

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**ORGANISATORISKA FRÅGOR***Huvudmannaskap*

I detaljplan ska anges om kommunen eller annan ska vara huvudman för den allmänna platsmarken. I aktuell detaljplan är kommunen inte huvudman för allmän platsmark. I Ekerö kommun ska, 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. Ellevio AB är ansvarig för områdets elförsörjning.

Genomförandetid

Genomförandetiden ska 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 ska träffas med ägarna av Stockby 1:63, 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 ska 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 mm

Klyvarstigen ska förses med trottoar. Ytor för gemensam sophantering tillåts för att sophämtning ska kunna ske på ett säkert sätt. Vägar inom allmän platsmark byggs ut av kommunen och förvaltas av vägföreningen. För villafastigheter och kedjehus ska parkering ske inom egen fastighet. För radhus och flerfamiljshus ska parkering ske på parkeringsplats.

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. Detsamma gäller för radhusen längs med Uppgårdsvägen.

Energi

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

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR*Fastighetsreglering och fastighetsbildning*

Nybildning av fastigheter ska 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) ska genom fastighetsreglering överföras till kommunens fastighet Stockby 4:68 enligt exploateringsavtal.

I samband med att vägen över fastigheterna Stockby 4:149-4:151 byggs ut kan servitut för GC-väg över Stockby 1:149 och 1:150 upphävas.

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning ska bildas för område betecknat med g_1 och g_2 , gemensamma vägytor respektive dagvattenhantering. Området g_2 bör enbart beröra Stockby 1:63 och avstyckningar från denna fastighet.

Gemensamhetsanläggningarna Stockby ga:15, och eventuellt Stockby ga:21, kommer behöva omprövas då nya väganslutningar ska tillföras samt för allmän plats *Natur*.

Gemensamhetsanläggningarna Stockby ga:22 och ga:23 kan efter att vägen över fastigheterna Stockby 4:149 och 1:150, eller annars i samband med fastighetsbildning av kommande bostäder på de belastade fastigheterna, upphävas.

Servitut för ledningar

Inom områden i detaljplan märkta med "u" har ledningsägare rätt att ansöka om ledningsrätt eller i annan form tillförsäkra sin rätt till att dra fram ledningar. För de fastigheter som omfattas av exploateringsavtal regleras dessa områden delvis genom dessa avtal.

EKONOMISKA FRÅGOR

Fördelning av kostnader

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

Kostnader för fastighetsbildning och bildande av gemensamhetsanläggningar tas ut enligt Lantmäteriets taxa. Kostnadsfördelningen regleras av Lantmäteriet om inte annat har avtalats.

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.

Avtal

Exploateringsavtal ska tecknas innan detaljplanens antagande.

Anslutningsavgift

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

Anslutningsavgift till el tas ut enligt elleverantörens anslutningstaxa.

Förvaltning

Befintlig gemensamhetsanläggning och för denne förvaltande samfällighetsförening ansvarar för förvaltning av lokalgata och natur. Detta innebär såväl teknisk som ekonomisk förvaltning rö att områdena ska uppfylla funktionen enligt detaljplan.

Inom kvartersmark bör områden märkta med "g" förvaltas av en gemensamhetsanläggning för att reglera skötsel och fördelning av kostnader.

Skyddsbestämmelser (q)

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 krävs bygglov för samtliga komplementbyggnader, även sådana enligt 9 kap. 4§PBL, annars lovbefriade komplementbyggnader.

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.

TEKNIK- OCH EXPLOATERINGSKONTORET

Oktober 2015

Malin Larsson
Exploateringsingenjör