



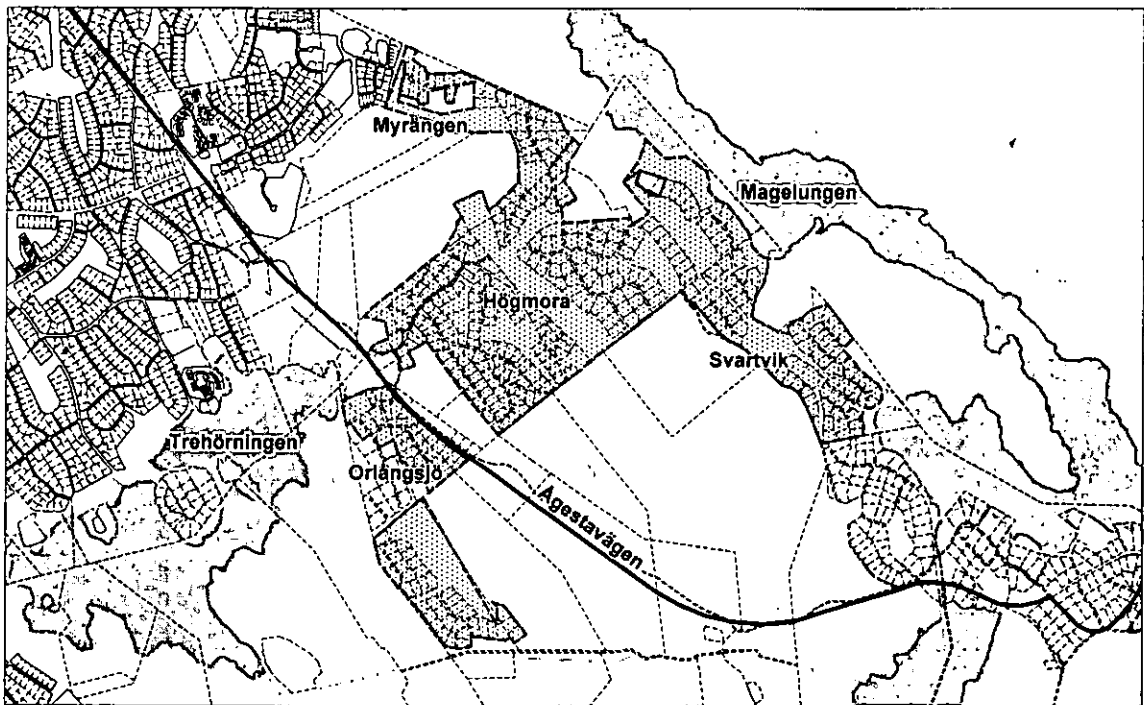
ÄNDRING AV OMRÅDESBESTÄMMELSER FÖR HÖGMORA - SVARTVIK M FL INOM KOMMUNDELARNA STUVSTA OCH ORLÅNGSJÖ I HUDDINGE KOMMUN

TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING

Läge och markägoförhållanden

Områdena ligger på båda sidor om Ågestavägen och mellan sjöarna Magelungen och Trehörningen. Se karta nedan. Områdena omfattar ca 420 fastigheter.

Bostadsfastigheterna ägs huvudsakligen av privatpersoner, vägmark och fastigheter inom naturområden ägs delvis av väg- eller tomtägarföreningar.



Bakgrund

Kommunstyrelsen beslöt 1999-09-13 att planering för fritidsbebyggelse och bebyggelse i avvaktan på omvandling regleras med i huvudsak samma inriktning i hela kommunen, varvid byggnadsarean uppgår till högst 55 m² för huvudbyggnad och högst 25 m² för förråd/uthus. Byggnadsnämnden gavs samtidigt i uppdrag att ändra områdesbestämmelser för Högmora – Svartvik enligt den nya inriktningen.

Översiktsplan 90

Översiktsplan 90, ÖP 90, anger berörda områden norr om Ågestavägen omfattande Högmora-Svartvik och del av Myrängen med beteckningen "bostadsområde, markutnyttjande ej bestämt".

För området närmast söder om Ågestavägen kring Gunhildsviksvägen och Ekstrandsvägen anges "grön- och rekreationsområde, slutet och öppen naturmark". För området kring Hammardalsslingan anger ÖP 90 "bostadsområde, fritidsbebyggelse".

I utställt förslag Översiktsplan 2000 anges de fastigheter som omfattas av de ändrade områdesbestämmelserna vara avsedda för huvudsakligen friliggande enbostadshus förutom ett område i Myrängen (fastigheterna Myrängen 2:20-2:30) som anges som fritidsbebyggelse. Som riktlinje för storleken på fritidshus anges 55 m² byggnadsarea för huvudbyggnad och 25 m² för förråd/uthus.

Gällande plan

Områdesbestämmelserna för Högmora – Svartvik m fl inom kommundelarna Stuvsta och Orlångsjö antogs av kommunfullmäktige i juni 1998 och har efter överklaganden vunnit laga kraft med regeringsbeslut 2001-03-15 (officiell aktbeteckning 13248, alternativ aktbeteckning 17-A-2). För fritidshusen gäller att största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad är 40 m². Därutöver får 20 m² uppföras för förråd/uthus. Totalt får högst 60 m² byggnadsarea uppföras.

Syfte

Planändringens syfte är att få enhetliga bestämmelser för fritidsbebyggelsen.

Ändrade bestämmelser

- Storleksbestämmelserna föreslås ändras enligt följande. På varje tomt får endast finnas en huvudbyggnad med största tillåtna bruttoarea och byggnadsarea 55 m².
- Därutöver får 25 m² byggnadsarea uppföras för förråd/uthus. Totalt får högst 80 m² bruttoarea och byggnadsarea uppföras.
- Största byggnadshöjd ändras från 3,0 till 3,5 m.
- En lovplikt för grundvattentäkt tas bort.
- En ny bestämmelse anger att bygglov kan lämnas för åtgärd på byggnad som tillkommit i laga ordning även om byggnaden som sådan strider mot bestämmelse.

I övrigt är de nya områdesbestämmelserna innehållsmässigt oförändrade jämfört med gällande områdesbestämmelser och de omfattar samma område. Klassificeringen av fastigheter för helårsboende har i och med regeringens beslut fastställts och berörs inte av denna ändring. De ändrade bestämmelserna i sin helhet framgår nedan samt av plankartan. På plankartan har de ändrade bestämmelserna lagts till en kopia av gällande plankarta.

TILLÄGG TILL GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Inga genomförande frågor föranleds av de ändrade bestämmelserna.

TILLÄGG TILL MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Den större tillåtna byggnadsarean innebär att områdena blir attraktivare för helårsbosättning och medför sannolikt en något snabbare omvandling till helårsboende.

OMRÅDESBESTÄMMELSER

Dessa bestämmelser omfattar, där inte annat anges, fastigheter inom med **OB** angivna områden på plankartan och där ny bebyggelse prövas lämplig, dock ej de fastigheter som är avsedda för helårsboende eller verksamhet enligt givet bygglov eller som bedömts vara helårsbostäder med hänsyn till byggnadens standard och faktiskt användningssätt (på plankartan markerade med **H**).

Markanvändningen

Område betecknat med **OB** får användas för bostäder för fritidsändamål.

Område betecknat med **NATUR** är allmän plats, natur.

Storleken på fritidshus och tomter

På varje tomt får endast finnas en huvudbyggnad med största tillåtna bruttoarea och byggnadsarea 55 m². Därutöver får 25 m² byggnadsarea uppföras för förråd/uthus. Totalt får högst 80 m² bruttoarea och byggnadsarea uppföras.

Minsta tomtstorlek anges ej. Befintlig fastighetsstruktur avses bestå.

Placering av byggnader på tomten m m

Byggnader ska vara friliggande och placeras minst 6,0 m från gränsen mot gatan och 4,0 m från gränsen mot granntomt. Förråd/uthus placeras minst 8,0 m från huvudbyggnad.

Utförning

Friliggande byggnader i ett plan, därutöver får bostadsrum inte inredas på vind eller källare/suterrängvåning anordnas.

Byggnadshöjden får ej överstiga 3,5 m. Vid svåra terrängförhållanden kan undantagsvis förhöjd sockel medges.

Taklutning: min 14 grader, max 30 grader.

Bostadsrum får ej inredas i annan byggnad än huvudbyggnaden.

Förändrad lovplikt (gäller samtliga fastigheter)

Marklov krävs för åtgärder som medför ändring av höjdläget av tomt samt för trädfällning. Se syfte i planbeskrivningen.

Återuppförande

Oavsett vad bestämmelserna stadgar om byggnadsarea kan bygglov ges för att återuppföra en riven eller genom olyckshändelse förstörd byggnad med en i huvudsak likadan byggnad.

Administrativa bestämmelser

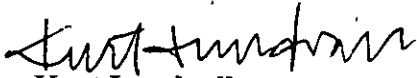
Bygglov kan lämnas för åtgärd på byggnad som tillkommit i laga ordning även om byggnaden som sådan strider mot bestämmelse.

Upplysningar

Anläggande av enskilt avlopp kräver tillstånd av miljö- och hälsoskyddsnämnden.

Installation eller väsentlig ändring av anordningar för vattenförsörjning eller avlopp i byggnader eller inom tomter kräver bygganmälan.

MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
Planavdelningen



Kurt Lundvall



SÄRSKILT UTLÅTANDE

ÄNDRING AV OMRÅDESBESTÄMMELSER FÖR HÖGMORA - SVARTVIK M FL INOM KOMMUNDELARNA STUVSTA OCH ORLÅNGSJÖ I HUDDINGE KOMMUN

Bakgrund

Kommunstyrelsen beslöt 1999-09-13 att planering för fritidsbebyggelse och bebyggelse i avvaktan på omvandling regleras med i huvudsak samma inriktning i hela kommunen, varvid byggnadsarean uppgår till högst 55 m² för huvudbyggnad och högst 25 m² för förråd/uthus. Byggnadsnämnden gavs samtidigt i uppdrag att ändra områdesbestämmelser för Högmora – Svartvik enligt den nya inriktningen.

Hur har samrådet gått till?

Samråd och utställning av gällande områdesbestämmelser skedde under åren 1996-97, varvid frågan om storleken på bebyggelsen var föremål för diskussion. I utställningsförslaget till Översiktsplan 2000 (s. 30), utställt vintern 2000/2001 ingår som en föreslagen riktlinje för storlek på bebyggelse i fritidshusområden och omvandlingsområden.

Ändringen av områdesbestämmelserna har handlagts som enkelt planförfarande. Underrättelse skickades ut 8 maj 2001 till fastighetsägare enligt fastighetsförteckningen och till myndigheter m enligt remisslistan om upprättat förslag till ändrade områdesbestämmelser. Den föreslagna lydelsen på områdesbestämmelserna medföljde underrättelsen. Förslaget har hållits tillgängligt 2001-05-14 – 05-28 för granskning i Tekniska nämndhuset, Sjödalsvägen 29 i Huddinge.

Yttranden

Kommundelsnämnden/-förvaltningen Stuvsta – Snättringe

Ingen erinran

Kommundelsnämnden Trångsund – Skogås

Kommundelsnämnden tillstyrker ändring av områdesbestämmelserna för Högmora - Svartvik i enlighet med byggnadsnämnden förslag. Nämnden framhåller vikten av att tillfredsställande avloppslösningar tillskapas snarast för såväl befintliga som nytillkomna byggnader.

Framtidsplanering - förslag

Högmora-Svartvik ligger i den norra delen av den gröna Hanvedenkilen. Stockholms stad planerar ett naturreservat norr om kommungränsen (Snösätra, Fagersjö, Rågsved) och därtill ansluter fritidsområdet Farstanäset mot Svartvik. Nuvarande bebyggelse på huddingesidan medför ingen betydande barriäreffekt, men det är väsentligt att områdets karaktär inte förändras och att befintliga gröna korridorer bevaras - även mot Kynäsberget.

Hamnardal är en idyll med välskötta hus och tomter. Några undantag finns, men några tendenser till den typ av "förslumning" som ofta förekommer i liknande områden syns inte. Omgivningen har höga naturvärden, såväl geologiskt som biologiskt. I nordost ligger en bergbrant, som medför att området är skyddat mot de värsta busvädren, i söder finns kulturmarker - slätterängar och beteshagar. Platsen är mycket väl lämpad för en ekoby - och det borde finns förutsättningar att vid en framsida "omvandling" av Hamnardal eftersträva att tillämpa ekobyprinciper i befintlig bebyggelse.

De ändringar av områdesbestämmelser som nämnden fått för eventuellt yttrande innebär inget hinder för en fortsatt utveckling i här föreslagna riktningar.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden/-förvaltningen

Ingen erinran

Svartvik 4:6

- Enligt grundplanen från 1940-talet gäller byggarea 140 m² i ett plan eller 100 m² - i två plan. Även 1940 skulle vatten- och avloppsfrågan lösas, så varför har Huddinge kommun väntat så länge med detta? Att nu 2001 komma och skära ned byggarean till 55 m² och utan källare och utan vanlig inrymmande vind är oresonligt. Huddinge kommun har alltså från 1940 tills idag, år 2001, haft god tid på sig att lösa problemet med vatten- och avloppsfrågan. Fastighetsägarnas lösning på problemet är idag än mer moderna än för ca 60 år sedan.

Borrade brunnar och septitank, där det verkliga vattnet går ut och bevattnar, och de slammiga ämnena samlas i tanken. Dessa sugs med jämna tidsmellanrum UPP av "slambilar". Mulltoa är också något som inte fanns för ca 60 år sedan. Där förbränns avföringen och kan sedan användas som gödsel. Alltså ca 60 år har gått (och mer ändå) för att få ett besked från Huddinge kommun, där beskedet är så negativt man kan tänka sig.

Jag som fastighetsägare till Svartvik 4:6 anser att byggarean 55 m² på arealen 1 935 m² är alldeles för liten. Varför skall grannar runt de fastigheter som är obebyggda kunna bo med större byggarea och dessutom året-runt-boende, än de fastigheter som ej har någon byggnad. Jämför villaområden i Stockholms kommun där stora villor om större än 100 m² är belägna på tomter med arealen mindre än 400 m².

Den inre cirkeln av Stockholm kan inte byggas tätare. Ytterområdet, Huddinge, måste släppa på byggarean 55 m² på stora arealer. Huddinge kommun måste tänka framåt i tiden. Människor som vill bo i Stockholm kan inte alla bosätta sig vid "Medborgarplatsen". Stockholm måste vidgas och dyrbar mark ska inte bara bebyggas med 55 m². Huddinge kommun skall ej heller bestämma om fastighetsägarna inom aktuellt område vill ha permanent boende eller fritidshusboende!!!

Mer inkomster skulle inkomma Huddinge kommun i form av taxeringar. Om kommunen är "rädd" för permanent boende vid Svartvik kan meddelas att hela området är fullt med permanentboende. Snöplogning utföres inom området hela vintern. Bussförbindelser finns och skolor, dagis, centrum (köp-) m m finns redan. Motionsspår och häststall finns också. I Sveriges övre del på kartan, Norrland, får människorna vänja sig vid avstånd. Och det fungerar! Alltså inom aktuellt område är det inte långt till all social service.

Barnfamiljer som vill åka ut till sommarstugan på landet, vill naturligtvis inte åka och vila upp sig i så trånga sommarstugor SOM 55 m². Det blir ingen vila för den stressade familjen. Barnen växer upp och tonåringar behöver var sitt sovrum, för att där kunna stressa av med kanske sin egen musik, eller bara med sin egen läxläsning. Det är inte meningen att bara halva familjen skall kunna åka till sommarstugan, för att den andra halvan inte får plats. Sommarstugan skall vara en plats där man vilar upp sig, hämtar nya krafter och för att trivas med varandra.

Jag har under många många års tid kämpat för att min familj skall få bygga den area som ursprungsplanen uppger och bygga sommarstugan där vi sex familjemedlemmar skulle få nyttja vår/min fastighet och komma ut i fin, natur, och verkligen få det sommarhus vi alla drömt om.

Huddinge kommun är inte rättvis mot de fastighetsägare som inte har någon byggnad uppförd före byggförbudet på 1940-talet. Flertalet fastigheter har byggnader om mycket stora areor inom aktuellt området. Det är ett stort MISSTAG av Huddinge kommun att låta vissa och enbart vissa fastighetsägare få byggareor som är långt över 140 m².

Jag hoppas att Huddinge kommun tänker till och ger varje fastighetsägare rätt att bygga efter ursprungsplanen från 1940 - 140 m² eller 100 m² i två plan; och att varje fastighetsägare själv skall bestämma om han/hon vill bo permanent inom området.

Svar emotses!

Kommentar:

Gällande områdesbestämmelser anger högst 40 m² i huvudbyggnad och 20 m² i uthus/förråd. Den föreslagna förändringen till 55 + 25 m² ger alltså något större byggnader för boendet.

För de områden som saknar gemensamt vatten och avlopp har kommunstyrelsen beslutat om en riktlinje för planeringen, samma riktlinje ingick också i utställt förslag av Översiktsplan 2000. I ett successivt arbete ändras bestämmelserna så att samma tillåten byggnadsarea gäller i dessa områden.

Det är rimligt att samma inriktning gäller även i Högmora – Svartvik fram till dess att en gemensam va-utbyggnad kan ske och området planläggas för helårsbebyggelse.

Fastighetsägare som har lämnat skriftliga synpunkter och som inte har tillgodosetts

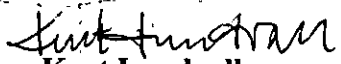
Svartvik 4:6 – storleken på tillåten byggnadsarea

Sammanfattning

Synpunkterna föreslås inte föranleda ändring av förslaget.

MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Planavdelningen


Kurt Lundvall