

**SALEMS KOMMUN**

Nämnd/Styrelse

Kommunfullmäktige

**SALEMS KOMMUN**Miljö- och samhälls-  
byggnadsförvaltningen

Kf § 39

INK. 2000-06-28

Diarienum: 75/1999

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

Sammanträdesdatum

2000-05-25

Diarienum

2000.75 214

sid

2

INKOM  
LÄNSSTYRELSEN STOCKHOLMS LÄN  
Planenhelen

2000-06-08

1933-00-29128

1932-00-4675/46.9

Förslag till detaljplan för kv Panncentralen

2000-08-09

**PANNCENTRALEN****Ärendebeskrivning**

Tomträttsinnehavaren till Panncentralen 2 önskar anlägga en ny bensinstation på sin tomt. Vidare har tomträttsinnehavaren till Panncentralen 4 önskemål om att detaljplanen ändras så att den tillåter hotellverksamhet på Panncentralen 4. Bygg- och miljönämnden har med anledning härav låtit utarbeta ett förslag till ny detaljplan för området. Förslaget innehåller en placering av en bensinstation i den nordvästra delen av kvarteret samt möjliggör att hotellverksamhet kan bedrivas på Panncentralen 4. Förslaget innehåller också en ny bygggrätt i den sydvästra delen av området.

Bygg- och miljönämnden beslutade 2000-04-18 att godkänna planförslaget.

**Beredande organs förslag**

Se kommunstyrelsens protokoll 2000-05-02, § 71.

**Yrkanden**

Åke Naumann (m), med instämmande av Lennart Kalderén (m):

Fullmäktige antar det i januari 2000 upprättade förslaget till detaljplan för kvarteret Panncentralen.

Lars Morberg (s):

Bifall till kommunstyrelsens förslag.

**Ajournering**

Förhandlingarna avbryts för ajournering. Efter förnyat upprop återupptas förhandlingarna.

**Propositionsordning**

Ordföranden ställer under proposition kommunstyrelsens förslag och Åke Naumanns (m) yrkanden.

**LAGAKRAFTBEVIS**

Detta beslut har vunnit laga kraft  
den 2000-06-28

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen  
Salems kommun

*M. S. Olsson*

Länsstyrelsen i Stockholms län, beslut 2000-06-08

Länsstyrelsen beslutar enligt 12 kap 2 § plan- och bygglagen att prövning av antagandebeslutet enligt detta protokoll inte skall ske.

*M. S. Olsson*

Sign

Bestutsexpediering

2000-06-06 Bygg- och miljönämnden

**0128-P00/0525/1**

forts Kf § 39

Sedan ordföranden förklarat att han funnit att fullmäktige beslutat enligt Åke Naumanns (m) yrkande begärs votering. Följande voteringsproposition läses upp och godkännes:

”Den som biträder kommunstyrelsens förslag röstar ja, den det ej vill röstar nej. Vinner nej har kommunfullmäktige beslutat i enlighet med Åke Naumanns yrkande.”

Voteringen utfaller så att 12 ledamöter röstar ja, 16 röstar nej och 2 avstår från att rösta. Kommunfullmäktige har således beslutat i enlighet med Åke Naumanns (m) yrkande. Uppgift om hur var och en har röstat framgår av den till protokollet fogade voteringslistan.

#### **Kommunfullmäktiges beslut**

Fullmäktige antar det i januari 2000 upprättade förslaget till detaljplan för kvarteret Panncentralen.

*A. Bladman*

Sign

*ME*

Beslutsexpediering



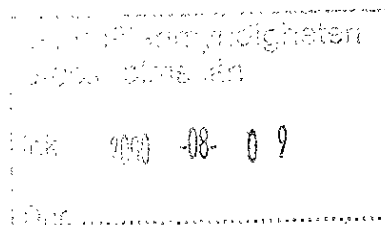
Förslag till

2000-03-14

**Detaljplan för kv.Panncentralen**

Panncentralen 1,2,3 och 4, m.fl.(plan nr 82-58)  
i Salem, Salems kommun  
Stockholms län

Upprättad av Cinnober Arkitekter AB, Stockholm  
och Plan- och exploateringsenheten i Salems kommun  
i januari 2000.

**PLANBESKRIVNING****HANDLINGAR**

Detaljplaneförslaget omfattar:

1. Plankarta med planbestämmelser i skala 1:1000
2. Denna planbeskrivning
3. Genomförandebeskrivning
4. Miljökonsekvensbeskrivning
5. Samrådsredogörelse
6. Illustrationsplan i skala 1:1000, sektioner 1:500
7. Fastighetsförteckning

**SYFTE**

Tomträttsinnehavaren, Mandamus Förstaden AB, önskar anlägga en ny bensinstation i kvarteret Panncentralen. Mandamus Förstaden AB är tomträttsinnehavare på fastigheterna Panncentralen 2 och 3. Stockholms stad är markägare till Panncentralen 1,2,3 och 4. Panncentralen 1, är ej upplåten. Sentosa AB innehar tomträtten på fastigheten Panncentralen 4 och önskar att ändra den nu gällande detaljplanen till att omfatta hotellverksamhet i 4 plan.

Förslaget till detaljplan innehåller en placering av en bensinstation av typen självbetjäning i den nordvästra delen av kvarteret, i anslutning till Säbyvägen samt att den befintliga panncentralen byggs om till ett hotell i högst fyra våningar. Förslaget innehåller också en byggrätt på fyra våningar i den sydvästra delen av kvarteret innehållande småindustri, hantverk och kontor med underjordiskt P-garage. I öster innehåller planen ett parkeringstorg samt i norr en tvåvånings byggrätt längs Säbyvägen (idag en 1-våningsbyggnad). Den befintliga byggnaden i två plan i söder behåller sin nuvarande byggrätt.

Föreslagen anslutning av Panncentralen 1 och 4 till Bergsvägen, görs på parkmark, enligt gällande detaljplan, och ägs av Salems kommun.



## PLANOMRÅDET

### Läge

Planområdet är beläget vid Säbyvägen som utgör infartsvägen från E4 och som mynnar i Säbytorpsvägen och Salems centrum. Kv. Panncentralen består av fastigheterna Panncentralen 1, 2, 3 och 4 i Salems kommun. I söder gränsar området till bostadsområdet vid Bergsvägen. Planområdet är centralt beläget på gångavstånd 200-300 meter till centrum. Området har en väl utbyggd infrastruktur med goda kollektiva kommunikationer.

### Areal

Arealen uppgår till totalt ca 1,1 ha.

### Markägoförhållande

Fastigheterna ägs av Stockholms Stad. Panncentralen 2 och 3 är upplåtna med tomträtt till Mandamus Förstaden AB, och Panncentralen 4, till Sentosa AB. Fastighetsförteckning till detaljplanen är upprättad 1999-05-20.

## FÖRUTSÄTTNINGAR

### Kommunala planer

#### Översiktliga planer

Gällande översiktsplan för Salems kommun är antagen nov. 1990.

#### Program för detaljplanearbetet

Att upprätta program för detaljplan har inte bedömts vara nödvändigt, eftersom det nya detaljplaneförslaget i stort sett överensstämmer med de båda gällande detaljplanerna.

#### Gällande Detaljplan

Planområdet omfattas i dag av en stadsplan för, del av Söderbyområdet, Söderby IV, fastställd 1966-12-27 och som anger småindustri och panncentral för hela kvarteret Panncentralen.

En detaljplan för Panncentralen 4, som antogs 1998-05-18, och vann laga kraft 1998-05-18, anger småindustri, hantverk, kontor och hotellverksamhet i högst tre våningar. Genomförandetiden är 10 år.



## Planområdet

### Beskrivning av området

Området ligger i en norrsluttning som varierar mellan +40 och +50. Området gränsar i tre sidor mot befintliga vägar. I väster ansluter området till ett grönstråk med gång- och cykelväg, som leder till centrum. Området ligger högt med vacker utsikt åt norr.

### Befintlig bebyggelse och nuvarande verksamhet

Området innehåller ett flertal byggnader från 70-talet och senare som idag inrymmer bilverkstad, videobutik, småhantverk, tvättstuga för de närboende och upplag för fastighets- och områdesskötsel. Videobutiken är belägen där det tidigare låg en bensinstation. Marken kring den f.d. bensinstationstomten är idag sanerad från bensin och oljespill.

### Service

I Salems Centrum finns ett brett utbud av kommersiell service med bl.a. två dagligvarubutiker, systembolag och flera restauranger. Bibliotek och biograf samt sportanläggning finns också i centrum.

Säbyskolan, F-9, flera daghem och vårdcentral ligger i anslutning till centrum.

Kommunens politiska ledning och kommunala förvaltningar ligger också i centrum.

### Trafik

Kv. Panncentralen kan idag angöras dels från Säbyvägen +40 (i väster till en återvinningsstation), och dels från Bergsvägen +44, vid den nedlagda bensinstationen.

Närmaste busshpl. finns på Säbytorgsvägen, ca 300 m österut. Busslinjerna, 708 (via Hallunda) och 725, har förbindelse med Tumba station och Rönninge station.

Befintligt cykelstråk går genom gångtunnel väster om området till centrum.

Östra delen av kvarteret har kontakt med befintlig gångbana, som går längs med Säbyvägen, och som sedan går i tunnel under Säbyvägen in till centrum.

### Teknisk försörjning

Kv. Panncentralen är anslutet till kommunalt vatten och avlopp.

Området är idag försörjt med el från Vattenfall Sveanät AB.



## PLANFÖRSLAGET

### Markanvändning

#### Fakta

Förslaget rymmer en total exploatering av ca 11000m<sup>2</sup> BTA (exkl. garage),  
Varav nybyggnadsrätter på ca 6000 m<sup>2</sup> BTA (exkl. garage).

#### Bebyggelse och gestaltning

Förslaget redovisar i västra delen av kvarteret, med infart från Säbyvägen, en ny automatbensinstation. Med infart från Bergsvägen redovisas ett hotell i 4 plan och byggnader för hantverk och kontor.

Eftersom området ligger mycket väl synligt i fonden vid infartsvägen till Salems centrum, är det av stor vikt hur bebyggelsen gestaltas. Ett nytt kontors- och hantverkshus som får uppföras på västra delen av tomten blir därför mycket viktigt för upplevelsen. Byggnaden får uppföras i 4 plan och innehåller ca 3800m<sup>2</sup>. Byggnaden kan förses med en eller två parkeringsplan i souterräng med infart från Säbyvägen. Antalet sysselsatta i detta hus kan bli 40-100 personer. Totalt antal sysselsatta i kvarteret kan uppskattas till 100-200 personer.

Den befintliga boendeservicen med tvättstuga mm. kvarstår i förslaget.

Ny- eller ombyggnad skall utföras med sadel- eller valmat tak i 14-22 grader.

### Trafik

#### Angöring

Områdets västra del (automatbensinstationen och småindustri- hantverks- och kontorshuset) kommer att angöras från Säbyvägen. Övriga delen av området angörs från Bergsvägen, dels vid +44 nivån, men också vid Bergsvägens vändplan på +53.

#### Parkering

Totalt uppskattas antalet P-platser i kvarteret till 110-140.

Parkering är utspridd i hela området där det finns behov:

1. på mark kring ett parkeringstorg (vid gamla bensinstationen) ca 40 P
2. fördelat inne i området längs kvartersgatan ca 20 P.
3. bakom hotellet mot Bergsgatan ca 20 P. Den nuvarande cistemen kommer att rivras, och ersättas av en byggnad. Övriga P-platser för hotellets behov måste garanteras genom avtal.
4. i parkeringsdäcket under nybyggnaden i västra delen av kvarteret 30-60 P.

Till grund för parkeringsbehovet ligger kommunens normer.

Kontor	12-18 pl / 1000 kvm vy
Hantverk	8-10 pl / 1000 kvm vy
Hotell	10 pl / 10 gästrum + 1pl / anställd



### **Gång- och cykeltrafik**

Kvarteret ansluts i väster till ett befintligt gång- och cykelstråk som går i tunnel under Säbyvägen och som leder in till centrum. Östra delen av kvarteret har kontakt med befintlig gångbana, som går längs med Säbyvägen, och som sedan går i tunnel under Säbyvägen in till centrum.

### **Kollektivtrafik**

Närmaste busshållplats ligger på Säbytorpsvägen ca 300 m från kvarteret. Busslinjerna 708 och 725 stannar här och har förbindelser (708 via Hallunda) till Tumba och Rönninge stationer.

### **Riskhänsyn**

Räddningstillfart sker från Säbyvägen och Bergsvägen.

För bensinstationen gäller ett säkerhetsavstånd på 25 meter från bensinpump och påfyllningsplats till närmaste verksamhetslokaler enligt Länsstyrelsens rekommendationer. Ett säkerhetsavstånd på 50 meter från bensinpump och påfyllningsplats till närmaste befintliga bostäder rekommenderas och vid nybyggnation av bostäder 75 meter, enl. Länsstyrelsen. Verksamheter inom kvarteret Panncentralen får ej vara störande för omgivningen när det gäller buller eller utsläpp av kolväten.

Bensinstationens verksamhet är anmälningspliktig enligt miljöbalken.

### **Skyddsrum**

Skyddsrum krävs ej.

### **Teknisk försörjning**

#### **VA-försörjning**

Området ansluts till kommunens va-nät via befintliga ledningarna som kommer att läggas om, om så är nödvändigt i samband med utbyggnaden av området.

#### **Dagvatten**

Dagvatten och vatten från hårdgjorda ytor sker till det kommunala ledningsnätet. Förorenat dagvatten och dagvatten från bensinstation skall behandlas innan det tas om hand i kommunala ledningsnätet

#### **Värme**

Området är anslutet till fjärrvärmenät.



### **EI**

Området försörjs av Vattenfall Sveanät AB. När kontorshuset på västra delen av tomten skall uppföras måste en högspänningskabel flyttas utanför kvartersmark

### **Tele**

Området är anslutet till rikstelefonnätet, och har anslutning till fiberoptisk kabel.

### **Sophantering och källsortering**

Kommunens avfallsplan kommer att följas. Soprum för separering av sopor i olika steg kommer att finnas.

Grovsoprum för fler källsorteringar kommer att förberedas.

SRV:s återvinningsstation flyttas till parkeringstorget i kvarterets östra del

## **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

### **Huvudmannskap**

Tomträttsinnehavarna förutsätts vara huvudmän för plangenomförandet inom kvartersmark.

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden är 10 år från det datum planen vunnit laga kraft.

### **Genomförandeavtal**

Ett genomförandeavtal för den föreslagna gemensamhetsanläggningen kommer att tecknas med de ingående intressenterna, Mandamus Förstaden AB och Sentosa AB. Den föreslagna gemensamhetsanläggningen kan omfatta: intemgata, vatten och avlopp, fjärrvärme m.m.

## **SAMRÅD**

Under planarbetet sker samråd med tomträttsinnehavare och boende samt deras representanter, Länsstyrelsens planenhet, Vägverket, fastighetsbildningsmyndigheten i Salem samt berörda kommunala nämnder och styrelser. Intresseorganisationer i Salem m.fl. En samrådsredogörelse har upprättats av plan och exploateringsenheten 2000-01-10.





## ORGANISATION

Skandinaviska Bensin AB din-X har 1998-07-06 sökt om bygglov samt bygganmälan för bensinstation i planområdets östra del. Bygg- och miljönämnden beslöt om anstånd i två år i avvaktan på planändring. Arbetet med samrådsförslaget för detaljplan avseende Panncentralen 1-4 har genomförts tillsammans med representanter från Salems kommun, Mandamus Förstaden AB, Cinnober Arkitekter AB.

Cinnober Arkitekter AB har utarbetat samrådsförslaget.

Miljökonsekvensbeskrivningen har utarbetats av Salems kommun.

I projektgruppen har ingått:

Kommunarkitekt	Conny Olsson	Salems kommun
Kommunekolog	Per Skyllberg	Salems kommun
Utredningsingenjör	Per Reiland	Salems kommun
Exploateringschef	Börje Larsson	Salems kommun
Bygg- och Miljöchef	Lars Haraldsson	Salems kommun
Planförfattare	Anders Rabenius	Cinnober Arkitekter AB

## REVIDERINGAR

Efter utställningen har Stockholms Stad tagit upp diskussioner om nya tomträttsavtal med Mandamus Förstaden AB och Sentosa. Diskussioner har förts mellan tomträttsinnehavarna, Stockholms Stad och kommunen om markens användning och byggrätter. Ett reviderat förslag har tagits fram efter utställning som innebär:

- Byggrätten för kontors-/hantverkshuset på Panncentralen 1 och 3 har minskats, för att kunna behålla Mandamus förråd och upplagsplats.
- Angöringen och parkering till Sentosa får på nytt anordnas utmed Bergsvägen söder om Mandamus kontor och tvättstuga. Angöring får även ske till Panncentralen 4 direkt från Bergsvägen.
- Transformatorstationens tomt har justerats.
- U-områden har tillkommit för att klara ledningar fram till transformatorstationen vid Bergsvägen och längs Säbyvägen vid bensinstationen.
- Handelsverksamhet får förekomma i östra delen av bottenvån. i Panncentralen 3.
- Mindre gränsjusteringar.

Härmed har plankartan, med planbestämmelser, planbeskrivning och genomförandebeskrivning justerats.

Salem i januari 2000, reviderad i februari, mars och april 2000

Plan- och exploateringsenheten

Cinnober Arkitekter AB

Conny Olsson  
Kommunarkitekt

Anders Rabenius  
Arkitekt SAR



Miljö- och  
sambällsbyggnadsförvaltningen  
Per Skyllberg

2000-03-09

Länstillsynmyndigheten  
Stockholm, läns län  
Ink 2000-03-09

### Miljökonsekvensbeskrivning för detaljplan Panncentralen 1-4

#### **Sammanfattning och slutsats**

Bygg- och miljöenheten rekommenderar om möjligt ett planförslag utan bensinstation främst p.g.a. olycksrisker med att anlägga en bensinstation centralt nära kontorslokaler och nära lägenhetshotell. Eftersom länsstyrelsen ur miljösynpunkt betraktar lägenhetshotell som en form av boende, innebär detaljplanen att avståndet mellan bensinstation och lägenhetshotell, samt lackeringsindustri och lägenhetshotell inte uppfyller länsstyrelsens rekommendationer för nybyggnad. Kommer lägenhetshotellet till stånd måste verksamheten vid rostskydds- och lackeringsverkstaden anpassas alternativt erbjudas annan lokal. Föreslaget läget för bensinstationen är dock avsevärt bättre än gällande plan med tanke på omringboende. Inga av de alternativa lägen för bensinstation som undersökts har bedömts som avsevärt bättre. Arbetsplatserna bör lokaliseras så att i första hand småindustri ligger närmast bensinstationen.

#### **Bakgrund**

Genomförande av intentionerna i detaljplanen Panncentralen 1-4 medför risker för miljön främst i samband med anläggande av bensinstation i närhet av arbetsplatser och lägenhetshotell. Dessutom kan närheten mellan lägenhetshotell och lackeringsverkstad innebära störningsproblem.

Stockholms länsstyrelse rekommenderar vid nybyggnad av bensinstation ett avstånd till närmaste bostad, daghem och liknande byggnader på 75 m. Med hänsyn till explosionsrisken skall alltid 25 m byggnadsfritt avstånd hållas från:

- tankfordonets lossningsplats,
- avluftningsanordningar ovan mark från bensincistern samt
- pumparna.

Boverket rekommenderar ett avstånd av 100 m mellan bilverkstad med omlackering och omgivande bostäder.

#### **Negativa miljökonsekvenser**

Genomförande av intentionerna i detaljplanen kan innebära negativa miljökonsekvenser p.g.a.:

1. ökad olycksrisk i samband med hantering och transport av bränsle.
2. luftföroreningar och lukt från bensinstationen och eventuell småindustri (idag lackeringsverkstad).
3. markföroreningar och förorening av dagvatten i samband med bensinhantering.
4. buller från småindustri och transporter med tankbil.

## Kommentarer och åtgärdsförslag för att lindra negativa miljökonsekvenser.

### 1. *Ökad olycksrisk i samband med hantering och transport av bränsle.*

Förslaget innebär att länsstyrelsens rekommendationer på 75 m mellan bensinstation och nya bostäder inte nås mot lägenhetshotellet där avståndet endast är 50 m. Räddningsverkets och länsstyrelsens rekommenderade 25 m till arbetsplatsbyggnad nås precis. En begränsning av bensinstationens omfattning i volym bör införas i planen. Lägenhetshotellet måste utformas så att hänsyn till brand- och explosionsrisk tas vid utformning av fasader mot bensinstationen samt vid val av riktning på utrymningsvägar och friskluftsintag. Om dessa anpassningar kommer till stånd kan detta tillsammans med det faktum att bensinstationen ligger lägre placerad än närmaste byggnader göra att avståndet mot lägenhetshotellet kan accepteras. Olycksrisken vid hantering av bränsle kan minimeras genom att lägga påfyllningsställen, tappställe och påfyllningsrör för marktank, så långt från omgivande byggnader som möjligt. Vägg och fönster mot stationen kan förstärkas på kontor och lägenhetshotell. Påfyllning från tankbil bör utformas så att detta kan ske med minsta krångel, dock ej från Säbyvägen p.g.a. påkörningsrisk. Vid transport av farligt gods till bensinstationen finns riskområden vid passagen längs Svampstigen. Avståndet mellan transportvägen och lägre liggande hus gör att en olycka kan få allvarliga konsekvenser.

### 2. *Luftföroreningar och lukt från bensinstationen och eventuell småindustri (idag lackeringsverkstad).*

Avståndet mellan lackeringsverksamhet och lägenhetshotell är mindre än 20 m jämfört med boverkets rekommendation på 100m. Verksamheterna lägenhetshotell och rostskydds- lackeringsverksamhet måste anses som oförenliga med nuvarande avstånd. Möjligtvis kan en anpassning av verkstaden, t.ex. genom verksamhetstid möjliggöra en samlokalisering. Luktstörningar från bensinstationen bör kunna undvikas om friskluftsintag placeras bort från stationen samt att området mellan station och byggnader grönplanteras. Bensinbolaget förväntas vid etablering visa att inga allvarliga miljöstörningar uppkommer p.g.a. deras verksamhet.

### 3. *Markföroreningar och förorening av dagvatten i samband med bensinhantering.*

Det bör ställas krav på åtgärder för att undvika markföroreningar och förorening av dagvatten från bensinstation. Möjlighet att anlägga gemensam anläggning för behandling av förorenat dagvatten för småindustri och bensinstation bör utredas. Platsen för bensinstationen har tidigare använts som oljepåfyllningsplats. Halten av markföroreningar bör därför kontrolleras innan markarbeten påbörjas.

### 4. *Buller från småindustri och transporter med tankbil.*

Bullersituationen vid Säbyvägen bedöms endast påverkas marginellt av den eventuella ökningen av trafik som planen orsakar. En ytterligare utredning om bullerstörning vid Svampstigen kan dock behövas. Arbets- och fläktbuller från småindustri bör kunna åtgärdas så att störningar elimineras.

## Övriga bedömda miljökonsekvenser

Övriga miljökonsekvenser som analyserats men som inte bedömts innebära behov av åtgärder:

Geologi, hydrologi, naturmiljö, kulturmiljö, rekreation och friluftsliv, ljusförhållanden och lokalklimat, stadsbild, avfall, energiförsörjning, magnetfält samt störningar under byggtid.

**Alternativstudie inklusive nollalternativ för placering av ytterligare bensinstation i Salems Kommun.**

I förstudien har ytterligare alternativa platser studerats för placering av bensinstation. Rönninge och Uttringe anses försörjda av nuvarande station.

Understrukna kriterier har varit avgörande för lokaliseringsval.

Plats	Fördelar	Nackdelar
1. Säbyvägen	Relativt långt från bostäder, positivt för utveckling av arbetsplatsområde,	Nära planerade arbetsplatser, relativt lång delvis bostadsnära transportväg,
Noll-alternativ	Inga utökade transporter av farligt gods, bra arbetsmiljö för planerade arbetsplatser.	Ingen positiv utveckling av arbetsplatsområde
2. Bergsvägen	Bra trafiklösning,	Bostadsnära, förfulning av entré till arbetsplatsområdet, lång delvis bostadsnära transportväg.
3. Förrådsvägen	Bra trafiklösning, kort transportväg ej genom bostadsområde, stort avstånd till bostäder och arbetsplatser.	Negativt för landskapsbild, parkeringsproblem i området på helger, inom Bornsjöns avrinningsområde, stort behov av fyllning.
4. Skyttorpsvägen	Kort transportväg	Bostadsnära, genererar ytterligare trafik till den hårt belastade Skyttorpsvägen,
5. Söderby gårds väg	Strategisk placering, relativt långt från bostäder	Tar värdefull tomtmark i anspråk, låser framtida trafiklösningar i området, lång transportväg
6. Storskogsvägen	Bra trafiklösning,	Planerat för äldreboende, relativt bostadsnära, lång delvis bostadsnära transportväg.
7. Tvärvägen	Ej bostadsnära transportväg,	Inom Bornsjöns avrinningsområde, vid redan befintlig bensinstation,



Per Skyllberg  
Kommunekolog



## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### Detaljplan för Panncentralen 1-4 i Salems kommun.

Upprättad av Cinnober arkitekter AB, Stockholm  
och Plan- och exploateringsenheten i Salems kommun  
i januari 2000.

#### 1. INLEDNING

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande.

Planförslagets syfte är att ändra gällande detaljplan för Panncentralen 1-4.

Planen skall innehålla huvudsakligen småindustri, hantverk, kontor, lokal för bostadsservice, hotell och bensinstation.

#### 2. HUVUDMANNASKAP

Fastigheterna inom detaljplaneområdet skall ansvara för plangenomförandet d.v.s. eventuellt nyanlägga gemensamma VA-ledningar som skall anslutas till det kommunala VA-systemet och för den framtida driften och underhållet av ledningsnät samt gemensamma vägar inom området samt flytta befintlig högspänningskabel från Panncentralen 1 ut på allmän plats.

#### 3. MARKÄGARE OCH TOMTRÄTTSINNEHAVARE

Fastighetsförteckningen, till förslag till detaljplanen, är upprättad 1999-05-20. All mark inom planområdet ägs av Stockholms kommun. Tomträtterna Panncentralen 2, 3 innehas av Mandamus Förstaden AB och tomträtten Panncentralen 4 innehas av Sentosa AB.

Panncentralen 1 är ej upplåten med tomträtt.

Fastighetsplan bedöms ej vara nödvändig.

#### 4. FASTIGHETSBILDNING

Ändringen av användningsgränsen mellan Panncentralen 1 och Salems 5:28 samt Panncentralen 4 och Salems 5:28, medför att en fastighetsreglering skall göras för att nå överensstämmelse mellan detaljplanen och fastighetsindelningen.

Vid en exploatering av västra delen av kv. Panncentralen, måste fastighetsreglering mellan Panncentralen 1 och 2 genomföras.

Inrättande av ledningsrätt för allmänna VA-ledningar och högspänningskablar rörande fastigheterna Panncentralen 1-3 måste genomföras.



## 5. GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Bebyggelseområdet förutsätter gemensamhetsanläggningar. I dessa skall ingå VA-ledningar, körvägar, parkeringsplatser, grönytor m.m. Förvaltning av gemensamhetsanläggningar bör ske genom samfällighetsförening.

## 6. AVTAL

En överenskommelse om fastighetsreglering skall upprättas mellan Salems kommun och Stockholms Stad för att möjliggöra fastighetsreglering mellan Salem 5:28, Panncentralen 1 och 4 samt avtal om ledningsrätt för allmänna VA-ledningar till förmån för Salems kommun belastande Panncentralen 1 och 2, samt ledningsrätt för högspänningskablar till förmån för Vattenfall Sveanät AB belastande Panncentralen 2.

Genomförandeavtal bör upprättas mellan tomträttsinnehavarna inom kvarteret Panncentralen för att reglera gemensamma frågor som inrättande av gemensamhetsanläggning rörande VA-ledningar, fjärrvärmeledningar, servitut, körvägar, gångvägar, parkeringsplatser, grönytor m.m. Ett alternativ till ga-anläggning, är att ovan nämnda gemensamma frågor regleras genom tomträttskontrakten.

## 7. TEKNISK FÖRSÖRJNING

Områdets VA-försörjning sker genom anslutning till det kommunala nätet. Uppvärmning av byggnader på tomten sker huvudsakligen med fjärrvärme. Elförsörjningen sker genom anslutning till Vattenfall Energi. Utrymme för källsortering skall anordnas inom området.

## 8. GENOMFÖRANDETID

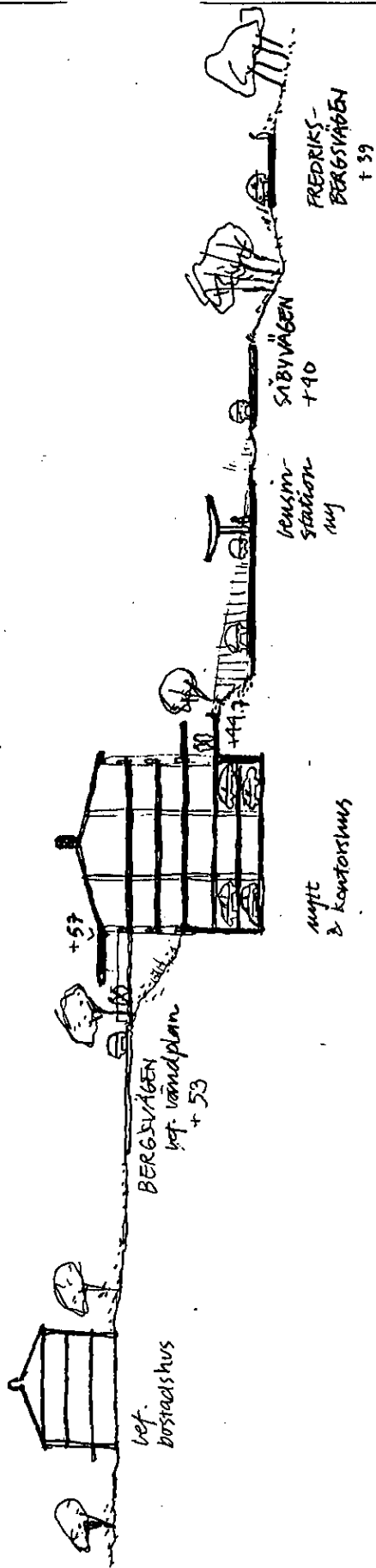
Genomförandetiden föreslås till 10 år från den tidpunkt planen vinner laga kraft. När genomförandetiden gått ut, kan fastighetsägare inte hävda någon rätt att erhålla bygglov (rivningslov eller marklov). Kommunen kan då ändra eller upphäva detaljplanen utan rätt till skadestånd för de fastighetsägare som inte har utnyttjat sina byggrätter.

## 9. EKONOMISKA FRÅGOR

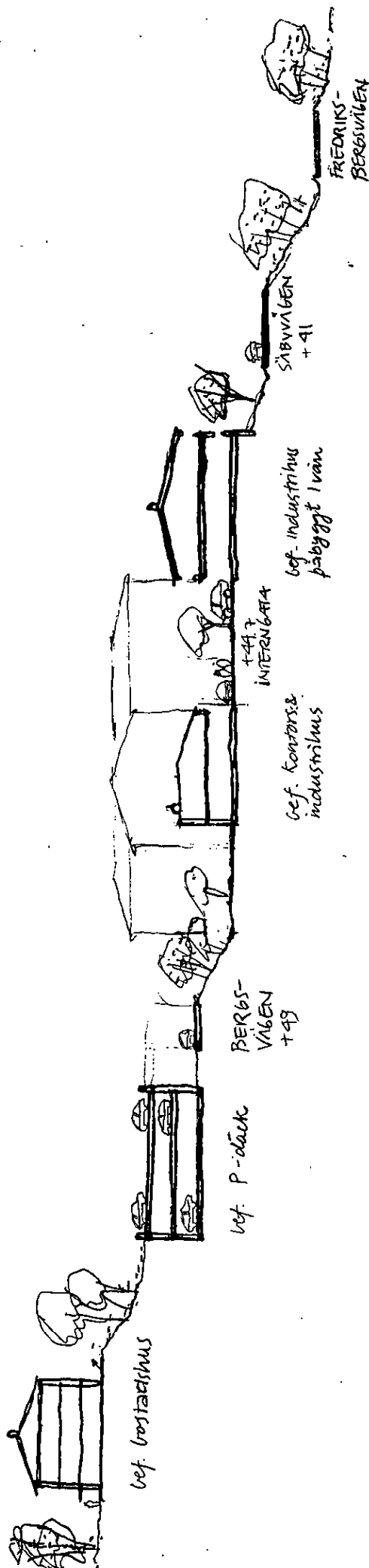
Kostnader för åtgärder inom och i direkt anslutning till planområdet kommer att belasta tomträttsinnehavarna. Anslutningsavgifter för VA, el, tele m.m. debiteras för tillkommande bebyggelse enligt vid tidpunkten gällande taxa.

## 10. MEDVERKANDE

Skandinaviska Bensin AB din-X har 1998-07-06 sökt om bygglov samt bygganmälan för bensinstation i det ursprungliga läget i planområdets östra del. Bygg- och miljönämnden beslöt om anstånd i två år i avvaktan på planändring. Arbetet med samrådsförslaget för detaljplan avseende Panncentralen 1-4 har genomförts tillsammans med representanter från Salems kommun, Mandamus Förstaden AB, Cinnober Arkitekter AB. Cinnober Arkitekter AB har utarbetat samrådsförslaget. Miljökonsekvensbeskrivningen har utarbetats av Salems kommun.



SEKTION A-A SKALA 1:500



SEKTION B-B SKALA 1:500

Sektioner till detaljplan för

## KV PANNCENTRALEN

Panncentralen 1, 2, 3, och 4 m.fl. (plan 82-58)  
i Salem, Salems kommun

Upprättad av Cimober Arkitekter AB, Stockholm  
och Plan- och exploateringsenheten i Salems kommun  
i januari 2000 och reviderad i februari och mars 2000, april 2000

# SALEMS KOMMUN



## MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Dnr BoM 75/1999

I projektgruppen har ingått:

Kommunarkitekt	Conny Olsson	Salems kommun
Kommunekolog	Per Skyllberg	Salems kommun
Utredningsingenjör	Per Reiland	Salems kommun
Exploateringschef	Börje Larsson	Salems kommun
Bygg- och Miljöchef	Lars Haraldsson	Salems kommun
Planförfattare	Anders Rabenius	Cinnober Arkitekter AB

### REVIDERING

Se planbeskrivningen.

Salem i januari 2000, reviderad i februari, mars och april 2000.

Plan- och exploateringsenheten

Cinnober Arkitekter AB

Börje Larsson  
Exploateringschef

Anders Rabenius  
Arkitekt SAR