



Detaljplan för del av Salem 5:3, arbetsplatsområde vid Söderby gårds väg, norra delen, plan nr 83-07

i Salem
i Salems kommun, Stockholms län

Upprättad 2008-02-04 av ETTTELVA arkitekter i samarbete med kommunens
plan- och exploateringsenhet.
Reviderad efter samråd 2009-11-06.
Reviderad efter utställning 2010-09-13.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Markägare

Fastighet:	Ägare:
Salem 5:3	Salems kommun
Salem 5:70	Vattenfall

Preliminär tidplan

Utställning	december 2009 – januari 2010
Antagande	april 2010
Laga kraft	maj 2010



Planprocessen

En detaljplan ska grunda sig på ett program om det inte är onödigt.

Under *programsamrådet* ges berörda möjlighet att inkomma med synpunkter. Efter programsamrådet upprättas en *programsamrådsredogörelse* som redovisar alla inkomna synpunkter samt hur kommunen ställer sig till dessa.

Detaljpläneförslag upprättas och skickas på *samråd* efter godkännande av Bygg- och Miljönämnden (BoM). Under samrådet ges berörda intressenter tillfälle att lämna synpunkter på förslaget. Efter samrådet upprättas en *samrådsredogörelse* som redovisar alla inkomna synpunkter samt hur kommunen ställer sig till dessa.

Efter samråd och eventuella revideringar samt efter godkännande av BoM. ska planförslaget *ställas ut* minst tre veckor för granskning innan detaljplanen antas. Synpunkter på förslaget ska lämnas till kommunen senast under utställningstiden. Den som inte inkommit med yttrande senast under utställningstiden kan komma att förlora sin rätt att överklaga. Efter utställningen upprättas ett *utlåtande* som redovisar alla synpunkter som inkommit under utställningen samt hur kommunen ställer sig till dessa. Detaljplanen antas av Kommunfullmäktige. Först efter det att planen vunnit laga kraft kan exploateringsarbeten ta sin början.

Bebyggelse

När planen vunnit laga kraft, kan den utbyggnad som planen medger genomföras på initiativ av fastighetsägaren.

Genomförandetid

Planens genomförandetid föreslås till 10 år från den dag planen vinner laga kraft. Ändras eller upphävs planen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för den skada denne åsamkas. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen med dess byggrätter att gälla men ändras eller upphävs planen finns det ingen rätt till ersättning för de byggrätter som gått förlorade.

Ansvarsfördelning

Salems kommun/plan- och exploateringsenheten upprättar ny detaljplan och bygg- och miljöenheten svarar för myndighetsutövning vid granskning av bygglov.

Huvudmannaskap

Salems kommun är huvudman för allmänna platser.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Gemensamhetsanläggning

Kvartersgatan och nedgrävd infrastruktur (VA), skall upplåtas som gemensamhetsanläggning i det fall det bildas flera fastigheter inom kvarteret. Anläggningen utförs av exploitören för att sedan övertas av en samfällighetsförening.



Gemensamma ytor inom kvartersmark, t ex naturområden, kan upplåtas som gemensamhetsanläggning och skötas av en samfällighetsförening.

Ledningsrätt

Ledningsrätt skall inrättas för allmänna VA-ledningar inom u-områden.

Fastighetsbildning

Nya fastigheter tillskapas inom området genom avstyckning från fastigheten Salem 5:3. För erforderliga fastighetsbildningsåtgärder ansvarar Lantmäterimyndigheten.

TEKNISKA FRÅGOR

Utredningar

”Översiktligt förslag angående VA och dagvattenhantering för detaljplaneområde Söderby gårds väg”, är gjord av Ramböll 2008-02-05.

Anslutning till allmän gata

Områdets anslutning till allmän gata sker via en ny infart från Söderby gårds väg.

EKONOMISKA FRÅGOR

Allmänt

Kostnaderna för detaljplanens genomförande kommer att regleras genom ett köpekontrakt/exploateringsavtal mellan kommunen och en ny fastighetsägare/exploatör.

Exploateringskostnader

Fastighetsägaren/exploatören ansvarar för största delen av kostnader för utbyggnad. Kommunen anlägger och driver den allmänna VA-anläggningen (kulverterat dike, och ev. damm).

Gatu- och vägstnader och VA-avgifter

Kvartersgatan skall upplåtas som gemensamhetsanläggning i det fall det bildas flera fastigheter inom kvarteren. Anläggningen utförs av fastighetsägaren/exploatören för att sedan, i förekommande fall, övertas av en samfällighetsförening.

VA-anslutning till det allmänna VA-nätet

VA-anslutningen kommer då att ske till det allmänna VA-nätet.

El

Den befintliga 20kV-kraftledningen genom området kommer Vattenfall att riva och ersätta med en markförlagd kabel utefter Söderby gårds väg utanför planområdet.



MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats av ETTTELVA arkitekter i samarbete med kommunens plan- och exploateringsenhet.

Från Salems kommun har medverkat:

Kommunarkitekt Conny Olsson, exploateringsingenjör Börje Larsson, kommunekolog Karina Hälleberg, gatu-, park- och VA-chef Maria Kavcic samt utredningsingenjör Roland Gustavsson.

Följande konsulter har deltagit:

Ramböll Sverige AB, genom Ylva Lund Weiss

ETTELVA arkitekter

Salems kommun

Maria Hjort
Planarkitekt MSA

Börje Larsson
Exploateringsingenjör