



## HANDLINGAR

Områdesbestämmelserna består av följande handlingar:

- *Karta* med bestämmelser
- Denna *beskrivning* (ingen separat genomförandebeskrivning).
- Fastighetsförteckning

## BAKGRUND

Sjön Uttran, inklusive Dånviken, är hårt belastad av näringsämnen och klassad som ekologiskt särskilt känslig. För att minska näringsbelastningen på sjöarna Uttran och Flaten har kommunen som målsättning att ansluta alla fastigheter inom kommunens tätortsdel till det kommunala avloppsnätet, eftersom enskilda avlopp, trots i vissa fall hög standard och god egenkontroll, släpper ut mer. VA-utbyggnaden är tänkt att göras i samband med detaljplaneläggning, då man även tar ställning till förtätningmöjligheter och förbättring av vägar. I översiktsplanen (öp) som antogs 2006 har ett antal områden pekats ut som angelägna att planlägga. Områdenas avgränsning och turordning baseras främst på lämpliga utbyggnadsetapper för VA och på näringsläckaget från respektive område, utifrån antalet permanentboende.

I öp har det bedömts att Sjöudden bör detaljplaneläggas på sikt, men att en rad andra områden är mer brådskande på grund av befolkningsstruktur med mera. Sjöuddens geografiska läge innebär också att områdets VA-försörjning kommer att behöva ske via Gråstena-området (nr 6 i öp). Därmed måste Gråstenaområdet planläggas och byggas ut före Sjöudden. Öp har en tidshorisont till år 2015 och anger planläggningen av Sjöudden till efter innevarande översiktsplanepериод dvs efter 2015. Fram tills Sjöudden kan anslutas till kommunalt VA är det viktigt ur miljösynpunkt att näringsbelastningen från enskilda avlopp begränsas i möjligaste mån. Dels har kommunens Bygg- och miljöenhet genomfört en inventering av befintliga enskilda avlopp och ställt krav på förbättringar där det behövs för att uppfylla dagens krav. Dels bör antalet permanentboende personer i området hållas lågt, eftersom permanentboende belastar de enskilda avloppen betydligt mer än fritidsboende. Kommunen har inte laglig möjlighet att förbjuda permanentboende i de nuvarande fritids- husen. Den möjlighet som finns är att begränsa den tillåtna storleken på fritidshusen och på det sättet göra dem mindre attraktiva för permanentboende. Eftersom trycket är stort på att få bygga ut och bosätta sig permanent i området har kommunen därför angett i öp att områdesbestämmelser ska upprättas som begränsar fritidshusens storlek i avvaktan på detaljplaneläggning.

Sjöudden ingår i det område som pekats ut som samlad bebyggelse enligt plan- och bygglagen (PBL), vilket innebär att lovplikten omfattar i huvudsak samma saker som i ett detaljplanelagt område. Området berörs av strandskydd, buller och farligt gods-transporter på järnväg vilket i hög grad inskränker möjligheterna till bebyggelse. Dessa faktorer påverkar ej områdesbestämmelsernas omfattning och utformning men kommer att påverka vid senare detaljplaneläggning.

## **VAD ÄR OMRÅDESBESTÄMMELSER?**

En översiktsplan och de rekommendationer den innehåller ska visa kommunens vilja angående markanvändningen. Där görs avvägningar mellan olika allmänna intressen, och visas hur kommunen avser att tillgodose s k riksintressen. Öp är dock inte juridiskt bindande i sig utan har status av rekommendationer. Områdesbestämmelser är till för att säkerställa syftet med öp eller tillgodose ett riksintresse på ett juridiskt bindande sätt. Områdesbestämmelserna ska alltså följa öp och det som öp-rekommendationerna syftar till.

Områdesbestämmelser är juridiskt bindande liksom detaljplan, men kan användas till att reglera enbart en eller ett fåtal frågor till skillnad från detaljplanen som har ett mer omfattande obligatoriskt innehåll. Områdesbestämmelserna ger inte rättighet att bygga ("byggrätt"), det prövas istället i bygglovet inom de ramar som bestämmelserna anger. I detta fall ger de alltså inte automatiskt rätt att bygga 60 kvm fritidshus. Se vidare i avsnitt om konsekvenser. Områdesbestämmelser ger heller inte skyldighet för kommunen att lösa in mark eller bygga ut allmänna platser. Som en följd av detta har områdesbestämmelserna ingen genomförandetid. Det innebär att området, eller en del av det, kan detaljplaneläggas vid valfri tidpunkt. Områdesbestämmelserna upphör att gälla vid detaljplaneläggning, annars gäller de så länge de inte ändras eller upphävs.

Reglerna om områdesbestämmelser finns i 5 kap PBL där det också anges vad som får regleras. Processen för att upprätta och anta områdesbestämmelser är den samma som för detaljplaner. Det fordras dock inte program eller behovsbedömning om miljöbedömning/ miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

## **OMRÅDESBESTÄMMELSERNAS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Syftet med områdesbestämmelserna är att motverka att fritidshus omvandlas till permanentbostäder för att så långt möjligt motverka en omfattande användningsvolym på enskilda avlopp och därmed minimera näringsbelastningen på Dånviken och övriga Uttran. Vidare syftar bestämmelserna till att förhindra att ny-, om- och tillbyggnader sker på ett sätt som avsevärt försvårar en framtida detaljplaneläggning. Därför begränsas fritidshusens storlek till yta, höjd och våningsantal, liksom antalet byggnader per fastighet. Byggnaders

placering mot väg regleras med minsta avstånd för att inte ytterligare försvåra att vägarna ges en lämplig standard i samband med detaljplaneläggning. Skyddsområde för järnvägsbuller införs för att tydligt uppmärksamma på frågan vid bygglovprövning/bygganmälan och förebygga att bebyggelse tillkommer eller ändras på ett sätt som är olämpligt ur bullersynpunkt. Bestämmelserna om placering mot väg omfattar samtliga fastigheter inom området.

Områdesbestämmelserna är *inte* avsedda att ge stöd för att bebygga nu obebyggda tomter eller för avstyckning eftersom ny bebyggelse dels skulle medför en större användning av enskilda avlopp, dels kan komplicera en kommande detaljplaneläggning enligt översiktsplanens riktlinjer, dels kan innebära effekter i fråga om teknisk försörjning och social service som istället bör hanteras i en detaljplaneprocess. Ändringar i fastighetsindelningen kan komplicera planarbetet genom att markägandet splittras ytterligare vilket även kan leda till ytterligare bebyggelsetryck innan planläggning är möjlig. Förtätning med ytterligare fritids- eller permanentbostadshus i området, liksom permanentning av befintliga fritidshus, innebär förändringar som behöver prövas i ett sammanhang och därför avses prövas genom detaljplan, enligt PBL 5 kap 1§.

## PLANDATA

### OMRÅDETS LÄGE, OMFATTNING OCH AVGRÄNSNING

Planområdet är beläget ca 2 km väster om Rönninge station längs Sjöuddsvägen och en del av Dånviksvägen, i kanten av Rönninge tätort norr om järnvägen, vid Dånviken och intill kommungränsen mot Södertälje.

Området är i huvudsak avgränsat som i öp, baserat på utbyggnadsetapper för kommunalt VA. Medan kartan i öp endast omfattar bebyggda delar av större fastigheter har planområdesgränsen för den juridiska tydlighetens skull dragits i befintliga fastighetsgränser. Området gränsar därmed mot järnvägen på en längre sträcka. Vid gränsen mot Gråstena har ytterligare ett par fastigheter inkluderats i områdesbestämmelserna, eftersom ett antal olika lösningar för väg- och VA-utbyggnad har kommit upp till diskussion i och med förstudien för Gråstena och med dem olika avgränsningar av detaljplaneområden. När dessa områdesbestämmelser för Sjöudden upprättas är det inte helt klarlagt vilken lösning som bör väljas. Områdesbestämmelserna avgränsas därför för att undvika ett eventuellt glapp mot Gråstena. Ingenting hindrar dock att fler fastigheter inkluderas i Gråstenaområdet vid detaljplaneläggning.

De områdesbestämmelser som begränsar storleken på byggnader får enligt PBL bara omfatta fritidshus. Definitionen av fritidshus kan vara olika, och inte alltid samstämmiga, i olika sammanhang. Enligt förarbetena till PBL, proposition 1985/86:1, avgörs definitionen i

detta sammanhang i första hand av ändamålet som angetts i bygglovet för byggnaden. I andra hand avgör byggnadens standard (avloppslösning, storlek mm) eller faktiska användningssätt. I fråga om faktiskt användningssätt tas folkbokföring med i bedömningen, men inte som ensamt avgörande kriterium.

## BERÖRDA FASTIGHETER, ÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet omfattar 38 privatägda fastigheter, marksamfälligheter för väg samt vägmark som ägs av Salems kommun.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### ÖVERSIKTSPLAN

En ny kommunomfattande översiktsplan antogs av kommunfullmäktige i juni 2006, med en tidshorisont till ca år 2015. Där är detaljplaneläggning av Sjöudden nummer tretton i ordningen och tänkt att ske efter nuvarande översiktsplanperiodens slut, d v s tidigast 2015. I samband med detaljplaneläggning planerar man att dra ut kommunalt vatten och avlopp för att minska belastningen på sjön. Ur öp:

*”Områdesbestämmelser/detaljplan för delområde Sjöudden under planperiod  
Under planperioden införs områdesbestämmelser/detaljplan för delområde Sjöudden för att förhindra att fritidshus omvandlas till permanentbebodda bostäder. Områdesbestämmelserna innebär att fritidshusets bruksarea inte får överstiga 60kvm, uthusbyggnaderna får sammanlagt ej överstiga 20 kvm bruksarea, byggnadshöjden får högst vara 3.5 meter och endast en våning är tillåten. Enskilda avloppslösningar skall vara godkända av bygg- och miljönämnden. Dessa kan även lösas i samverkan mellan flera fastighetsägare. Vattenförsörjning löses med egen brunn. En kartläggning av befintliga avloppsanläggningar ska genomföras. Enskilda VA-anläggningar (tank, minireningsverk el dylikt) ska godkännas av bygg- och miljönämnden i syfte att minska utsläppen i Dånviken och Uttran.”*

Öp anger att bullerutredning ska göras inom 200 m från järnväg och att riskanalys för farligt gods ska göras inom 100 m från järnväg. Sedan öp antogs har dessa frågor utretts, se nedan under respektive rubrik.

### SAMLAD BEBYGGELSE

Byggnadsnämnden beslutade 1987-05-12 om avgränsning av samlad bebyggelse enligt PBL. Planområdet ligger i sin helhet inom det utpekade området.

## DETALJPLAN, PLANUPPDRAG

Området är ej tidigare detaljplanelagt.

Kommunstyrelsen uppdrog 2008-04-28, §61, åt bygg- och miljönämnden att upprätta områdesbestämmelser för Sjöudden.

Kommunstyrelsen uppdrog 2008-10-27, §133 åt bygg- och miljönämnden att upprätta förstudie för detaljplan för området Gråstena. Arbetet med förstudien pågår och innefattar bl a förprojektering av vägar och VA samt grunddragen för den gatukostnadsutredning som ska upprättas i samband med detaljplanen. Förstudien innebär även att lämplig avgränsning av planområdet studeras mer detaljerat än i öp. Eventuellt kan några av fastigheterna som omfattas av Sjöuddens områdesbestämmelser komma att ingå i detaljplanen för Gråstena.

## FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

### FÖRUTSÄTTNINGAR

#### **Befintlig bebyggelse**

Den befintliga bebyggelsen består av 23 fritidshus och 7 permanentbostäder plus komplementbyggnader. 8 fastigheter är obebyggda. Vidare består några av fastigheterna av två delar, där i vissa fall en del är bebyggd och den andra obebyggd.

Huruvida en byggnad klassas som fritidshus och permanenthus avgörs i första hand av vad som står i bygglovet för befintligt hus. I andra hand avgörs det av byggnadens standard eller faktiska användningssätt, där folkbokföring är en aspekt men inte ensamt avgörande. De förhållanden som råder när planarbetet påbörjas ska avgöra hur ett hus klassas. Det går alltså inte att komma runt storleksbegränsningen genom att hävda att ett hus har blivit permanentbebott efter att områdesbestämmelserna har antagits.

Inventering till grund för klassningen gjordes i juni 2008 och följdes upp i september 2009. Huvudbyggnader på följande fastigheter föreslås klassas som permanentbostadshus i områdesbestämmelserna:

Rönninge 1:378

Rönninge 1:372 del 2

Rönninge 1:383

Rönninge 1:381

Rönninge 1:328

Rönninge 1:129

Rönninge 1:131

I några fall har kommunen velat neka bygglov med stöd av öp för byggnationer som är större än vad öp:s rekommendationer anger. När överklaganden har prövats har lov ändå beviljats med hänvisning till att det saknats juridiskt bindande begränsning. Därmed har bebyggelse tillkommit som ej varit önskvärd ur plansynpunkt, och som inte skulle ha medgetts om områdesbestämmelserna funnits då. De storlekar på byggnader som har kommit till under sådana omständigheter kan därför inte betraktas som prejudicerande vid kommande bygglovprövningar.

### **Bygglovplikt i samlad bebyggelse, byggnmälan**

Krav på bygglov, rivningslov och marklov regleras i plan- och bygglagens ( PBL) 8 kap. I och med att området är utpekat som samlad bebyggelse så fordras bygglov för i huvudsak samma åtgärder som om området vore detaljplanelagt. Förutom för nya bostadsbyggnader så fordras bygglov för bland annat tillbyggnad (även mindre), komplementbyggnader (utöver s k friggebod), ändrad användning för byggnad eller del av byggnad samt att anlägga enskilt avlopp. Obs att åtgärder som i vanliga fall får utföras utan bygglov, till exempel friggebod och markarbeten, kan fordra dispens om de ska utföras inom strandskyddsområde. (Se även avsnitt om strandskydd).

Byggnmälan/rivningsanmälan skall göras till kommunens byggnadsnämnd, minst tre veckor före byggstart. Detta gäller både bygglovpliktiga och vissa icke bygglovpliktiga åtgärder. 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.

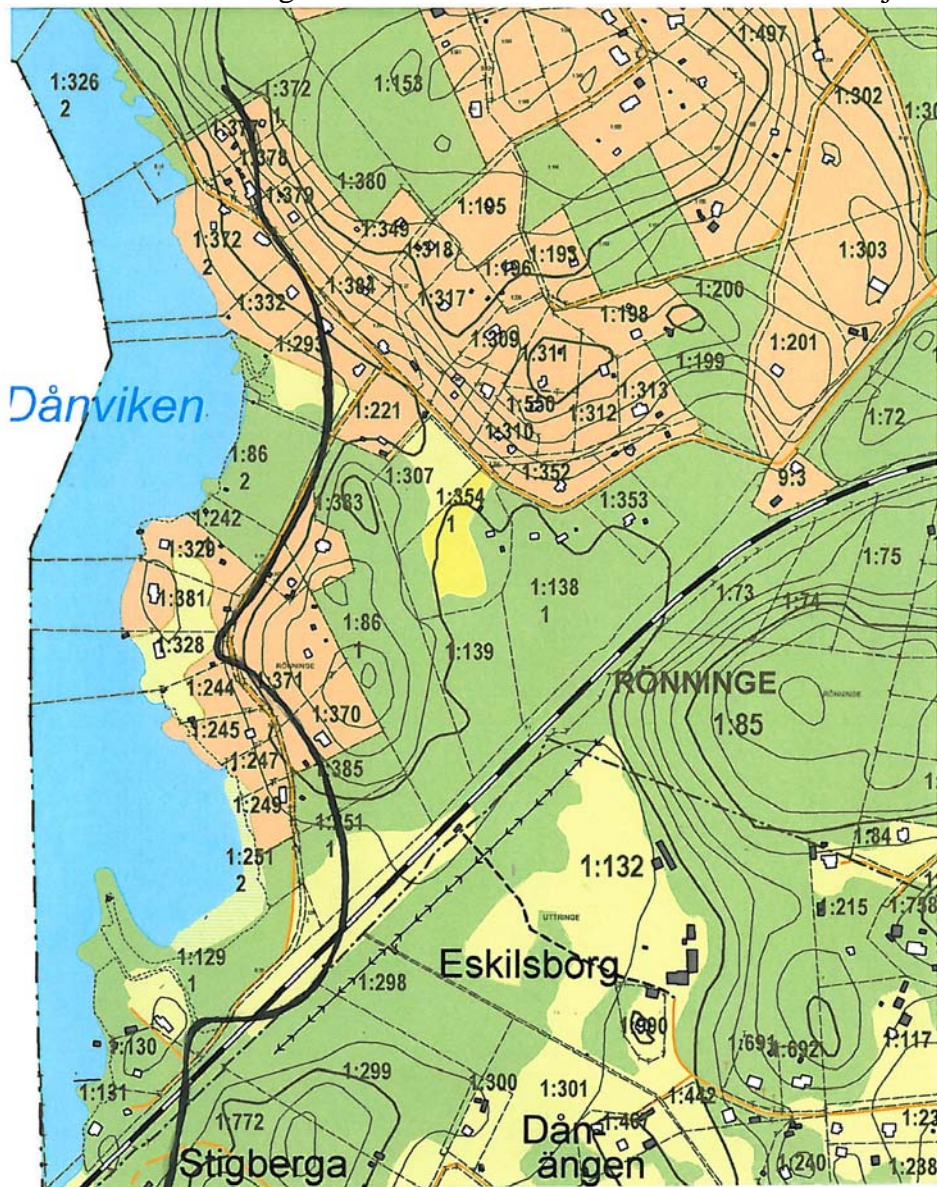
### **Risk, farligt gods på järnväg**

Järnvägen är transportled för farligt gods. Att områdesbestämmelser upprättas innebär ingen skillnad ur risksynpunkt. En riskutredning har utförts (dnr 28/53) med rekommendationen att ingen ny bostadsbebyggelse, vare sig fritidshus, permanentbostadshus eller gäststuga, bör tillkomma inom 50 meter från järnvägsspåren. 30-meterszonen närmast spåren bör hållas helt fri från tillkommande bebyggelse. 50-metersavståndet baseras på Länsstyrelsens rekommendationer och syftar till att hantera de mest troliga situationerna vid en eventuell olycka med farligt gods. Utredningen omfattar en längre sträcka i västra delen av Salems kommun men endast småhusbebyggelse, ej större byggnationer eller personintensiva verksamheter. 30-metersavståndet baseras på att tågagnar nästan alltid hamnar inom en tågvagnslängds avstånd från spåret vid en urspärning.



### Strandskydd

Strandskydd råder inom 100 m från strandlinjen, såväl på land som i vattnet. Linjen på kartan visar ungefärligt vilket markområde som berörs av strandskyddet. Även motsvarande zon i vattnet berörs. I gränsfall bör avståndet kontrolleras mer detaljerat.



Strandskydd regleras i Miljöbalken kap 7 och syftar till att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtlivet. Inom strandskyddsområdet får inte:



1. nya byggnader uppföras,
2. byggnader ändras så att de kan tillgodose ett väsentligen annat ändamål än de tidigare har använts till
3. grävningar eller andra förberedelsearbeten utföras för bebyggelse som avses i punkt 1 och 2
4. andra anläggningar eller anordningar utföras som hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt eller som väsentligen försämrar livsvillkoren för djur- eller växtarter, eller
5. andra åtgärder vidtas som väsentligen försämrar livsvillkoren för djur- och växtarter.

När området så småningom detaljplanläggs hanteras strandskyddet, enligt nya regler som gäller från 2009-07-01, av kommunen i detaljplanprocessen. Områdesbestämmelserna kan dock inte påverka strandskyddets omfattning, så till dess fordras dispensansökan i varje enskilt fall för åtgärder inom strandskyddsområdet. Kommunen kan endast ge dispens från strandskyddet om särskilda skäl föreligger. Lagtexten anger vad som kan räknas som särskilda skäl.

### **Övriga vattenfrågor**

För sjön Uttran gäller en vattendom från 1974. Vid vissa tillfällen kan översvämning förekomma på låglänta fastigheter trots att vattennivån hålls inom ramen för vattendomen.

Fisket är inte enskilt utan är samfällt för Rönninge-Uttringe skifteslag och ingår i en fiskevårdsförening.

### **Järnvägsbuller**

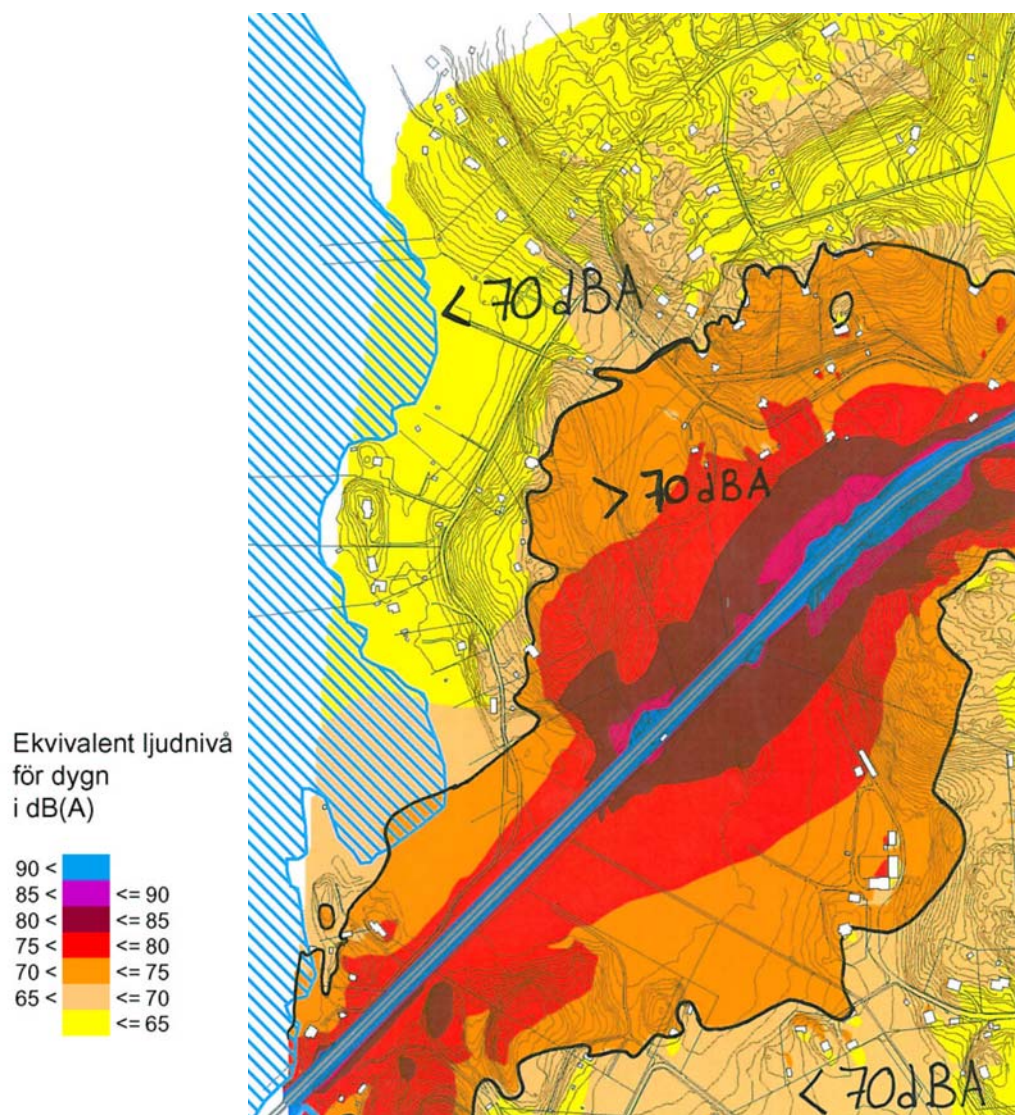
En kartläggning av järnvägsbuller har utförts (dnr 2008/101) som visar på höga maxbullernivåer inom stora delar av planområdet. Godstågen har stor betydelse i det avseendet. Kartläggningen redovisar bullernivåernas utbredning dels 2 m över mark, dels 5 m över mark. Generellt är utbredningen större högre upp vilket innebär att enplans- och tvåplanshus berörs olika mycket.

Riksdagen har i samband med Infrastrukturpropositionen 1996/97:53 fastställt följande riktvärden för trafikbuller som inte bör överskridas:

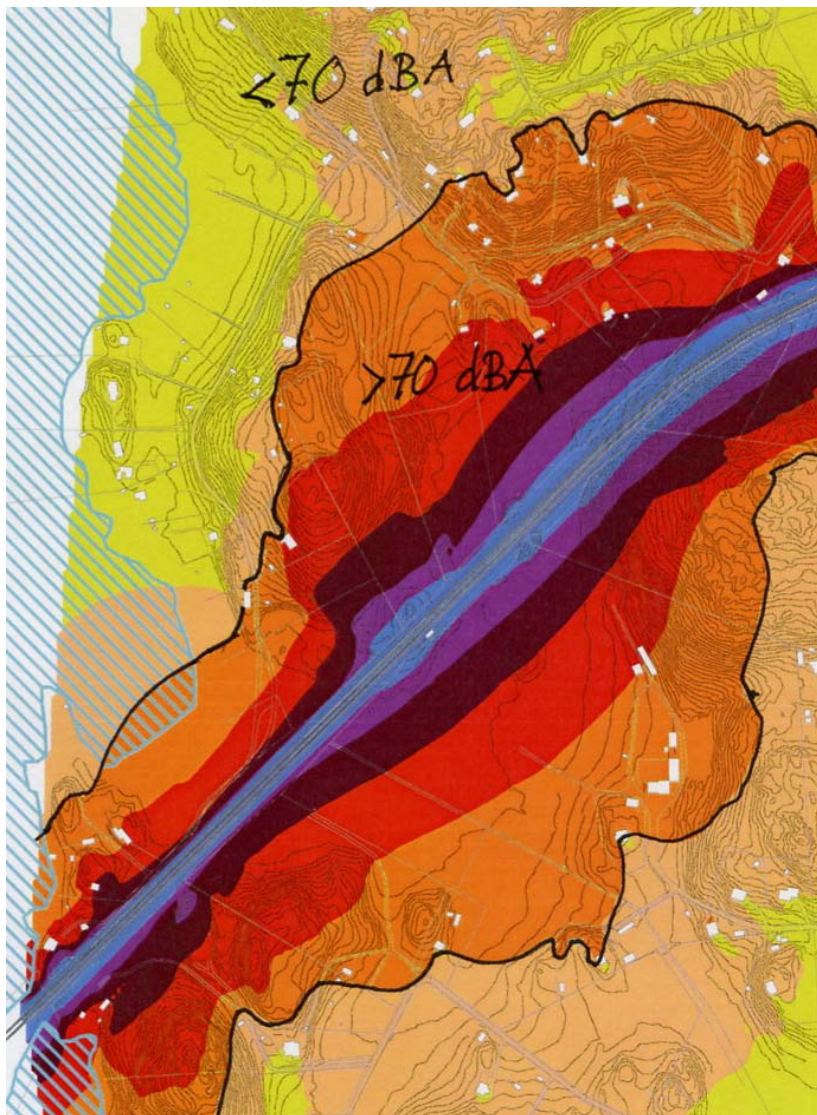
- 30 dBA ekvivalentnivå ("medelnivå") inomhus
- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid
- 55 dBA ekvivalentnivå ("medelnivå") utomhus, vid fasad
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Med de maxbullernivåer utomhus som kartläggningen visar finns det risk för att inomhusvärdena kan överskridas inom hela området. Ur bullersynpunkt bör ny bebyggelse inte tillåtas inom de värst bullerstörda delarna. Vid om- och tillbyggnad av befintliga byggnader kan åtgärder komma att krävas för att minska bullerpåverkan.

Nedanstående karta visar maximal bullernivå från järnvägen *två meter över mark*. Innanför svarta strecket överskrids riktvärdena för buller.



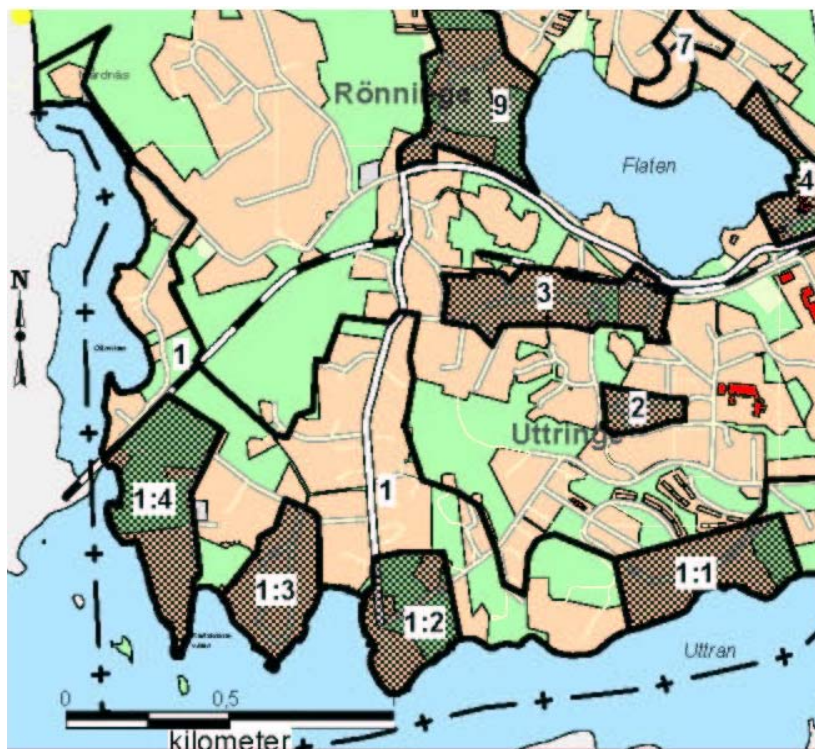
Nedanstående karta visar maximal bullernivå från järnvägen *fem meter över mark*. Innanför svarta strecket överskrids riktvärdena för buller.



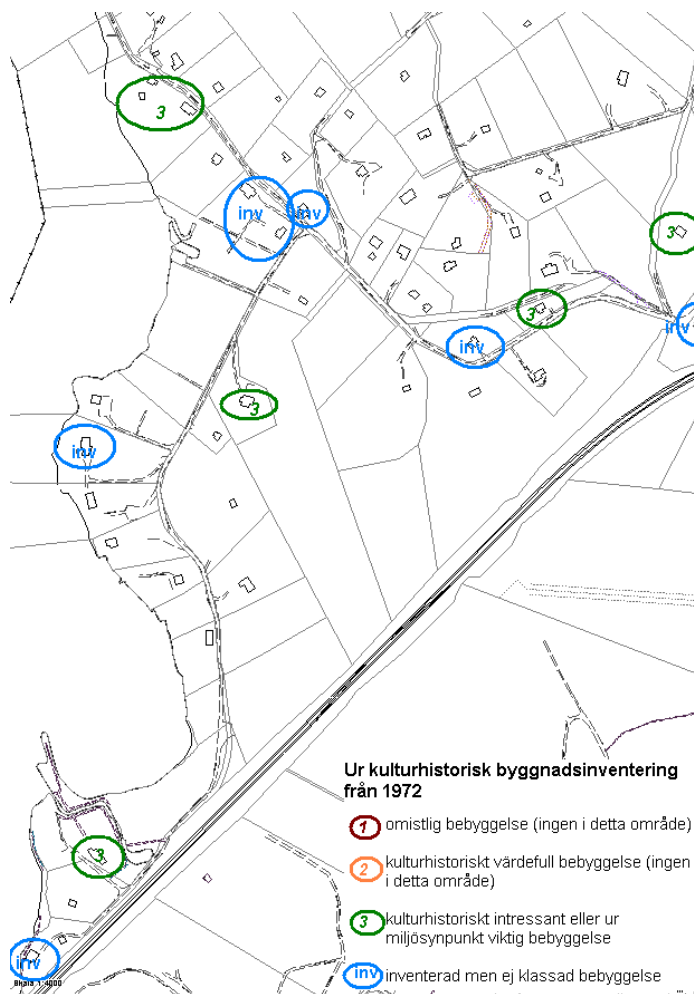


### Kulturmiljö

Inventeringen ”Rönninge – kulturhistoriska miljöer” från 1986 anger att en del av planområdet ingår i en sk helhetsmiljö med kulturhistoriskt intressant struktur. Se område 1 på kartan, återgiven i översiktsplanen.



Vid en kulturhistorisk byggnadsinventering från 1972 klassades de inventerade byggnaderna i tre värdenivåer där klass 1 är den mest värdefulla. Därutöver redovisas byggnader som inventerats men ej bedömts tillhöra klass 1-3. Inom planområdet pekades några byggnader ut i klass 3 och ytterligare några som ej klassats, se karta. Inventeringen är dock inte uppdaterad så det är inte klarlagt om den är aktuell fullt ut.



## FÖRÄNDRINGAR

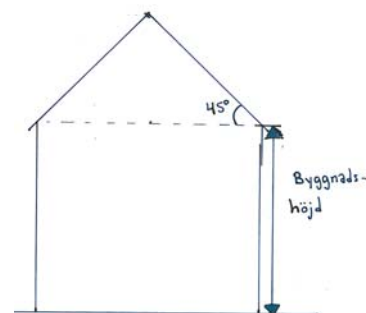
Områdesbestämmelserna utgår från det som angivits i översiktsplanen. Här förklaras kort vad de innebär.

Bestämmelser som enbart gäller för fritidshus:

- ***Byggnadshöjden skall vara max 3,5 meter***

Byggnadshöjden på fritidshusen och dess komplementbyggnader får inte vara mer än 3,5 meter. Områdesbestämmelserna följer i stort sett det som angetts i översiktsplanen.

Byggnadshöjden beräknas från markens medelnivå invid byggnaden, och räknas till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. (9 §, SFS 1987:383 Plan –och byggförförordning)



- **Endast en våning är tillåten. Vind får ej inredas.**

Endast en våning är tillåten. Som våning räknas även vind där bostadsrum eller arbetslokal kan inredas, om beräknade byggnadshöjden är mer än 0,7 meter högre än nivån för vindsbjälklagets översida, och källare, om golvet översida i våningen närmast ovanför ligger mer än 1,5 meter över markens medelnivå invid byggnaden. (9 §, SFS 1987:383 Plan –och byggförordning)

- **Fritidshusets bruksarea får inte överstiga 60 kvm.**

**Uthusbyggnader får sammantaget omfatta högst 20 kvm bruksarea.**

Storleken på husen är ca 60 kvm i genomsnitt för fritidshusen och 90 för permanentbostäderna. Trots att ett antal av fritidshusen har en bruksarea som överskrider, och något enstaka hus är nästan dubbelt så stort, behålls därför översiktsplanens rekommenderade 60 kvm bruksarea. Bruksarean är bostadens/byggnadens invändiga mått i varje våningsplan. Vad det gäller uthus är det bara någon enstaka fastighet som överskrider uthusbyggnader med 20 kvm bruksarea plus "friggebodar" med en maximal sammanlagd area på 15 kvm, det vill säga 35 kvm.

#### Bestämmelser som gäller för viss del av området:

- **Skyddsområde järnvägsbuller**

Skyddsområde för järnvägsbuller införs för att tydligt uppmärksamma på frågan vid bygglov/byggnmälan. Bestämmelsen innebär inte ett kategoriskt förbud mot byggande men innebär att prövning sker restriktivt och att särskilda bullerskyddande åtgärder kan fordras. Bestämmelsen omfattar den del av planområdet som markerats med raster.

#### Bestämmelser som gäller för samtliga fastigheter:

- **Byggnader får ej placeras närmare än 6 m från fasthetsgräns mot väg.**

För att förbereda för utdragning av VA och breddning av väg, får inga ny-, om- eller tillbyggnader medföra att hus ligger närmare vägen än 6 meter. Vägbredden beräknas behöva 6 meter och sedan tillkommer vägdiken. Dessutom är det inte lämpligt att husen ligger precis intill vägen. Vid eventuell breddning av väg, samt utdragning av VA, bör särskild hänsyn tas till de hus som ligger nära vägen.



## KONSEKVENSER AV OMRÅDESBESTÄMMELSERNA OCH AV ÖVRIGA FAKTORER SOM REDOVISAS I BESKRIVNINGEN

Bestämmelserna innebär att storleken på befintliga fritidshus och komplementbyggnader på samma fastigheter begränsas till yta, våningsantal och byggnadshöjd. Detta avser de byggnader som klassats som fritidshus när bestämmelserna upprättas, det går inte att omdefiniera en byggnad senare oavsett om huset t ex rustas upp i andra avseenden och någon bosätter sig där. **Obs att bestämmelserna inte medför given rättighet att bygga fritidshus upp till den angivna storleken utan storleken prövas i bygglovet utifrån omständigheterna i varje enskilt fall.** Bygglov får inte ges som strider mot områdesbestämmelserna. Befintliga fritidshus som överskrider 60 kvm bruksarea får vara kvar. De hus som markerats som permanentbostadshus omfattas inte av storleksbegränsningen eftersom sådant enligt PBL inte kan styras med områdesbestämmelser. Storleken på befintliga permanentbostadshus prövas genom bygglov för tillbyggnad.

Områdesbestämmelserna innebär inte i sig ett förbud mot att bebygga obebyggda fastigheter, eftersom det inte avses i lagstiftningen att områdesbestämmelser ska användas för byggnadsförbud. Mot bakgrund av syftet med dessa områdesbestämmelser är det dock inte önskvärt att ytterligare fritidshus- eller permanentbostadsbebyggelse tillkommer innan området är detaljplanelagt och kommunalt VA byggs ut. Enligt PBL 5 kap 1§ ska markens lämplighet för bebyggelse och reglering av bebyggelsemiljöns utformning, för bebyggelse som ska förändras eller bevaras, ske genom detaljplan om regleringen behöver ske i ett sammanhang. Detta är fallet i Sjöudden. Enligt PBL 8 kap 12§ ska kommunen inte bevilja bygglov för åtgärder som ska föregås av detaljplaneläggning. **Därför bör bygglov inte beviljas på nu obebyggda fastigheter**, eller på de obebyggda delarna av fastigheter som består av två eller flera delar.

Skyddsområde för järnvägsbuller innebär att kommunen kan ställa krav på fastighetsägaren att utföra byggnadstekniska bullerskyddande åtgärder vid om- eller tillbyggnad, eller i förekommande fall vid nybyggnad (t ex om ett gammalt fritidshus ersätts med ett nytt på samma plats.) Bullerfrågan kan i hög grad väntas påverka utformningen av en framtida detaljplan.

Bestämmelsen om placering av byggnader innebär att byggnader, om- och tillbyggnader ska placeras minst 6 m från Dånviksvägen och Sjöuddsvägen samt mindre samfällda vägar. Vägarnas utformning påverkas inte av områdesbestämmelserna men kommer att påverka, och kan i viss utsträckning påverkas av, utformningen av en framtida detaljplan.

Området berörs av strandskydd vilket i hög grad inskränker möjligheterna till bebyggelse. Bestämmelserna medför inte att strandskyddet upphävs utan strandskyddet ligger kvar som

tidigare och dispens ska sökas och hanteras i varje enskilt fall, liksom i områden som inte är planlagda. Strandskyddet kommer att påverka, och påverkas av, utformningen av en framtida detaljplan.

Även riskhänsyn för farligt gods-transporter på järnväg kan i viss mån inskränka möjligheterna till bebyggelse inom 50 m från järnväg. Frågan ska beaktas vid bygglovhandläggning. Den bedöms främst bli aktuell vid om- och tillbyggnad av befintliga hus, och eventuella nya komplementsbyggnader till dessa i järnvägens omedelbara närhet. Frågan kan väntas att påverka utformningen av en framtida detaljplan i viss utsträckning.

Kulturmiljön påverkas inte av områdesbestämmelserna som sådana men bör beaktas vid bygglovhandläggning och kan komma att påverka utformningen av en framtida detaljplan i viss utsträckning.

Konsekvenserna ur miljösynpunkt av att områdesbestämmelser antas, jämfört med om de inte antas, är att bestämmelserna motverkar dels en ökad näringsbelastning på sjön Uttran, dels en utökning av bebyggelsen som är olämplig ur bullersynpunkt och därmed ur hälsosynpunkt.

## **AVGIFTER**

För åtgärder som fordrar bygglov tas bygglovsavgift ut, och för åtgärder som fordrar bygganmälan tas planavgift och bygganmälandsavgift ut i den mån som anges i kommunens gällande taxa.

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Områdesbestämmelserna är upprättade av planpraktikant Ella Forsberg och planarkitekt Karin Hoas, Salems kommun i samråd med kommunarkitekt Conny Olsson och bygg- och miljöchef Lars Haraldsson.

Karin Hoas  
Planarkitekt

## **REVIDERINGAR EFTER SAMRÅDET**

Under rubriken Översiktsplan: rättelse av korrekturfel som följt med från texten i översiktsplanen. ”utbyggnaderna” ändras till ”*uthusbyggnaderna*”.

Under rubriken Bygglovplikt i samlad bebyggelse, bygganmälan: förtydligande, *vissa icke bygglovpliktiga åtgärder fordrar bygganmälan.*