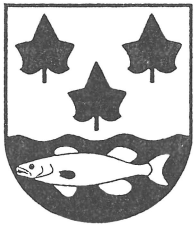


Ändring av detaljplan för
del av SÖDERBY PARK, Salem 5:29 m fl
(västra delen)



Salems kommun
Stockholms län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för del av Söderby Park, Salem 5:29 mfl (västra delen) Salems kommun

Upprättad av NCC Konstruktion Sverige AB i samarbete med Salems kommun i januari 2007.

Allmänt

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan skall fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgöranden i frågor som rör fastighetsbildning, VA-anläggningar, vägar m.m. regleras således genom respektive speciallag.

Bakgrund och sammanfattning

Förslagets syfte är att ändra den gällande detaljplanen för Söderby Park, DP 83-06, laga kraft 2001-12-27, som idag anger bebyggelse för bostäder, arbetsplatser, skola, förskola samt viss kommersiell verksamhet.

Den nya planen för den västra delen skall möjliggöra en utbyggnad med cirka ¹²⁰ 2900 bostäder fördelade på radhus, kedjehus och friliggande småhus samt flerbostadshus.

Organisatoriska frågor

TIDSPLAN

Planändringen genomförs med normalt planförfarande

Samråd	juni -sept	2006
Bygg - och miljönämnden beslut utställning	okt	2006
Utställning	dec	2006
Bygg- och miljönämndens godkännande	februari	2007
Kommunstyrelsens godkännande	mars	2007
Kommunfullmäktiges antagande	mars	2007
Laga kraft, tidigast	april	2007

Byggnadsarbetet avseende nyproduktion av bostäder påbörjas så snart detaljplanen vunnit laga kraft och bygglov erhållits. Byggnation beräknas ske under 3 år vilken innebär att inflyttning i området kommer att pågå under 2008 till 2010. Bostäderna kommer att byggas ut i etapper med cirka 30-50 bostäder per år.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 10 år från den tidpunkt planen vinner laga kraft.

ANSVARSFÖRDELNING

Salems kommun skall vara huvudman för allmän plats och svara för driften av allmänna anläggningar efterhand som exploatören färdigställer och överlåter dessa till kommunen enligt exploateringsavtal; nedan.

Exploatören kommer att överlåta delar av kvartersmarken för flerbostadshus till blivande bostadsrättsföreningar. När det gäller kvartersmarken för småhus kommer tomterna att säljas med äganderätt till privatpersoner. Vissa

småhusgrupper kan alternativt komma att upplåtas med bostadsrätt. Vid äganderätt bildas gemensamhetsanläggningar för vägar och andra gemensamma anläggningar inom kvartersmarken. Där framtida fastighetsägare genom samfällighetsföreningar svarar för anläggningarnas drift och underhåll.

Exploateringsavtal

Mellan Salems kommun och exploatören, Söderby Park Fastigheter AB, c/o NCC Construction Sverige AB, gäller sedan tidigare ett flertal avtal, bl.a. exploateringsavtal och planeringsavtal, som reglerar dels överlåtelse av mark, dels ansvarsförhållanden och kostnadsansvar i samband med planläggning och exploatering av området. Dessa avtal kommer att ersättas av ett nytt exploateringsavtal med anledning av ändringar i den nya detaljplanen.

Nytt exploateringsavtal skall träffas före antagande av detaljplanen.

Organisation

Mark-, exploaterings- och avtalsfrågor handläggs inom kommunen av Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen (MSB). MSB svarar för utbyggnaden av allmänna anläggningar och teknisk kontroll av dessa. Enligt exploateringsavtalet är det exploatören som utför arbetet med detta.

VA-nätet handläggs av MSB:s enhet för planering och utveckling.

Elnätet handläggs av Vattenfall Distribution AB.

Samordnad utbyggnad av försörjning som VA, el, tele, etc. samt återställande av gator förutsätts. Exploatören har ansvar för detta.

Ansökan om fastighetsbildning och inrättande av gemensamhetsanläggningar m.m. ställs till Lantmäterimyndigheten i Stockholms län.

Nybyggnadskarta beställs hos MSB:s plan - och exploateringsenhet.

Ansökan om bygglov och bygganmälan görs hos bygg - och miljönämnden, Salems kommun. Samråd i ärenden om bygglov och bygganmälan sker med MSB:s bygg - och miljöenhet.

Fastighetsrättsliga frågor

Exploatören äger i huvudsak alla byggnader och kvartersmark inom planområdet, fastigheten Salem 5:29 med undantag av de nybyggda s.k. överläkarvillorna i sydvästra delen av området, fastigheten Överläkaren 1 och ett mindre område i sydöstra delen som ägs enskilt, fastigheterna Salem 5:66 -67 och 5:71 – 73 samt 3 delar av fastigheten Salem 5:29 (hus 01, 05 och kapellet), områden som har förvärvats av Salem s kommun. Alla befintliga, servitut och ledningsrätter skall fortsätta att gälla om inte annat framkommer underhand.

En särskild fastighetsförteckning finns upprättad.

Fastighetsplan bedöms ej nödvändig.

Inom planområdet finns ett antal s k storkvarter. Området förutsätts att delas upp i ett antal fastigheter för bostäder i småhus och flerbostadshus samt en fastighet för allmän plats.

Fastighetsreglering ska genomföras mellan Salem 5:29 och Salem 5: 3 , mellan Salem 5:29 och 5:67 samt mellan Salem 5:29 och 4:2. Inom området kommer det att finnas anläggningar som skall vara gemensamma för alla eller vissa av fastigheterna såsom VA-ledningar, körvägar, parkeringsplatser, grönytor, park, lekplatser etc.

Exploatören skall söka lantmäteriförrättning för bildande av gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen. Förvaltning av gemensamhetsanläggningar ska ske genom samfällighetsföreningar.

Ekonomiska frågor

Kostnadsfördelning mellan kommunen och exploatören bestäms i ovan nämnda exploateringsavtal. Merparten av kostnaderna för åtgärder inom och i anslutning till planområdet kommer att belasta exploateringen. Anslutningsavgifter för VA, el, tele mm debiteras för tillkommande bebyggelse enligt nedlagda kostnader, avtal och taxor.

Tekniska frågor

Omhändertagande av områdets dagvatten kommer huvudsakligen att ske lokalt. Eventuell dagvattendamm i anslutning till bäcken i ravinen utredes, Dagvatten från tak och hårdgjorda ytor, vägar mm. fångas upp i lokala dagvattensystem. Området vattenförsörjs (ren och spill) i enlighet med gällande exploateringsavtal.

Uppvärmningen av småhusen planeras att ske med frånluftsvärmepumpar i varje hus vad gäller småhus, samt fjärrvärme vad gäller flerbostadshus.

Elförsörjning sker genom Vattenfall Eldistribution AB..

Plats för återvinningsstation planeras att förläggas sydväst om exploateringsområdet i anslutning till Söderby gårds väg inom ett arbetsplatsområde, som det ska upprättas detaljplan över.

Parkering

Lokala trafikföreskrifter skall utformas som möjliggör boendeparkering på lokalgator. Dessa skall även kunna nyttjas som parkering till verksamheter på Söderby.

Medverkande:

Genomförandebeskrivningen har upprättats av NCC Construction Sverige AB genom Thomas Sandstedt och med bistånd av Salems kommun, Börje Larsson.

Salem den 5 februari 2007

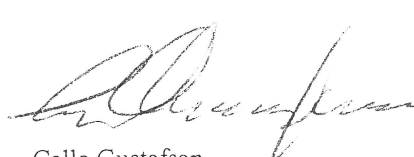
MILJÖ OCH SAMHÄLLSBYGGNADS-
FÖRVALTNINGEN
Plan och exploateringsenheten



Börje Larsson

Exploateringschef

NCC Construction Sverige AB
Region Boende Stockholm



Calle Gustafson

Regionchef