



Stadsarkitektkontoret

ANTAGANDE
Planen är antagen av Kommunfullmäktige
i Ekerö kommun 2017-06-20, § 48.

LAGA KRAFT
Planen har vunnit laga kraft 2018-04-03.

2015-02-19
Rev. 2017-04-20

ANTAGANDE
NORMALT PLANFÖRFARANDE

Detaljplan för Ekerö strand (Tappsund 1:60 m fl) på Ekerö i Ekerö kommun, Stockholms län dnr 2009.20.214

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

I detaljplan skall anges vem som är huvudman för den allmänna platsmarken. I denna detaljplan föreslås kommunen vara huvudman. Områden som berörs av kommunala huvudmannaskapet är huvudgata (Bryggavägen), lokalgata (Tegelbruksvägen), bussgata, GCM-väg (Tegelbruksvägens fortsättning norrut) samt natur- och parkområden. Kommunen disponerar marken för befintlig sträckning av Bryggavägen, Tegelbruksvägen och naturområdena på Tappsund 1:1. I exploateringsavtal skall överlåtelse av allmän platsmark regleras i överensstämmelse med detaljplanen. För skötsel av gator och övriga gemensamma ytor samt på kvartersmark ska en samfällighetsförening bildas.

Kommunen är huvudman för anläggningar för vatten, avlopp samt dagvatten.

Ellevio AB svarar för områdets elförsörjning.

Genomförandetid

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

Genomförandeavtal

Exploateringsavtal skall träffas med ägarna av Tappsund 1:60 för att bl. a reglera kostnader för anläggningar inom och utom planområdet, samt överlåtelse till kommunen av mark som i detaljplanen utgörs av allmän platsmark. Ägaren till Tappsund 1:60 har träffat avtal med ägaren till Tappsund 1:65 om överlåtelse av viss parkeringsmark. Kommunen avser i exploateringsavtal med ägaren till Tappsund 1:60, reglera frågan om överlåtelse av viss allmän platsmark som f n är belägen inom Tappsund 1:65. Viss allmän platsmark och förskola är även belägen inom fastigheten Tappsund 1:71. Överenskommelse om fastighetsreglering har träffats med fastighetsägaren. Se vidare under fastighetsbildning.

Åtgärder som skall regleras i exploateringsavtal är bl. a ombyggnad och förbättring av korsningen Bryggavägen/Tegelbruksvägen, ombyggnad och förbättring av hela Tegelbruksvägen inkl. gång- och cykelbana, busshållplatser och utbyggnad av bussgata. I exploateringsavtal regleras även utbyggnad av system för omhändertagande av dagvatten samt utformning av strandpromenad och parkytor, allt i enlighet med gestaltningsprogram.

Skanska/Cisterna som dominerande fastighetsägare i området kommer tillsammans med kommunen och Roslagsvatten att bilda en särskild projektorganisation för att svara för koordinering av genomförandet av bostadsprojektet.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp

Planområdet skall anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet samt till det kommunala dagvattennätet. Spillvatten föreslås ledas med självfall till en pumpstation i östra delen av planområdet.

Dagvatten

Övergripande dagvattenutredning har utförts. Åtgärder för dagvattenrening erfordras spritt över hela området, både på kvartersmark och längs allmänna gator. Hårdgjorda och gröna ytor ska utföras så att ytvattnet får möjlighet att infiltreras till underliggande marklager, eller liknande åtgärd med samma effekt. 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. Dagvatten från naturområden ska ledas förbi området och inte blandas med det mer förorenade dagvattnet från vägar.

Avfall

Inom området ska möjlighet till mindre återvinning finnas. För sophantering ska underjordiska kärl förläggas i anslutning till gatorna men inom kvartersmark.

Uppvärmning

Uppvärmning bör ske med vattenburna system och kan till exempel ske genom närvärme.

Vägar

Nya lokalgator, gårdsgator och gång- och cykelvägar skall utföras enligt upprättat gestaltningsprogram. Där Tegelbruksvägen viker av östrerut ska det tydliggöras att man kommer till ett bostadsområde med gående och cyklister, där hastighetsnivån är låg.

Markföroreningar

Delar av området är idag förorenade på ett sådant sätt att marken inte är lämplig för bostadsändamål. Detta ska åtgärdas innan bygglov ges och regleras genom ändrad lovplikt i enlighet med ÄPBL 5 kap § 8 inom kvartersmark. Inom kvartersmark som övergår till allmän platsmark, skall den tidigare verksamhetsutövaren eller fastighetsägaren svara för borttagandet av markföroreningar innan byggstart.

Muddring av vattenområde

Muddring av del av vassområdet ska genomföras och bryggor anläggas. Utredningsarbete för vattendom löper parallellt med planarbetet och processen för vattendomen inleds efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Flytt av ledningar

Vissa ledningar kommer att behöva flyttas inom området, bland annat för bredband och starkström.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Nybildning av fastigheter skall ske i överensstämmelse med detaljplanen efter ansökan hos Lantmäterimyndigheten. Gemensamhetsanläggningar för gator samt parkering på kvartermark inrättas och en eller flera samfällighetsföreningar bildas för förvaltningen. Inom bostadskvarteren finns gemensamma garage och miljöhus som kan inrättas som gemensamhetsanläggning för berörda fastigheter.

Allmän platsmark

Allmän platsmark inom Tappsund 1:37, 1:60, 1:65, 1:66 samt 1:71 skall genom fastighetsreglering överföras till kommunens fastighet Tappsund 1:1 enligt detaljplan. Även delar av Närlunda ga:4 ska överföras till allmän platsmark. För detta krävs en omprövning av Närlunda ga:4.

Servitut

Befintliga och nytillkommande ledningar säkerställs via servitut eller ledningsrätt.

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 som generalplanekostnader, kommunen i egenskap av fastighetsägare samt övriga fastighetsägare.

Omläggning av ledningar som blir nödvändig till följd av exploateringen ska bekostas av exploatören.

Vid anslutning till det kommunala VA-nätet tillämpas kommunens VA-taxa. Kostnader för fastighetsbildning tas ut efter lantmäterimyndighetens taxa.

April 2017

Annika Ratzinger
Planarkitekt

Jonas Orring
Teknik& Exploateringschef