



## **Detaljplan för del av Salem 5:3, arbetsplatsområde vid Söderby Gårds väg, södra delen, plan nr 83-15**

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.

Detaljplaneförslag upprättas och skickas på *samråd* efter godkännande av Bygg- och Miljönämnden (BoM). Under samrådstiden 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 (ga-anl), i det fall det bildas flera fastigheter inom kvarteret. Anläggningen utförs av exploitören för att sedan övertas av en samfällighetsförening.



Bildas en ga-anl för kv-väg skall även fastigheten Salem 5:70 ingå för att tillförsäkras utfartsväg till Söderby gårds väg, alternativt bilda ett servitut för utfartsväg om det inte bildas en ga-anl. Befintligt avtalservitut för Salem 5:70 kan därefter upphävas. Gemensamma ytor inom kvartersmark, t ex naturområden, kan upplåtas som gemensamhetsanläggning och skötas av en samfällighetsförening. Den planerade södra tomten skall ingå i den befintliga gemensamhetsanläggningen Trädgårdsmästaren ga:1.

### **Ledningsrätt**

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

Ledningsrätt/servitut skall även inrättas för de fjärrvärmeledningar som delvis i ny sträckning skall förse kv. Mosshagen med fjärrvärme genom planområdet. Kommunen upplåter mark inom u-området för dessa fjärrvärmeledningar utan ersättning från ledningsägaren.

Rättigheter för befintliga huvudfjärrvärmeledningar inom planområdet är säkerställda genom ett inskrivet avtalservitut. Om ledningsägaren så begär kan servitutet omvandlas till ledningsrätt.

### **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.

### **Tekniska anläggningar**

Befintligt öppet dagvattendike genom området avses kulverteras och förläggs i tomträngs längs med Söderby Gårds väg. Anmälan om vattenverksamhet är gjord till länsstyrelsen 2009-10-09.

Ett dike/staket skall anläggas på kommunens mark för att avskärma fastigheten Salem 5:70 mot den planerade återvinningsstationen och en låsbar bom skall sättas upp i gränsen vid infarten till nämnda fastighet. Kommunen/NCC svarar för dessa åtgärder.

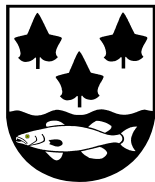
### **Anslutning till allmän gata**

Områdets anslutning till allmän gata sker via ny infart från Söderby gårds väg i norr och via kvartersgata till Skyttorpsvägen i söder.

## **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 nya fastigheter inom kvarteret. Anläggningen utförs av fastighetsägaren/exploatören för att sedan, i förekommande fall, övertas av en samfällighetsförening.

### **VA-anlutning till det allmänna VA-nätet**

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

### **EI**

Den befintliga 20kV-kraftledningen ligger som markkabel utefter Söderby Gårds väg.

### **Fjärrvärme**

De befintliga fjärrvärmeledningar inom planområdet som förser Kv. Mosshagen med fjärrvärme skall på SFAB:s bekostnad flyttas till en ny sträckning, samma u-område som de allmänna VA-ledningarna.

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Detaljplanen har upprättats av ETTELVA 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