

Nya bostadsområden

Mål

- Ny permanentbebyggelse ska i första hand tillkomma nära kommunens centrumområden i anslutning till goda kollektivtrafiklägen.
- Nyttillkommande bebyggelse i skärgården bör ske huvudsakligen i de områden som utpekats i kapitlet om skärgård.
- Nybyggnad ska ske i redan ianspråktaga markområden – stora sammanhängande grönområden ska lämnas orörda.
- En mångfald av upplåtelseformer och storlekar på bostäder ska eftersträvas.
- Andelen hyresrätter ska öka till att utgöra en femtedel av bostadsbeståndet
- Det som byggs ska vara miljömässigt bra och av hög kvalitet.
- Kommunen ska verka för att all nybyggnad och nyplanerad miljö blir tillgänglig för alla invånare, oavsett funktionshinder samt att befintlig bebyggelse och yttre miljö successivt görs tillgänglig för alla.

Pågående planläggning

- För Gustavsberg finns nya detaljplaner för Hästhagen, Hamnen och Charlottendal. Totalt cirka 500 bostäder. I Hästhagen kan 90 bostäder byggas och i hamnen kan cirka 100 bostäder inrymmas i nya och befintliga byggnader.
- En detaljplan som bland annat medger 300 bostäder i Charlottendal är antagen 2002.
- Detaljplanarbeten för ytterligare bostäder i Gustavsberg pågår för Lugnet, Ebbalund, Kvarnberget,

Vattentornsberget och centrum. Totalt kan 400-500 lägenheter skapas i dessa områden inom 10 år.

- I Ljung pågår detaljplanearbete för bland annat 70 bostäder.
- För Torshäll finns en antagen detaljplan som medger 150 nya bostäder.
- Vid Hemmesta centrum pågår planarbeten för flerbostadshus.

Möjliga utvecklingsområden

- I övre Charlottendal och i Ekedalsområdet, väster om östra Ekedal, utreds den regionala grönstrukturens värden. En sådan utredning kan möjligen ge utrymme för fler bostäder.
- Några områden i västra Mörtnäs kan planeras för bostäder.
- I östra Mörtnäs kan möjligen en mindre bostadsutbyggnad vara lämplig om en ny tillfartsväg och en skola anläggs här.
- Ytterligare områden vid Hemmesta centrum kan vara lämpliga för bostadsbyggande.
- Norra Ängsvik är utredningsområde för bostadsbyggnad.
- I Brunns Centrum kan nya bostäder och butikslokaler byggas. Kommunen är markägare men arrenderar idag ut marken.
- Kulla-Karby är utredningsområde för nya bostäder. Stavnäs centrum kan kompletteras med flerbostadshus om vattenfrågan löses.

- Björkås kan kompletteras med flerbostadshus om vattenfrågan löses.
- För Fågelbro finns ett avtal om byggrätter när vattensituationen lösts.
- Andelen unga familjer är oftast hög i nyproducerade bostadsområden. Förskolor, skolor, fritidslokaler, lekplatser, bollplaner och bostadsnära grönytor måste ingå i planeringen av ny bebyggelse.
- Detaljplaner eller områdesbestämmelser tas fram för särskilt värdefulla miljöer.
- Kommunens handikapplan ska efterlevas av alla förvaltningar.
- Vid nyproduktion av bostäder ska behovet av mötesplatser tillgodoses.

Konsekvenser

Utbyggnaden av nya bostäder sker till största delen inom centralt belägna, redan bebyggda områden. Ekedal, norra Ängsvik, Kulla-Karby och Charlottendal, ligger dock på obebyggd mark. Ekedal ligger i kanten av ett område inom den regionala grönstrukturen. Området utgör inte någon känslig passage mellan grönområden men ligger väl till för bostadsutbyggnad med sin nära anslutning till centrum och huvudväg. Gustavsbergs mest lämpliga expansion är en utbyggnad åt detta håll av såväl hänsyn till grönstruktur som infrastruktur.

Norra Ängsvik ligger också inom den regionala grönstrukturen och i ett område som har sitt värde just i att vara kulturlandskap. En bebyggelse som anpassas till landskapet kan vara väl förenligt med värdet.

Kulla-Karby ligger vid ett strategiskt vägskäl, utanför den regionala grönstrukturen men i ett populärt strövområde. En bebyggelse här måste anpassas till naturmiljön och säkerställa skogsstigar och allmän tillgänglighet till sjöstranden.

Charlottendal ligger delvis inom den regionala grönstrukturen men i ett mycket gynnsamt läge för infrastruktur. Stora vägar väster och söder om området begränsar spridningen för djuren. Det är viktigt att det gröna området mellan Charlottendal och Mölnvik inte ytterligare exploateras så att spridningskorridoren från Ingarö upp mot Ormingelandet inte försvagas. Området vid Ålstäket utgör en avbruten kil i den gröna strukturen. Om exploatering sker här måste stor omsorg läggas på att stärka de gröna sambanden mellan Värmdölandet och Ormingelandet.



Befintlig bebyggelse

Den befintliga bebyggelsen finns i områden med samlad bebyggelse och i områden utanför samlad bebyggelse. Med samlad bebyggelse avses vanligen grupper om ca tio fastigheter eller mer. För att bättre kunna styra den framtida bebyggelseutvecklingen inom dessa områden behövs klara riktlinjer för hur man ska hantera bygglov och annan tillståndsgivning. Det är särskilt viktigt i Värmdö eftersom stora tätbebyggda delar av kommunen helt saknar detaljplaner och områdesbestämmelser dvs. anvisningar för hur man får bygga och ta i anspråk mark.

Årligen flyttar mer än tusen personer till Värmdö. Många av dem bosätter sig permanent i tidigare fritidhusområden som saknar utbyggd infrastruktur i form av social service, vägar, vatten och avlopp. En enskild till- eller nybyggnadsåtgärd i ett sådant område kan förefalla harmlös, men om alla andra fastighetsägare med likartade förutsättningar också vill bygga ut kan det totalt sett medföra stora kommunalekonomiska åtaganden och ge oönskade miljömässiga konsekvenser.

Riktlinjer

■ Tillkommande permanentbebyggelse som förläggs inom ett område där det råder stor efterfrågan på mark ska lämplighetsprövas genom detaljplan – om bebyggelsen inte kan prövas via ansökan om bygglov eller förhandsbesked. (PBL 5 kap 1 §).

- Tillkommande permanentbebyggelse förutsätter en utbyggd infrastruktur med möjlighet att ordna trafik, vattenförsörjning och avlopp samt annan samhällsservice. (PBL 2 kap 3 §).
- En förutsättning för att bygglov ska beviljas i området med vattenproblem (t.ex. brist på grundvatten eller saltvatteninträngning) är att vattenfrågan är löst med teknik som kommunen godkänner.
- Vid prövning av bygglov och enskilda VA-anläggningar måste dess konsekvenser bedömas utifrån miljösituationen i hela området. Exempel på detta kan vara risk för saltvatteninträngning eller brist på grundvatten.
- Vid prövning av bygglov och enskilda VA-anläggningar på fastlandet, är hus större än 60 kvm i princip att betrakta som hus för permanentboende. Detta kommer att preciseras i en kommande strategi för bebyggelseutveckling i Värmdö kommun.
- Bygglov ska ges så att minsta möjliga ingrepp sker i naturmiljön, t.ex. bör sprängning undvikas.

Inom detaljplanlagda områden är det gällande planbestämmelser som styr bebyggelseutvecklingen. Finns behov av att ändra planbestämmelser ska detta ske för en grupp fastigheter eller ett helt område samtidigt. På så vis kan områdenas sammanhållna karaktär bevaras. Dessutom äventyras inte miljön genom okontrollerade vattenuttag och belastning på avloppsanläggningar och recipienter. Enskilda fastighetsägare ska heller inte kunna utöka bygggrätten genom att ändra planen för den enskilda fastigheten (s.k. frimärksplaner). Inom



detaljplan krävs normalt marklov för markarbeten som t.ex. medför sprängningar.

Inom områden med samlad bebyggelse där detaljplan saknas ska kommande bebyggelseutveckling prövas mot bestämmelserna i PBL 2 kap 3 § och 5 kap 1 §. Med tanke på den fortlöpande permanentningen bör vid bygglovgivning och tillståndsgivning för enskild VA-anläggning ingen skillnad göras på fritidshus och hus avsedda för permanentboende vad gäller energihushållning, tillgänglighet, VA m.m. Många fritidshus förutsätter vägdragningar med bergskärning för permanentboende. Sprängningar medför en permanent ändring av naturmiljön samt kan innebära stora risker för grundvattnet i området. Bygglov bör prövas restriktivt där sprängningar är en förutsättning för framkomlighet.

I områden utanför samlad bebyggelse sker i varje enskilt fall en prövning av bygglov och VA-anläggningar utifrån förhållandena på platsen samt kraven i PBL.