EKERÖ KOMMUN

Teknik- och exploateringskontoret

SAMRÅD
NORMALT
PLANFÖRFARANDE

Detaljplan för Skå Arbetsplatsområde (del av Skå-Väsby 4:2 mfl) i Ekerö kommun, Stockholms län

dnr 2007.5.214

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Denna genomförandebeskrivning gäller för detaljplan för Skå-Väsby 4:2 på Färingsö i Ekerö kommun, Stockholms län, dnr PLAN.2007.5.214.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Huvudmannaskap

I detaljplan skall anges om kommunen eller annan skall vara huvudman för den allmänna platsmarken, såsom vägar och grönområden. I den här detaljplanen skall enskilt huvudmannaskap gälla, dvs kommunen ska ej vara huvudman. 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 det i befintlig gällande detaljplan för del av planområdet är enskilt huvudmannaskap.

Tidplan

2016	1:a kvartalet	Samråd
2016	3:e kvartalet	Utställning
2016/2017	4:e - 1:a kvartalet	Antagande kommunfullmäktige

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för utbyggnad av industrigata. Respektive fastighetsägare ansvarar för utbyggnad inom dennes fastighet och angränsande skyddsplantering.

Roslagsvatten AB ansvarar för utbyggnad av kommunalt VA.

Fortum AB ansvarar för utbyggnad av elnätet i området.

Genomförandetid

Genomförandetiden skall vara 10 år räknat ett år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Genomförandetidens början är förskjuten 1 år med hänsyn till att området skall förses med vatten och avlopp. Om kommunalt vatten och avlopp är utbyggt innan genomförandetiden börjar skall bygglov kunna beviljas som mindre planavvikelse. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan synnerliga skäl.

Avtal
Exploateringsavtal ska tecknas med de privata fastighetsägare som tilldelas byggrätter för industriverksamhet.

Mark och anläggningar
För kommunens fastighet Skå-Väsby 4:2 finns en gällande detaljplan som ersätts av nu aktuell plan. Fastigheten nyttjas för avfallsanläggning. Den nu aktuella planen innebär inga större förändringar avseende markanvändningen jämfört med gällande plan. Detaljplanen ger förutsättningar för utökning av avfallsanläggningen med ca 2 ha i väster på del av fastigheten Skå-Väsby 4:2.
Detaljplanen innehåller dessutom tillkommande industrimark om ca 2 ha inom Skå-Väsby 1:4, ca 2 ha inom Skå-Väsby 4:2 samt ca 1 ha inom Skå-Väsby 4:1.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp
Fastigheter inom planområdet skall anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Dagvatten skall omhändertas lokalt inom området. Innan bygglov/marklov ska en lösning för lokalt omhändertagande av dagvatten redovisas.

Dagvatten
Andelen hårdgjorda ytor kommer att öka i området i och med utökad industrimark. För att tillgodose att vattnet får en god rening, föreslås tre stycken dagvattendammar. Dessa ska skötas av de fastigheter som de försörjer genom gemensamhetsanläggningar.

Vägar
Vid exploatering av industrimarken ska industrigata byggas. För gatans bebyggande kommer ett exploateringsbidrag tas ut för nya byggrätter, vilket totalt ska finansiera utbyggnaden av vägen. Kostnader för detta presenteras i förhandlingar med fastighetsägarna. För utbyggnaden av industrigatan bör befintlig gemensamhetsanläggning, Skå-Väsby ga:1, utökas för att omfatta all gatumark i området.

Gator skall byggas i standard som krävs för industriverksamhet. Industrigatorna dimensioneras för lastbilstrafik med 7,0 m körbana och ca 2,5 m vägområde på vardera sidan, med plats för dike/infiltration, ledningar etc. Vägen in till avfallsanläggningen ges möjligheten till att ha fyra filer och vägområdet är där 20 meter. Vändplaner dimensioneras för vändning av 18 meters ekipage, lastbil med släpvagn. Vägens bärighet motsvarande BK-2.

Trafik
En utökning av området föranleder mer trafik. Då situationen vid återvinningscentralen (ÅVC) stundvis upplevs problematisk, ställer Trafikverket krav på att det i området enbart ska finnas en infart till området. Infarten till ÅVC:n föreslås därför flyttas söderut. En samlad infart till området verkar säkerhetshöjande för väg 800/Färentunavägen.

Parkering
All parkering ska ske inom respektive fastighet.

Natur

Berörda fastighetsägare ska ombesörja att plantering sker i överensstämmelse med detaljplanen ut mot väg 800/Färentunavägen och mot angränsande jordbruksmark. Naturmarken kan antingen skötas av en gemensamhetsanläggning, eller av respektive fastighetsägare. Då området inte är av sådan karaktär att människor kommer att röra sig i området för rekreation, är det lämpligt att varje fastighetsägare sköter den naturmark som är på respektive fastighet.

Avfall
Avfall ska hanteras inom respektive fastighet enligt de föreskrifter som gäller i kommunen.

Energiförsörjning etc.
Fortum AB försörjer området med el. Eventuell flytt av ledningar ska betalas av fastighetsägaren.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning
För att detaljplanen ska kunna genomföras krävs i viss mån fastighetsbildning genom avstyckning till industritomter och eventuell fastighetsreglering för att säkerställa naturmark så som buffertzon runt planområdet.

Ansökan om avstyckning och fastighetsreglering för bildande av nya tomter och bildande av gemensamhetsanläggningar görs hos Lantmäterimyndigheten.

Gemensamhetsanläggning
Industrigatan inom planområdet ska förvaltas genom en gemensamhetsanläggning. Detta innebär att anläggningen sköts gemensamt och att kostnaderna för utförande, drift och underhåll fördelas mellan de deltagande fastigheterna efter andelstal som beslutas av lantmäteriet vid en anläggningsförrättning. För vägen in till området finns en gemensamhetsanläggning, Skå-Väsby ga:1. Denna anläggning bör förvalta samtliga vägar i området märkta "industrigata". Därmed krävs en omprövning av denna i samband med bildande av fastigheter som skall nyttja vägen för utfart. Kostnaden för anläggningsförrättningen betalas av de berörda fastighetsägarna.

Gemensamhetsanläggningar föreslås bildas för dagvattendammar. Dessa kan antingen skapas som en gemensamhetsanläggning vilken har till syfte att förvalta flera dagvattendammar, alternativt skapa en gemensamhetsanläggning för varje dagvattendam.

EKONOMISKA FRÅGOR
Fördelning av kostnader
Kostnaden för att upprätta detaljplanen regleras i planavtal eller tas ut i samband med bygglov.

Kostnader för fastighetsbildning och bildande av gemensamhetsanläggningar debiteras berörda fastighetsägare enligt Lantmäteriets taxa.

Berörda fastighetsägare skall ombesörja och bekosta utbyggnad av industrigata och utförande av planteringsåtgärder som förutsätts i detaljplanen. Detta regleras i kommande exploateringsavtal vilket tecknas med samtliga fastighetsägare vilka tilldelas nya byggrätter.

Anslutningsavgift
Anslutningsavgift för vatten och avlopp tas ut enligt kommunens VA-taxa och debiteras av Roslagsvatten AB.
Anslutningsavgift för el o.dyl. tas ut av respektive leverantör.

Förvaltning
Enskilt huvudmannaskap innebär att såväl den tekniska som den ekonomiska förvaltningen inte sköts av kommunen. I denna detaljplan föreslås förvaltningen av industrigatan skötas av en gemensamhetsanläggning. Detta innebär att förutom den tekniska förvaltningen så ska även den ekonomiska förvaltningen skötas av gemensamhetsanläggningen och för denne förvaltande förening.

Naturområdet föreslås skötas av respektive fastighetsägare. Detta hindrar dock inte att även naturmarken ingår i en gemensamhetsanläggning. Det är dock viktigt att påpeka att marken oavsett ansvarig ska hållas tillgänglig för allmänheten och ska hållas i sådant skick att skador inte riskerar att uppstå som en följd av undersatt skötsel.

Dagvattendammarna ska skötas av de fastigheter respektive dagvattendam den försörjer genom gemensamhetsanläggning. Detta innebär såväl teknisk som ekonomisk förvaltning.

TEKNISKA KONTORET

Malin Larsson
Exploateringsingenjör