



SALEMS KOMMUN

ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR JÄGAREN 1 m fl (Söderby I)

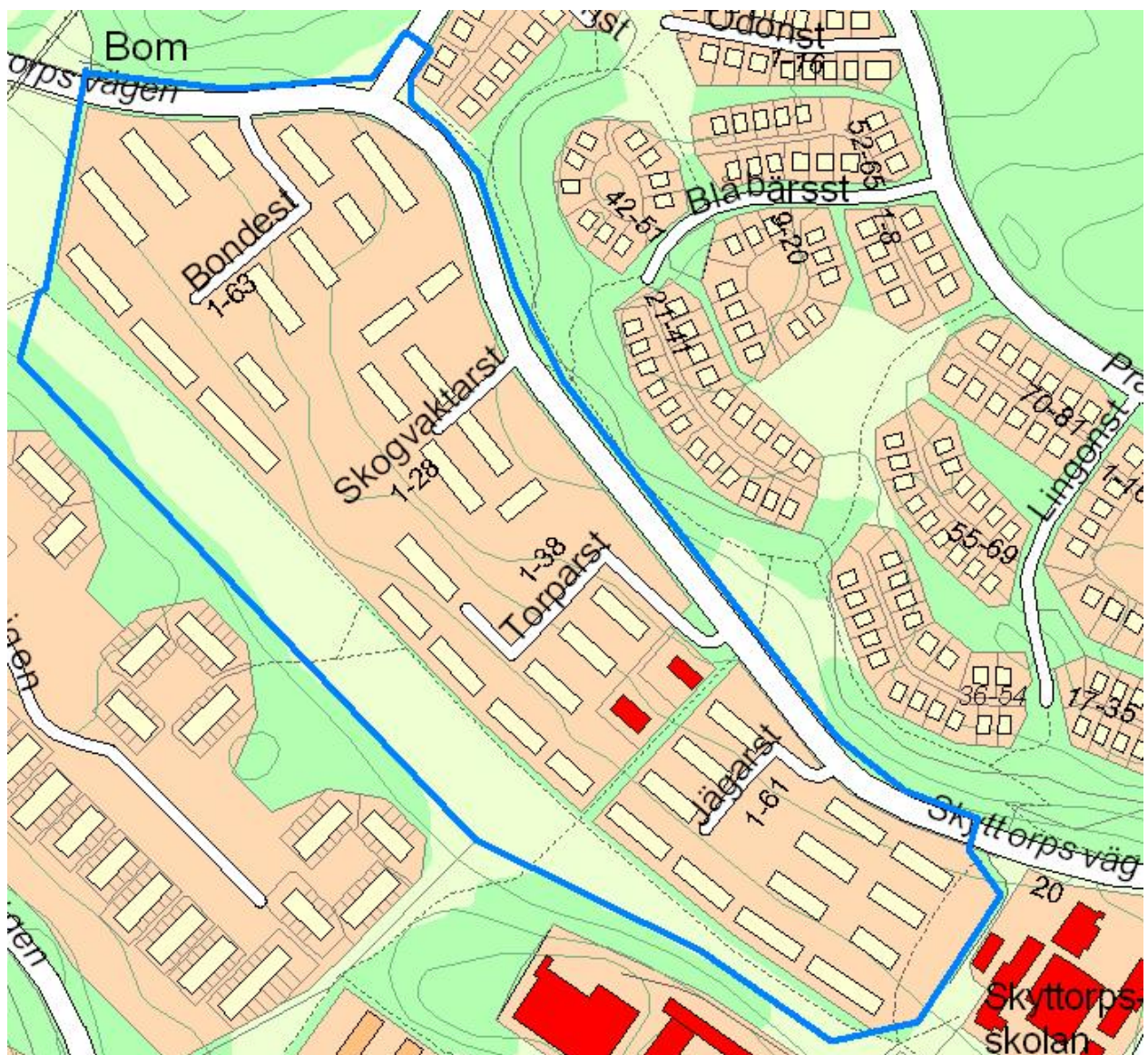
i Salem, Salems kommun, Stockholms län

Plan nr 82-72, tillägg till gällande detaljplan nr 82-01

dnr 2007/7

TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING

Upprättad 2007-08-09 av plan- och exploateringsenheten, reviderad 2008-03-12



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

Ändrad efter antagande enligt Länsstyrelsens beslut 2008-01-31

Laga kraft 2008-03-12

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 82-01
- Tillägg till planbeskrivning, gäller *tillsammans med* den gamla beskrivningen från plan 82-01.
- Genomförandebeskrivning (plan 82-01 har ingen separat genomförandebeskrivning).
- Fastighetsförteckning
- Karta: ändringar och tillägg avseende gränser och bestämmelser har markerats på kopia av karta från underliggande plan 82-01. Illustrationen fortsätter att gälla.

Ändringen avser det område som framgår av lägeskartan på första sidan i planbeskrivningen, vilket motsvarar hela det kvarvarande planområdet för 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. Kv Jägaren är ett typiskt exempel, byggt med stöd av en s k flexibel plan som enbart angav den sammantagna byggrätten för hela området. Radhusen på Jägaren 1 (inkl dåvarande Bonden 1) uppfördes ursprungligen för hyresrätt men idag ingår de, tillsammans med radhusen på Nybyggaren 9, 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.

Jägaren 1 m fl är ett av 15 områden där snarlika planändringar ska göras, Nybyggaren 9 och kv Nyröjaren 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 samstämiga. 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 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 omfördelas inom kvarteret och preciseras till vad som gäller för varje radhuslägenhet, vilket innebär en marginell ökning av byggrätten totalt sett. Byggrätten för uthus kvarstår oförändrad. Samtidigt undanröjs formella felaktigheter i plankartan avseende hur byggrätten fördelas inom planområdet.

Befintlig byggrätt för förskola/samlingslokal/handelslokal (C) kvarstår oförändrad. För ett radhus införs användningsbestämmelse för förskola som alternativ till bostad (SB), en anpassning till befintliga förhållanden. En skyddsbestämmelse (m) införs för att förebygga och minimera bullerstörningar från förskolan mot omgivande bostäder.

Ledningsområden, u-områden, införs för att tydliggöra befintliga starkströmskablar. E-område införs för befintlig transformatorstation. Kompletterande u-område införs för att möjliggöra framtida omdragning av VA-ledning som byggts över med garage. 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 miljökvalitetsnormer enligt 5 kapitlet i miljöbalken iaktas.

PLANDATA

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH OMFATTNING

Planområdet är beläget kring Bonde-, Skogvaktar-, Torpar- och Jägarstigen i Salem, söder om Skyttorpsvägen. Planändringen omfattar samma område som underliggande plan, nr 82-01. Kvartersmarken inom planområdet omfattar ca 18 ha. De nya och ändrade bestämmelserna berör endast kvartersmarken inom planområdet, , förutom förtydligande om huvudmannaskap för allmän plats.

BERÖRDA FASTIGHETER, ÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet omfattar fastigheterna Jägaren 1 (sammanlagd med f d Bonden 1), Bonden 2 och 3 samt del av Salem 5:2. Jägaren 1 ägs av Stockholms stad och upplåts med tomträtt till bostadsrättsföreningen Salemstaden, som äger byggnaderna och i sin tur upplåter radhusen med bostadsrätt till medlemmarna. Bonden 2 och 3 (som nu används för förskolor) ägs av Salems kommun, liksom Salem 5:2 som utgör allmän plats-mark: parkmark med gc-vägar samt gatumark för delar av Skyttorpsvägen och Prästbodavägen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN

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

DETALJPLAN

Stadsplan för Söderby I, nr 82-01 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 82-01 har två delar utsläckts genom ny plan 1984 respektive 1985.

Plan 82-01 medger följande:

- 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 västra delen av kvarteret uppgå till 15 500 kvm och i östra delen till 7600 kvm.
- Tillåten byggnadsarea för förråd, garage och skärmtak är 6500 kvm i kvarterets västra del och 3300 kvm i den östra, byggnadshöjd max 2,5 m.
- Garage/parkeringsdäck (Bg) för bostädernas behov i västra delen i högst en våning, till byggnadshöjd som anges i förhållande till kommunens nollplan. Angivet utrymme omfattar 2600 kvm.
- Förskola/samlingslokal/föreningslokal/handel (C) med byggnadshöjd max 6,0 m.
- 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 outnyttjad byggrätt för bostäder om 2400 kvm i den västra delen (dåvarande Bonden 1) och 1600 kvm i den östra, vilket motsvarar 19 resp 26 kvm per radhus. Tillvägagångssättet vid inventeringen framgår inte. Sedan inventeringen genomfördes har bygglov beviljats 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 förråd, garage och skärmtak kvarstod vid inventeringen 5300 kvm i den västra delen och 2600 i den östra, motsvarande 42 kvm per radhuslägenhet. 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 kv Jägaren, med s k enkelt planförfarande enligt PBL 5 kap 28§.

Kommunstyrelsen uppdrog 2007-01-29, §6 åt bygg- och miljönämnden att ändra detaljplanen för del av Jägaren 1, Jägarstigen 24 till att även omfatta förskoleverksamhet.

BEHOVSBEDÖMNING OM MILJÖBEDÖMNING/ MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING (MKB)

En behovsbedömning av 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 och idrottsytor nedanför. Här och var finns inslag av kuperad naturmark samt närlekplatser för områdets behov som bostadsrättsföreningen 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 188 radhus fördelat på 40 längor om 3-7 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 sluttningen med liten förgårdsmark och entréväg på ovansidan och trädgård på baksidan, som vetter mot sydväst hos alla längor utom tre. Uteplatserna är oftast placerade på baksidan men även framsidan utnyttjas i varierande omfattning.



Förskola

I en radhuslägenhet på Jägarstigen drivs förskoleverksamhet. Det tidsbegränsade bygglovets för verksamheten har löpt ut. Planändringen ska skapa planmässiga förutsättningar för ett permanent bygglov. En bestämmelse införs till skydd mot bullerstörningar inomhus i omgivande bostäder, se under rubriken buller samt i genomförandebeskrivningen.

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 där längorna hade olika nyanser inom en skala av gult/gulbrunt/beige och ljusgrått, i kombination med mörkbrun träpanel på takfot och souterränghusens övervåning och snickerier som fönster och dörrar i vitt.

Variation skapas av färgkombinationerna, längornas lägen i sluttningen och grupperingen kring parkstråk och kuperade terrängpartier. Karakteristiskt för området är också det exponerade läget mot syväst, 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 sluttningen, i samma material som radhusen 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 har 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 sofliga fall satts igen med panel eller plåt.

Med tiden har en del längor färgats om och träpanelen oftast bytts ut mot panelliknande fasadplåt. Inom området förekommer fortfarande ett fåtal färgkombinationer med fr a gula/beige, vita/ljusgrå och röda inslag. Svart/mörkbrunt förekommer på takfot. En relativt stor del av längorna har dock kvar mycket av sin gula färg och ursprungliga färgkaraktär. Dörrarna har i sofliga 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 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 inte uppfyller de tekniska kraven enligt planens typritningar.



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
- Inglasat uterum *eller* tak över uteplats på baksidan
- Liten redskapsbod vid uteplatsen på baksidan
- Balkong på längor med souterränghus

i enlighet med typritningar i bilaga till planbestämmelserna,

I praktiken innebär det att byggrätten för radhus utökas inom planområdet, dock i marginell omfattning, 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 gemensam mark.

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.

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 är så pass välbevarat som helhet vad gäller färgsättning, fasadmaterial 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 är 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

Planändringen innebär också att en av radhuslägenheterna får användas för förskoleverksamhet alternativt bostad. Byggrätten blir densamma som för övriga radhuslägenheter, även vad gäller tillbyggnad. befintlig mark och förslagsvis i enfärgad grå slät betongsten.



Konsekvenser av planförslaget

Juridiskt innebär planändringen *rättighet* för sökanden (här vanligen den enskilde bostadsrättshavaren) 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 att ändringar eller tillägg här fordras dock även medgivande dels från bostadsrättsföreningen 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 är ca 80 meter. Planändringen innebär ingen skillnad ur risksynpunkt.

Buller

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

Ett radhus på Jägarstigen 24 planläggs för förskola alternativt bostad. Nattarbetande grannar i ett radhus har klagat på buller från barnens lek på förskolans gård, främst på förmiddagarna. För att förebygga och minimera fortsatta störningar införs en skyddsbestämmelse (m): ”Förskoleverksamhet inom med m betecknat område får ej vara störande för omgivningen. Buller från verksamheten får ej överskrida 30 dBA ekvivalentnivå eller 45 dBA maxnivå inomhus i sovrum i omgivande bostäder.” Bestämmelsen utformas för att förebygga störningar i grannarnas dygnsvila. Angivna värden utgår från gällande riktlinjer. Om en indikerande bullermätning visar på för höga värden ska bullerdämpande åtgärder vidtas. I första hand bedöms att åtgärder i fasad på berörd bostad, såsom ventilationsdon och fönster, är det mest verksamma och samtidigt inte medför negativa konsekvenser för utemiljön så som t ex ett bullerplank skulle göra. Se även genomförandebeskrivningen.

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

EI

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

Starkströmskablar korsar dels nordvästra delen av kvarteret i sydväst-nordostlig riktning, dels kvarterets sydligaste hörn. Ledningsrätt finns, aktbeteckning 0128-03/24.1 Kablarna är redovisade på illustrationskartan till underliggande plan men u-område saknas. För tydlighets skull införs u- område för befintlig ledning, samt E-område för befintlig transformatorstation. 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.

Då radhusen på Jägaren 1 ligger på en och samma fastighet, och inte har egna tomter i lagens bemärkelse, räknas radhusen som flerbostadshus 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 inte tillämpliga.

Bygglov fordras för omfärgning, byte av tak- eller fasadmateriäl och andra ändringar som väsentligt påverkar det yttre utseendet. Med tanke på fasadfärgens betydelse för karaktären på Jägaren 1 fordras här bygglov för att ändra färg eller materiäl 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 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
- plankartan förtydligas så att befintlig parkmark framgår tydligt

REVIDERINGAR EFTER ANTAGANDE OCH ÖVERKLAGANDE

Efter antagande och överklagande har följande revideringar gjorts i planhandlingarna 2008-03-12, efter Länsstyrelsens beslut 2008-01-31 enligt Plan- och bygglagen 13 kap 8§.

Plankartan kompletteras med beteckningen m (störningsskydd) för Jägarstigen 24, som därmed får beteckningarna SB_{S1}IK₁m.

Planbestämmelserna kompletteras med ny bestämmelse.

§13 STÖRNINGSSKYDD: Förskoleverksamhet inom med m betecknat område får ej vara störande för omgivningen. Buller från verksamheten får ej överskrida 30 dBA ekvivalentnivå eller 45 dBA maxnivå inomhus i sovrum i omgivande bostäder.

Genomförandebeskrivningen kompletteras med följande texter: under rubriken ANDRA KOSTNADER: Eventuella bullerdämpande åtgärder med anledning av förskoleverksamhet på Jägarstigen 24 bekostas av verksamhetsutövaren. Under rubriken TEKNISKA FRÅGOR: Om bullermätning visar att förskoleverksamhet på Jägarstigen 24 förorsakar bullernivåer inomhus i sovrum i omgivande bostad ska bullerdämpande åtgärder vidtas, i första hand i form av förbättringar i fasad såsom friskluftventiler och fönster. Verksamhetsutövaren ansvarar för att låta vidta lämpliga åtgärder i samråd med byggnadens ägare och de boende.

Planbeskrivningen kompletteras med text om bestämmelsen, dess bakgrund och syfte under rubrikerna SYFTE, FÖRSKOLA respektive STÖRNINGAR OCH RISKER.