



## **Till detaljplan för Salem 27:1, f.d. Rollbjörnshuset samt del av Salem 5:68, plan nr 81-61**

---

### **Innehållsförteckning**

- 1. INLEDNING**
- 2. HUVUDMANNASKAP**
  - 2.1 Allmänt**
  - 2.2 Ansvar för bostadsproduktion**
- 3. MARKÄGARE OCH MARKFÖRVARV**
  - 3.1 Befintliga markägarförhållanden**
  - 3.2 Markförvärv**
- 4. AVTAL**
  - 4.1 Exploateringsavtal**
- 5. PROJEKTERING OCH UTBYGGNAD AV ALLM. ANLÄGGNINGAR**
  - 5.1 Stomnät och kartförsörjning**
  - 5.2 Projektering och utbyggnad av va-ledningar**
  - 5.3 Projektering och utbyggnad av gator och gång- och cykelvägar**
  - 5.4 Projektering och utbyggnad av övriga allm. anlägg. torg m.m.**
- 6. PLANEKONOMI**
  - 6.1 Gatukostnadsutredning**
  - 6.2 Kommunala investeringar**
  - 6.3 Kommunala intäkter**
- 7. FASTIGHETSPLAN OCH FASTIGHETSILDNING**
  - 7.1 Fastighetsplan**
  - 7.2 Fastighetsreglering**
  - 7.3 Ledningsrätt och servitut**
- 8. TIDSPLAN**
- 9. GENOMFÖRANDETID**
- 10. GENOMFÖRANDEORGANISATION**
- 11. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

## **1. INLEDNING**

Denna genomförandebeskrivning behandlar de ekonomiska, tekniska, organisatoriska och fastighetsrättsliga konsekvenser som detaljplaneläggningen av fastigheterna Salem 27:1 m.fl. medför, dp 81-61.

## **2. HUVUDMANNASKAP**

### **2.1 Allmänt**

Kommunen skall ansvara för drift av allmänna va-ledningar belägna inom ledningsrättsområdet. I övrigt förekommer det inga allmänna anläggning-ar inom planområdet.

### **2.2 Ansvar för bostadsproduktionen**

Ansvar för den planerade bostadsproduktionen med tillhörande tomtanläggningar åvilar ägaren till fastigheten Salem 27:1, SÖAB Fastigheter & Förvaltning AB.

## **3. MARKÄGARE OCH MARKFÖRVÄRV**

### **3.1 Befintliga markägoförhållanden**

Marken inom planområdet ägs av SÖAB Fastigheter & Förvaltning AB, och Stockholms stad. Den till planförslaget hörande fastighetsförteckningen redovisar i detalj ägoförhållandena och rättsinnehavare.

### **3.3 Markförvärv**

De markförvärv som erfordras för plangenomförandet ska genomföras med en överenskommelse om fastighetsreglering. Denna överenskommelse villkoras i exploateringsavtalet, se punkt 4.1 och 7.2 nedan.

## **4. AVTAL**

### **4.1 Exploateringsavtal**

För att säkerställa plangenomförandet skall ett exploateringsavtal förhandlas fram mellan Salems kommun och ägaren till fastigheten Salem 27:1, SÖAB Fastigheter & Förvaltnings AB.

Exploateringsavtalet skall behandla bl.a. upprättandet och kostnaderna för denna detaljplan bostadsproduktion, fastighetsregleringar, gatukostnadsersättning, VA-anslutningsavgift, ledningsrätt, kostnaderna för att åstadkomma ett säkrare övergångsställe vid Salemsvägen, kostnaderna för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder och ett bullerdämpande plank utefter Salemsvägen.

## **5. PROJEKT. OCH UTBYGGN. AV ALLM. ANLÄGGNINGAR**

### **5.1 Stomnät och kartförsörjning**

Inom planområdet och dess omgivning kan det befintliga stomnätet användas för projektering och byggande. För upprättande av grundkartan till detaljplanen har kommunens digitala baskarta a'jourförts.

### **5.2 Projektering och utbyggnad av va-ledningar**

Inom planområdet är det ej aktuellt med utbyggnad av allmänna VA-ledningar. Fastigheten Salem 27:1 är redan ansluten till det allmänna VAnätet

### **5.3 Projektering och utbyggnad av gator och gång- och cykelvägar**

Inom planområdet är det ej aktuellt med någon utbyggnad av allmänna gator samt gång- och cykelvägar.

### **5.4 Projektering och utbyggnad av övriga allm. anläggningar**

En utredning erfordras för att klarlägga om det befintliga övergångsstället över Salemsvägen omedelbart söder om planområdet behöver förstärkas, för att öka säkerheten för framför allt barn, då övergångsstället kommer att bli en viktig länk i skolvägen till Skogsängsskolan för barn boende inom planområdet.

## **6. PLANEKONOMI**

### **6.1 Gatukostnadsutredning**

Något förslag till gatukostnadsutredning kommer ej att upprättats tillsammans med detaljplaneförslaget.

Gatukostnadsersättningen för fastigheten Salem 27:1 kommer att regleras inom exploateringsavtalets ram.

### **6.2 Kommunala investeringar**

Detaljplanens genomförande medför ej några direkta investeringar för kommunen.

### **6.3 Kommunala intäkter**

Ett till detaljplanen kopplat exploateringsavtal kommer att reglera vad exploatören (ägaren till fastigheten Salem 27:1) skall erlægga till kommunen i planavgift, gatukostnadsersättning och VA-anslutningsavgift.

## **7. FASTIGHETSPLAN OCH FASTIGHETSILDNING**

### **7.1 Fastighetsplan**

Någon fastighetsplan erfordras ej eftersom alla förändringar av fastighetsindelningen och fastighetsrättsliga frågor kommer att regleras inom exploateringsavtalets ram och genom en överenskommelse om fastighetsreglering mellan ägarna till fastigheterna Salem 5:68 och 27:1.

## **7.2 Fastighetsreglering**

En överenskommelse om fastighetsreglering som är villkorad av att dp 81-61 vinner laga kraft är upprättad mellan ägarna till fastigheterna Salem 5:68, Stockholms stad och Salem 27:1, SÖAB Fastigheter & Förvaltnings AB. Överenskommelsen innebär att c:a 700 kvm ska överföras från Salen 5:68 till 27:1.

## **7.3 Ledningsrätt och servitut**

Den befintliga ledningsrätten för allmänna VA-ledningar som belastar fastigheten Salem 27:1 i dess östra del måste ses över. Den planerade utbyggnaden av den befintliga byggnaden åt öster kan eventuellt innebära en förändring av ledningsrättens utbredning på fastigheten.

## **8. TIDSPLAN**

Det kommer att åläggas byggherren av bostadsproduktionen i exploateringsavtalet att upprätta en tidsplan som ska godkännas av kommunen.

## **9. GENOMFÖRANDETID**

Genomförandetiden skall vara tio år räknad från den tidpunkt detaljplanen vinner laga kraft.

## **10. GENOMFÖRANDEORGANISATION**

För detaljplanens genomförande svarar ägaren till fastigheten Salem 27:1 ensam. Detta regleras närmare i det ovan nämnda exploateringsavtalet.

## **11. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

I arbetet med att upprätta denna genomförandebeskrivning har deltagit samma tjänstemän som ingår i projektgruppen för detaljplanen i övrigt. Huvudansvaret för den här beskrivningen har exploateringschef Börje Larsson.

Börje Larsson  
Exploateringschef