



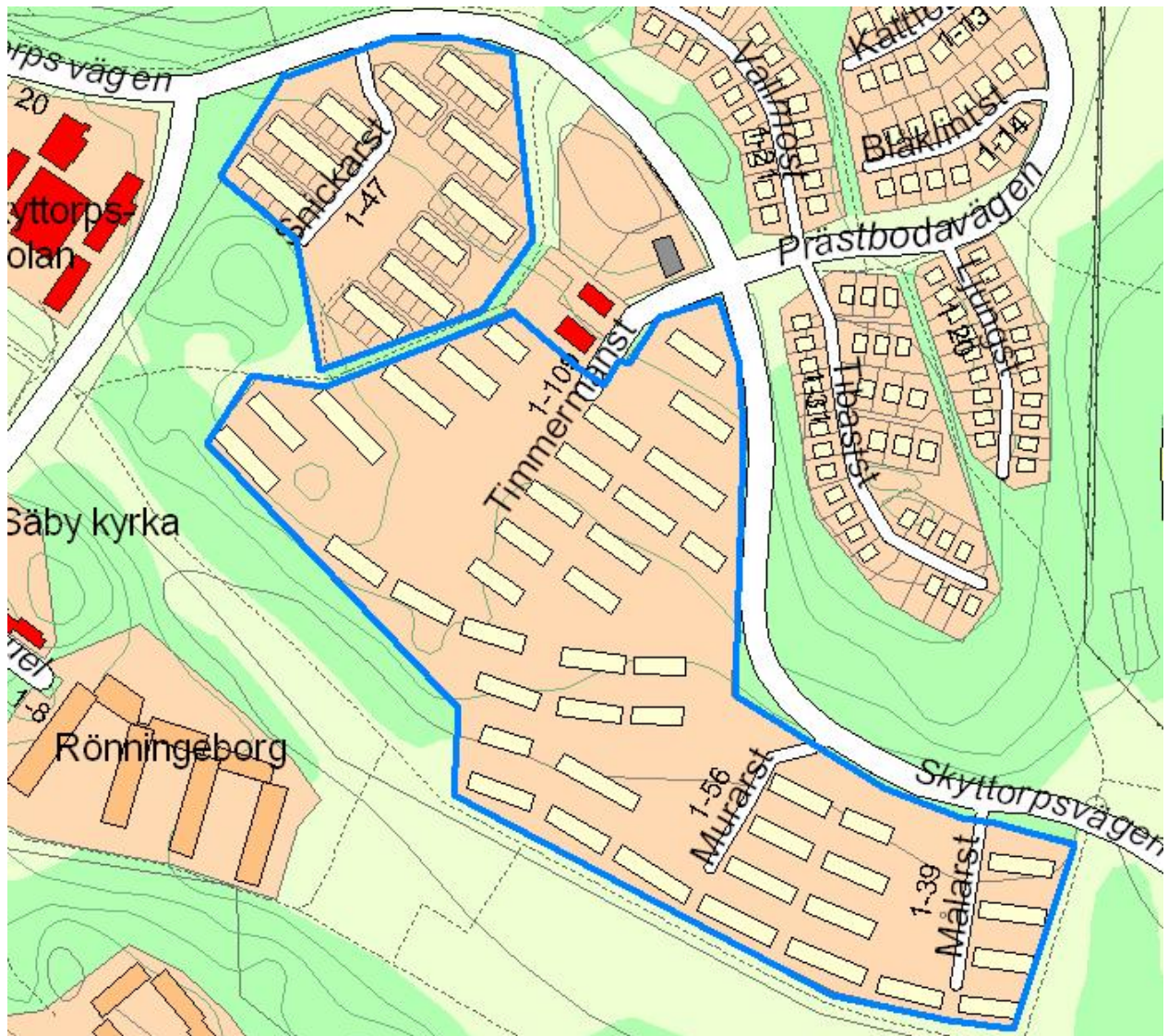
SALEMS KOMMUN

## ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR NYBYGGAREN 9 OCH KV NYRÖJAREN (Söderby II)

i Salem, Salems kommun, Stockholms län  
Plan nr 82-73, tillägg till gällande detaljplan nr 82-02  
dnr 2007/64

### TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING

Upprättad 2007-08-09 av plan- och exploateringsenheten, reviderad 2007-10-04



Planen är hanterad enligt plan- och bygglagens (PBL) regler för enkelt planförfarande, 5 kap 28§.  
Antagen av bygg- och miljönämnden 2007-10-23  
Laga kraft 2007-11-20

## HANDLINGAR

Till planändringen hör följande handlingar:

- Planbestämmelser med ändringar och tillägg och bilaga med typritningar. Av tydlighets skull samlas både kvarstående och nya bestämmelser i ett nytt dokument, som gäller *i stället för* det gamla för plan 82-02
- Tillägg till planbeskrivning, gäller *tillsammans med* den gamla beskrivningen från plan 82-02.
- Genomförandebeskrivning (plan 82-02 har ingen separat genomförandebeskrivning).
- Fastighetsförteckning
- Karta: ändringar och tillägg avseende gränser och bestämmelser har markerats på kopia av karta från underliggande plan 82-02. Illustrationen fortsätter att gälla.

Ändringen avser det område som framgår av lägeskartan på första sidan i planbeskrivningen, vilket motsvarar den kvartersmark som är planlagd för radhusbostäder i den underliggande planen.

## BAKGRUND

Kommundelen Salem, tidigare kallad Salemstaden, planlades och byggdes ut under en mycket expansiv period på 1960- och 70-talet, till stor del i form av radhus- och kedjehusområden. Kravet på snabbt och rationellt byggande bidrog till att områdena blev enhetliga i utformningen med en eller med några få hustyper per område. Nybyggaren 9 och kv Nyröjaren är ett typiskt exempel, byggt med stöd av en sk flexibel plan som enbart angav den sammantagna byggrätten för hela området. Radhusen på Nybyggaren 9 uppfördes ursprungligen för hyresrätt men idag ingår de, tillsammans med radhusen på Jägaren 1, i bostadsrättsföreningen Salemstaden.

Med tiden har intresset ökat för att komplettera bebyggelsen med t ex inglasade uterum. Kommunen ställer sig generellt sett positiv till sådana smärre åtgärder. Stadsplanens/ detaljplanens flexibla utformning ger dock omständlig bygglovshantering då det blir ogörligt att hålla reda på när kvarterets sammantagna byggrätt är ianspråktagen. Den riskerar också att ge upphov till orättvisa mellan grannar då den som söker bygglov snabbast har störst chans att utnyttja vad som eventuellt återstår av byggrätten.

Därtill uppstår risk för att området, som ursprungligen var mycket enhetligt utformat, med tiden blir en provkarta av olika lösningar som kan förvanska bebyggelsens karaktär och bidra till att forma området olämpligt som helhet.

Nybyggaren 9 och kv Nyröjaren är ett av 15 områden där snarlika planändringar ska göras, Jägaren 1 m fl ett annat. Då bebyggelsen inom Jägaren 1 och Nybyggaren 9 tillhör samma bostadsrättsförening, har likalydande planbestämmelser och i övrigt snarlika förutsättningar finns skäl att de båda planändringarna görs samstämmiga. Under planarbetet har de tilltänkta utbyggnadsmöjligheterna diskuterats med representanter för bostadsrättsföreningens styrelse, som har avstyrkt byggande av burspråk på föreningens radhus av bl a ansvars- och byggnadstekniska skäl. Burspråk föreslås dock tillåtas inom kv Nyröjaren även om husen i övrigt är likadana.

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planändringens syfte är att förtydliga och anpassa byggrätten för att möjliggöra vissa tillbyggnader och kompletteringar, såsom öppen förstukvist, balkong, burspråk och inglasat uterum, i befintlig radhusbebyggelse på sådant sätt att bebyggelsens karaktär och en god helhetsverkan bibehålles, samt åtgärdernas påverkan mellan grannar och förutsättningarna ur bostadsrättsföreningens synpunkt beaktas. Vidare syftar planändringen till att ge förutsättningar för enklare och snabbare bygglovshantering med rimliga handläggningsresurser genom tydliga riktlinjer för tillbyggnadernas omfattning, utformning och placering. För att fånga upp dessa fyra aspekter har planbestämmelserna knutits till typlösningar enligt ritningsbilagor till planbestämmelserna. Med tanke på de smala tomterna måste glasade uterum placeras mycket nära grannen vilket kan påverka grannradhus och – uteplats i flera avseenden bl a ur brand-, underhålls- och störningssynpunkt. Bestämmelse om takvinkel införs till skydd för bebyggelsens karaktär. Byggrätten för bostäder utökas och preciseras till vad som gäller för varje radhuslägenhet. Byggrätten för uthus kvarstår oförändrad. Samtidigt undanröjs formella felaktigheter i plankartan avseende hur byggrätten fördelas inom planområdet.

Ledningsområden, u-områden, införs för att tydliggöra befintliga starkströmskablar. E-område införs för befintlig transformatorstation.

Planbestämmelserna innehåller även ett förtydligande angående kommunen som huvudman för allmän plats.

Moderniseringen av byggrätterna sker genom planändring, istället för ny detaljplan med karta, för att planarbetet med samtliga 15 områden ska vara tidsmässigt och ekonomiskt genomförbart.

## **FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN**

Förvaltningen bedömer att bestämmelserna i 3 och 4 kapitlen i miljöbalken tillgodoses i planförslaget och att miljö kvalitetsnormer enligt 5 kapitlet i miljöbalken iakttas.

## **PLANDATA**

### **PLANOMRÅDETS LÄGE OCH OMFATTNING**

Planområdet är beläget kring Snickar-, Timmerman-, Murar- och Målarstigen i Salem, söder om Skyttorpsvägen. Planändringen omfattar de återstående delar av underliggande plan nr 82-02, som utgör kvartersmark för radhusbostäder, totalt ca 14 ha. Övriga delar av underliggande plan ska ej omfattas av planändringen, eftersom en del av omgivande parkområde utpekats som nytt bebyggelseområde (kv Vitsippan) i översiktsplanen och planändringens genomförandetid skulle kunna försena planläggningen av det nya kvarteret.

### **BERÖRDA FASTIGHETER, ÄGOFÖRHÅLLANDEN**

Planområdet omfattar fastigheterna Nybyggaren 9 och Nyröjaren 1-48. Nybyggaren 9 ägs av Stockholms stad och upplåts med tomträtt till bostadsrättsföreningen Salemstaden, som äger byggnaderna och i sin tur upplåter radhusen med bostadsrätt till medlemmarna. Inom kv Nyröjaren är ägarförhållandena blandade med dels friköpta privatägda fastigheter, dels tomträtter på fastigheter som ägs av Stockholms stad.

## **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

### **ÖVERSIKTSPLAN**

En ny kommunomfattande översiktsplan antogs av kommunfullmäktige i juni 2006. Där redovisas området som tätortsområde.

### **DETALJPLAN**

Stadsplan för Söderby II, nr 82-02 i kommunens planregister och nu gällande som detaljplan, antogs av kommunfullmäktige 1965-09-23 och fastställdes av Länsstyrelsen 1966-05-06. Av den ursprungliga plan 82-02 har fyra delar utsläckt genom ny plan 1973, 1982, 1984 respektive 1992.

Plan 82-02 medger följande inom området för planändringen:

- Bostäder i enfamiljsradhus i högst en våning plus souterrängplan där terrängen så motiverar, vind får ej inredas. Genomsnittlig byggnadshöjd max 5,6 m. Sammanlagd byggnadsarea för bostadshus får i kv Nyröjaren uppgå till 5150 kvm och på Nybyggaren 9 till 20 600 kvm.
- Tillåten byggnadsarea för förråd, garage och skärmtak är 2400 kvm i kv Nyröjaren och 10 500 kvm på Nybyggaren 9, byggnadshöjd max 2,5 m.
- Garage/parkeringsdäck (Bg) på särskilt anvisade ytor för bostädernas behov i högst en våning, till byggnadshöjd som anges i förhållande till kommunens nollplan. Angivna utrymmen omfattar ett område om ca 780 kvm i kv Nyröjaren och tre områden, totalt ca 5100 kvm på Nybyggaren 9.
- Planbestämmelserna innehåller förbud mot att anordna oljecistern eller oljesystem eller vidta andra åtgärder som kan medföra risk för förorening av grundvattnet.

Enligt en inventering från 1983 kvarstod då en utnyttjad byggrätt för bostäder om 360 kvm på Nybyggaren 9, vilket motsvarar 2 kvm per radhus. Byggrätten för kv Nyröjaren var fullt utnyttjad. Tillvägagångssättet vid inventeringen framgår inte. Sedan inventeringen genomfördes har bygglov beviljats på Nybyggaren 9 för ett antal skärmtak över uteplats om max 12 kvm, redskapsbod vid uteplats om ca 2 kvm och öppen förstukvist om ca 4 kvm.

Av byggrätten för garage, förråd, skärmtak o dyl kvarstod vid inventeringen 1450 kvm i kv Nyröjaren och 8500 på Nybyggaren 9, ca 31 respektive 43 kvm per radhus. Sedan dess har inga större ändringar skett. Möjligheten till parkeringsdäck (Bg) har inte utnyttjats.

## FASTIGHETSPLAN

Någon fastighetsplan för området finns inte.

## PLANUPPDRAG

Kommunstyrelsen uppdrog 2005-11-28, §126, åt bygg-och miljönämnden att ändra 15 detaljplaner i kommundelen Salem, bland annat Nybyggaren 9 och kv Nyröjaren, med s k enkelt planförfarande enligt PBL 5 kap 28§.

## BEHOVSBEDÖMNING OM MILJÖBEDÖMNING/ MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING (MKB)

En behovsbedömning om miljöbedömning har upprättats som tar upp de viktigaste miljöfrågorna som är aktuella med anledning av förhållandena på platsen och planens innehåll. Behovsbedömningen ligger till grund för kommunens ställningstagande huruvida

miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning behövs enligt PBL 5 kap 18§ och MB 6 kap.

Planförslaget innebär att smärre förändringar och kompletteringar medges för befintlig bostadsbebyggelse. Ingen ny mark tas i anspråk. Ingen hälsofarlig eller miljöstörande markanvändning tillåts. Förhållandena på platsen är inte av den karaktären att någon betydande miljöpåverkan kan befaras. Planförslaget som helhet innebär ytterst marginella förändringar ur miljösynpunkt. Mot denna bakgrund bedömer kommunen att planändringen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, och att miljökonsekvensbeskrivning därmed inte behöver upprättas.

## FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

### NATUR, FRIYTOR OCH KOMMUNIKATIONER

#### **Landskap, mark och vegetation**

Bostadskvarteret är beläget på en sydvästsluttning med Skyttorpsvägen ovanför och ett flackt öppet parkstråk med gång- och cykelväg nedanför. Här och var finns inslag av kuperad naturmark samt närlekplatser för områdets behov som bostadsrättsföreningen respektive samfällighetsföreningen ansvarar för. Parkstråket är en del av en längre dalgång och här ligger ett stråk med allmänna underjordiska ledningar. Därför är det viktigt att parkmarken inte tas i anspråk för trädgårdar eller andra privata ändamål. Gångvägarna inom området ligger huvudsakligen längs med sluttningen vilket ger relativt goda möjligheter för tillgänglighet för rörelsehindrade.



### **Biltrafik, parkering, gång-, cykel och mopedtrafik**

Bostadsrättsföreningen ansvarar för kommunikations- och parkeringsytorna inom bostadskvarteret, kommunen för anslutande bil- och gång- och cykelvägar.

## **BEBYGGELSEOMRÅDE**

### **Befintligt område**

Den befintliga bebyggelsen består av ett sammanhängande område med 196 radhus på Nybyggaren 9 och 47st i kv Nyröjaren, totalt 54 längor om 3-6 hus i varje. Radhusen är av hustyp Ar (enplans 3 r o k, byggnadsarea 101,5 kvm), Br (enplans 4 r o k, 114,5 kvm ) och Cr (ett plan med entré plus souterrängvåning, 5 r o k, 88,5 kvm). Längorna är placerade längs med slutningen med liten förgårdsmark och entréväg på ovasidan och trädgård på baksidan, som vetter mot söder eller sydväst. Uteplatserna är oftast placerade på baksidan men även framsidan utnyttjas i varierande omfattning.



### **Karaktärsdrag**

Området som helhet är tydligt sammanhållet genom att längorna liknar varandra i hög grad. Ursprungligen var alla hus av respektive typ helt lika, utförda i stående lättbetongelement samt slät träpanel i takfot och ovanför souterrängvåning. Enhetligheten finns i hög grad kvar. Varje radhuslänga är tydligt sammanhållen i form och färgsättning så att längorna,

snarare än de enskilda radhusen, dominerar intrycket. Ursprungligen hade hela området en sammanhållen färgsättning med olika nyanser inom en skala av gult/gulbrunt/beige, i kombination med takfot/träpanel i mörkbrunt och snickerier som fönster och dörrar i vitt.

Variation skapas av färgkombinationerna, längornas lägen i slutningen och grupperingen kring parkstråk och kuperade terrängpartier. Karakteristiskt för området är också det exponerade läget mot söder och sydväst, det horisontella intrycket som betonas av längornas placering och att takfoten binder ihop längan. Garage och förråd ligger samlade vid parkeringsplatserna på ett fåtal ställen, även de parallellt orienterade längs slutningen, i stående lättbetongelement och träpanel och med en enhetlig utformning och färgsättning.

Ursprungliga fasaddetaljer är sparsmakade, enkla och diskreta till färg och utförande och karaktäriseras av rakt formspråk utan svängda linjer, ”osynliga” tak utan kraftigt takutsprång och små lätta, flacka skärmtak över entréer och altandörrar. Ytterdörrar var ursprungligen av vitt trä med smalt sidoljus. Fönster är en- eller tvålufts utan spröjs eller annan indelning. Ursprungligen fanns på souterränghusen en synlig putsyta som accent ovanför fönstren på övervåningen. Idag har putsytan i somliga fall satts igen med panel eller plåt.

Med tiden har en del längor färgats om och träpanelen ofta bytts ut mot panelliknande fasadplåt istället för träpanel. Inom Nybyggaren 9 förekommer fortfarande ett fåtal färgkombinationer med fr a gula/beige, vita/ljusgrå och ljust grågröna inslag. Svart/mörkbrunt förekommer på takfot. En påtagligt stor andel av längorna har dock kvar sin gula färg och ursprungliga färgkaraktär. I kv Nyröjaren har flera längor färgats om i vitt och en länga i blekrosa.





Dörrarna har i somliga fall bytts ut eller målats om, och skärmtaken bytts ut mot sadeltak och kompletterats med räcken. Många lägenheter har även försetts med skärmtak över uteplatsen på baksidan och en liten redskapsbod. Entrétak, skärmtak och bod på Nybyggaren 9 har vanligen utförts i enlighet med en typritning som bostadsrättsföreningen tillhandahållit och som nu fogas till planen. Därutöver finns ett fåtal uterum av äldre datum med varierande utformning och tveksam juridisk status och som vanligen inte uppfyller de tekniska kraven enligt planens typritningar. I kv Nyröjaren finns en länga med souterränhus, där har flera hus försetts med balkonger, alla av samma typ.



### **Förändringar och rekommendationer**

Planändringen innebär att byggrätten preciseras till vad som gäller för vart och ett av befintliga radhuslägenheter och att varje radhuslägenhet kan förses med följande:

- Öppen förstukvist med entrétak över ytterdörren på framsidan
- Burspråk mot framsidan vid köket, på radhus inom kv Nyröjaren, d v s som ej tillhör bostadsrättsföreningen
- Inglasat uterum *eller* tak över uteplats på baksidan
- Liten redskapsbod vid uteplatsen på baksidan
- Balkong på souterränhus, snarlik de befintliga i kv Nyröjaren men utan skärmtak

Alla tilläggen ska utföras och placeras i enlighet med typritningar i bilaga till planbestämmelserna. I praktiken innebär det att byggrätten för radhus utökas inom planområdet med upp till 20 kvm per radhus, jämfört med den sammantagna byggnadsarea som underliggande plan medger. Byggrätten för komplementbyggnader (garage, carport, förråd o dyl) kvarstår, men innebörden förtydligas: avser även parkeringsdäck enligt ursprunglig plan och gemensamhetslokal, och byggnaderna ska placeras på samfällid /gemensam mark. Inom Nybyggaren 9 gäller byggrätten 10 500 kvm för komplementbyggnader för gemensamma ytor på hela fastigheten.

Typritningarna är gjorda på basis av goda exempel på utbyggnader som utförts i liknande bebyggelse i kommunen, och valda så att de ska gå att kombinera tekniskt och estetiskt. Om ett radhus förses med både förstukvist och burspråk måste tilläggen utföras med särskild omsorg då de olika takformerna annars kan "kollidera". Eventuellt kan förstukvisten behöva förskjutas en aning eller takutsprånget kortas in.



Uterum placeras vid radhuslägenhetens ena sida, enhetligt för längan, företrädesvis den södra så att grannens uteplats ej skuggas under eftermiddagen. Att bygga ihop två uterum bör undvikas, då skarven tenderar att bli problematisk ur byggteknisk, estetisk och underhållsynpunkt samt kan medföra ljudstörningar mellan uterummen och försämra brandskyddet. Bredden på uterummet kan varieras upp till angivet max-mått i den mån som befintliga fönster och dörrar tillåter. Placeringen styrs för att så långt möjligt klara ut brandskyddsfrågor och de långsiktiga förutsättningarna grannar emellan. Med tanke på dagsljusförhållanden inomhus, friskluftintag, möjlighet till skyddad uteplats samt brandskydd och brandutrymning är det inte lämpligt med uterum längs hela fasaden. Mot granne ska uterummets vägg vara ogenomsiktig, utan fönster av brandskyddskäl samt för att undvika störande insyn. Brandklass enligt typritningarna skall tillgodoses. För att bibehålla karaktären av uterum och undvika en förändring mot permanent bostadsrum ska de två

återstående fasaderna utföras helt genomsiktliga, utan panelbröstning e dyl, och uterummets tak utföras i ljusgenomsläppligt material. För skärmtak över uteplats gäller samma max-mått och placering som för uterum på motsvarande plats, och utformning i övrigt enligt befintliga typritningar. Balkong ska förses med skärm som skyddar grannlägenhet från insyn.

Eftersom området, i synnerhet Nybyggaren 9, är så pass välbevarat som helhet vad gäller färgsättning, fasadmateriell och formspråk, och dessa är så viktiga för områdets karaktär, införs utformningsbestämmelser som syftar till att bevara helhetsintrycket av länga och område. Färgsättningen och materialen skall vara enhetlig för längan. I första hand är det önskvärt att ursprunglig eller befintlig färgsättning bibehålls. I andra hand ska väljas en färgsättning som harmonierar med den ursprungliga och befintliga. Antalet förekommande kulörer och färgkombinationer bör inte bli för många. För helhetsintrycket är de ljusa nyanserna på lättbetongelementen betydelsefull. Omfärgning av fasad är bygglovpliktigt, se vidare under rubriken bygglov.



Generellt bör detaljerna anknyta till byggnadernas sparsmakade, rätlinjiga utformning. För en personlig prägel kan en annan kulör väljas för detaljer med måttlig yta och som inte volymmässigt sticker ut från längan, som t ex fönsterbågar eller dörr. Stomme till skärmtak, räcken, plank och staket, som skjuter ut framför längans grundvolym och därmed syns mer på håll, ska utföras i trä med vertikala spjälor, i en diskret kulör som anknyter till längans färgsättning och gemensam för hela längan, t ex brunt. För förstukvisten kan vita detaljer vara lämpligt. Stödmur får utföras där terrängen så kräver med en högsta höjd om 50 cm från befintlig mark och förslagsvis i enfärgad grå slät betongsten.

### **Konsekvenser av planförslaget**

Juridiskt innebär planändringen *rättighet* för sökanden (här vanligen den enskilde bostadsrättshavaren eller radhusägaren) att få bygglov från kommunen för de angivna tillbyggnaderna enligt typritningarna, utan att grannens medgivande krävs. Det är i planprocessen som det prövas om konsekvenserna grannar emellan blir acceptabla. För ändringar eller tillägg inom bostadsrättsföreningens byggander fordras dock även medgivande från föreningen som ägare till byggnaderna. Uterummens placering innebär praktiskt sett att tillträde till grannens uteplats behövs vid uppförande, inspektion och underhåll. Detta kan inte regleras i planen utan frivilliga överenskommelser fordras. Se vidare i genomförandebeskrivningen.

Balkonger och de skärmar som behövs för att skydda mot insyn kommer att medföra viss skuggning av grannarnas uteplatser.

### **Skyddsrum**

Salem är ej skyddsrumsort.

## **STÖRNINGAR OCH RISKER**

### **Farligt gods**

Ishallen i Salems centrum är mottagare av farligt gods. Transportled dit är Salemsvägen – Säbyvägen - Säbytorgsvägen. Avstånd till närmaste radhus inom planområdet överstiger 200 meter. Planändringen innebär ingen skillnad ur risksynpunkt.

### **Byggnationsbuller**

Störningar under utbyggnadstiden kan uppstå för boende inom planområdet, främst genom byggnadsarbete. Dessa störningar bedöms dock vara begränsade.

### **Brandspridning**

Med tanke på bebyggelsens täthet skall brandskyddsfrågorna särskilt uppmärksammas. I Salem finns stora behov av förbättringar i den befintliga bebyggelsen på sina håll.

*Brandskyddet i byggnadens konstruktion är husägarens ansvar.*

Då kommundelen Salem byggdes ut gavs ofta dispens från dåtidens brandskyddskrav. Bland annat gjordes de s k brandgrupperna –de bostäder som kunde drabbas vid en och samma eldsvåda – på vissa håll större än vad som normalt tilläts. Sedan dess har lagens krav på byggnadstekniskt brandskydd skärpts betydligt i flera omgångar. Merparten av reglerna har enbart varit tvingande vid nybyggnation och inte haft retroaktiv verkan, d v s i äldre bebyggelse har det varit upp till respektive ägare att uppgradera brandskyddet. När reglerna skärptes har även inriktningen ändrats till att förhindra spridning från en bostad till en annan.

Brandskyddets fokus flyttas därmed från vilka byggrätter som planen sammantaget medger, till hur de byggnadstekniska lösningarna fungerar.

Vid två bränder i Salem på 1980-talet förstördes hela radhuslängor genom att elden spreds via takkonstruktionen där brandskiljande väggar, s k sektionering, saknades eller var bristfälligt gjord. Det konstaterades också att liknande allvarliga brister förekom i flera radhusområden. För att förebygga nya storbränder lät kommunen upprätta ritningar över hur sektionering kan utföras och distribuerade dem till samtliga berörda fastighetsägare/ samfällighetsföreningar, med uppmaning att förbättra takkonstruktionerna snarast. Kommunen har ingen samlad dokumentation av var, och i vilken omfattning, dessa förbättringar har genomförts. Det är viktigt att radhusägarna respektive bostadsrättsföreningens medlemmar försäkras sig om att respektive länga är ordentligt brandsektionerad och att detta dokumenteras. Det är lämpligt att kopia av dokumentationen skickas till kommunens bygg- och miljönämnd.

Brandskyddskraven för glasade uterum är lägre än för ordinarie bostadsrum, bland annat då uterummet förutsätts ha enklare inredning, t ex färre möbler och textilier, samt vara brandtekniskt avskild från bostaden i övrigt. Uterummens storlek har begränsats i planbestämmelserna bl a för att undvika att de med tiden utvecklas till bostadsrum samt för att bibehålla utrymningsmöjligheter. Uterummets fasad mot granne skall utföras i minst brandklass EI 30 för att undvika brandspridning mellan bostäder. För att bibehålla uterumskaraktären och undvika en utveckling mot permanent bostadsrum skall taket utföras i ljusgenomsläppligt material och övriga två väggar utföras helt genomsiktliga, utan panelbröstning e dyl.

### **Geotekniska förhållanden, radon**

Planområdet ligger till stor del inom undersökningsområde för markradon, halterna kan variera i hög grad. För att avgöra eventuellt behov av särskilda åtgärder vid om- och tillbyggnader fordras undersökningar för var länga.

## **TEKNISK FÖRSÖRJNING**

### **Vatten, avlopp och dagvatten**

Ledningar för vatten, avlopp, dagvatten och el till bostadslängorna finns under mark invid flera bostäder. Ledningarna ska uppmärksammas vid tillbyggnad och byggnadstekniken anpassas vid behov, se ”tekniska frågor” i genomförandebeskrivningen.

### **El**

Ledningar till längorna finns under mark invid vissa bostäder vilket ska uppmärksammas vid tillbyggnad.

Nybyggaren 9 korsas av starkströmskablar på två ställen. Ledningsrätt finns, aktbeteckning 0128-03/24.1 men ledningsområde (u-område) saknas i nordöst. I sydöst finns ett ledningsområde, men kabeln ligger delvis utanför. För tydlighets skull införs ledningsområde för de befintliga ledningarna, samt två E-områden för befintliga transformatorstationer. E-områdets storlek ska medge att ersättningsstation byggs bredvid den befintliga när den ska förnyas.

### **Värme**

Nybyggaren 9 försörjs med fjärrvärme. Ledningar finns under mark invid flera bostäder vilket ska uppmärksammas vid tillbyggnad och byggnadstekniken anpassas vid behov, se ”tekniska frågor” i genomförandebeskrivningen. I kv Nyröjaren finns värmesystem av varierande slag. Fjärrvärme har tidigare funnits i kvarteret. Vattenburen värme kan underlätta en framtida återanslutning till fjärrvärme om det blir aktuellt.

### **Avfall**

Hushållen lämnar sin avfall i gemensamma källsorteringskärl på några platser i området.

## **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden för de åtgärder som planändringen avser är 5 år räknat från den dag då ändringen vinner laga kraft.

### **Huvudmannaskap för allmän plats**

Kommunen är, och har hittills varit, huvudman för allmän plats. Planbestämmelse har införts som ett förtydligande.

### **Bygglov och rivningslov**

Inför planarbetet fanns intentioner att minska bygglovplikten. Det har dock visat sig olämpligt ur brandskyddsynpunkt, särskilt med tanke på väntad kommande lagändring. Bygglov krävs därför i normal omfattning för de åtgärder som planen möjliggör.

I kv Nyröjaren utgör varje bostadstomt en egen fastighet, därför räknas de radhusen som småhus när det gäller plan- och bygglagens bestämmelser om vad som är lovpliktigt och inte. Däremot räknas radhusen på Nybyggaren 9 som flerbostadshus då de ligger på en och samma fastighet och inte har egna tomter i lagens bemärkelse, radhusen när det gäller plan- och bygglagens bestämmelser om vad som är lovpliktigt och inte. Bestämmelserna om åtgärder som är lovbefriade för småhus, till exempel sk friggebod och vissa plank/murar och skärmtak, är alltså tillämpliga för kv Nyröjaren men inte för Nybyggaren 9.

Bygglov fordras för omfärgning, byte av tak- eller fasadmateriel och andra ändringar som väsentligt påverkar det yttre utseendet. Med tanke på fasadfärgens betydelse för karaktären i kv Nybyggaren och Nyröjaren fordras här bygglov för att ändra färg eller materiel på fasader inklusive takfot, plank /räcken och andra större inslag, medan detaljer som t ex fönsteromfattningar och dörr får färgas om utan bygglov. Se även under rubrikerna karaktärsdrag och förändringar.

Utöver bygglov kan tillstånd från bostadsrättsföreningen och fastighetsägaren Stockholms stad behövas för somliga åtgärder.

### **Byggnmälan**

Byggnmälan/rivningsanmälan skall göras till kommunens byggnadsnämnd, minst tre veckor före byggstart. Byggnmälan ger kommunen möjlighet att förbereda sin tillsyn över projektet och ger tid att preliminärt bedöma kontrollbehovet, bl a behovet av byggsamråd. Avsikten är att säkerställa frågor som t ex brandskydd, bärighet och barnsäkerhet. Byggnmälan skall vara skriftlig med uppgifter om byggherre och kvalitetsansvarig, fastighetsbeteckning och när byggnadsarbetena är avsedda att påbörjas. Även projektets art och omfattning ska beskrivas och ritningar bifogas.

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Planbeskrivningen är upprättad av Karin Hoas, Salems kommun i samråd med kommunarkitekt Conny Olsson, bygglovhandläggare Anders Larsson Tegelby, exploateringschef Börje Larsson, bygg- och miljöchef/ekolog Carina Molin samt i samråd med representanter för styrelsen i bostadsrättsföreningen Salemstaden.

Karin Hoas  
Planarkitekt

## **REVIDERINGAR EFTER SAMRÅD**

Efter samrådet har följande revideringar i gjorts planhandlingarna 2007-10-04:

- Typritning 1B förtydligas med att skärmtak får ges samma mått som inglasat uterum på motsvarande plats
- typritning 1B och planbestämmelserna § 8 förtydligas i likhet med planbeskrivningen med att skärmtak och uterum så långt möjligt ska placeras så att de inte byggs ihop två och två
- Genomförandebeskrivningen och planbeskrivningen samt upplysningarna i planbestämmelserna förtydligas med att hänsyn skall tas även till fjärrvärmeledningar
- planbeskrivningen kompletteras med att vattenburna värmesystem i Nyröjaren kan underlätta återinförande av fjärrvärme