

Förändringsområden

Värmdö har inte bebyggts med villor och egnahem i någon större utsträckning, jämfört med många andra kommuner i Stockholms närhet. Istället har ett stort antal fritidshus uppförts under 1900-talet. På senare år har minskat bostadsbyggande och ökande priser på bostäder i Stockholmsregionen gjort det attraktivt – såväl ekonomisk som med hänsyn till boendemiljön – att bosätta sig permanent i fritidshusen.

Bakgrund

Ett förändringsområde kan definieras som ett fritidshusområde där allt fler människor väljer att bosätta sig permanent. Samtidigt som fritidshusen utgör en stor bostadspotential medför de också problem för den kommunala planeringen då inflyttningens konsekvenser inte alltid kan överblickas. När många människor bosätter sig permanent i sina fritidshus medför detta t.ex. att:

- Vattenuttaget och belastningen på avloppsanläggningar och recipienter ökar.
- Trafiken på vägar till och inom området ökar.
- Behovet av barnomsorg och skolor ökar (många som flyttar in är barnfamiljer).
- Behovet av äldreomsorg ökar (många äldre bosätter sig i sina fritidshus).

Det ställs också krav på kommersiell service, trafiksäkra vägar och bra kollektivtrafik. I Sverige är det inte olagligt att bosätta sig permanent i sitt fritidshus – men det finns behov av riktlinjer för att styra permanentbosättningen till en positiv bebyggelseutveckling.

Förutsättningar

Många av kommunens planlagda fritidshusområden har 60 kvm byggrätt för huvudbyggnad och 40 kvm för komplementbyggnad. Inom ett sådant område kan dock bebyggelsen och förutsättningarna för att få bygga variera högst väsentligt. Inom äldre detaljplaner finns t.ex. bebyggda tomter där en ”ursprunglig” byggrätt utnyttjats för uppförande av huvudbyggnad. För andra gäller bestämmelser från 1987 i samband med att Plan- och Bygglagen (PBL) infördes. Då ändrades byggrätten till 60 + 40 i cirka 70 detaljplaner omfattande totalt cirka 5 000 fastigheter. De som var mantalsskrivna på sin fastighet i slutet av år 1986 fick en så kallad övergångsbestämmelse som innebar en fortsatt byggrätt på 150 kvm för huvudbyggnaden. Inom en del områden har det även under ett antal år beviljats bygglov i strid med gällande detaljplan som medfört att den tillåtna byggnadsarean överskridits. Enskilda fastighetsägare har också tillåtits göra planändringar för den enskilda fastigheten och därmed erhållit en större byggrätt. Stora skillnader vad gäller byggrätten kan alltså förekomma inom samma fritidshusområde. I andra förändringsområden saknas detaljplan. Där gäller prövning i varje enskilt fall när man tar ställning till hur stor del av fastigheten som får bebyggas. I dessa områden finns behov av att ha gemensamma regler för bebyggelseutvecklingen.

För att kunna värna om miljön lokalt och i stort, för att kunna styra kommunens ekonomi och för att skapa bra planeringsunderlag för till exempel skola och omsorg måste kommunen kunna fatta långsiktiga och hållbara beslut. Inom en snar framtid är det också enligt Regionplane- och Trafikkontoret sannolikt att de flesta fritidshus inom pendlingsbara avstånd till regionens arbetsmarknad kommer att permanentas.

Inventerade förändringsområden och prioriterade områden

Kommunen har som ett led i översiktsplaneringen tagit fram en rapport som beskriver aktuella förändringsområden (1999). Där redovisas ett tjugotal områden. På sikt behöver alla dessa områden planläggas och befintliga planer revideras, samtidigt som frågor om infrastruktur, service och VA ses över. Fem av dessa områden är utpekade som prioriterade förändringsområden. I dessa fem områden har kommunen ansett det vara särskilt angeläget att snarast utarbeta riktlinjer för bebyggelseutveckling och påbörja utbyggnad av infrastruktur. Där finns närhet både social och kommersiell service och allmänna kommunikationer samt inte minst närhet och därmed möjlighet att ansluta till befintlig infrastruktur som större vägar och gemensamhetsanläggningar för vatten och avlopp.

I förslaget till ny översiktsplan fanns Betsede och Ingarö-Långvik med som prioriterade förändringsområden. Där har nu planarbete och utbyggnad av VA påbörjats. I Brunn är Ringvägens VA-utbyggnad i princip klar. Även Stadsvall, norr om Torsby, har tagits bort som prioriterat förändringsområde. Det bedöms i dagsläget inte möjligt att bygga ut infrastrukturen inom den angivna tidsramen till detta område. Däremot föreslås att man inventerar Stadsvall i likhet med övriga förändringsområden. Det samma gäller för Norra Kopparmora. I Ingarö-Strand pågår planarbete för permanentboende. En framtida VA-anslutning är där möjlig via sjöledning till Fågelbro. Återkommande revideringar av översiktsplanen – i samband med översyn varje mandatperiod – ska aktualisera behoven och kunna ompröva tidigare ställningstaganden. Nya förändrings-

områden kan behöva inventeras och fastställas eller nya områden komma att prioriteras. För byggelseutvecklingen i områden som ännu inte klassats som prioriterade förändringsområden gäller de mål och riktlinjer som anges under kapitlet befintlig bebyggelse.

Prioriterade förändringsområden

Det totala antalet fastigheter i de prioriterade förändringsområdena uppgår till cirka 2 500 – fördelade på rena fritidshus och enbostadshus för permanentboende. I några områden finns även ett mindre antal flerbostadshus.

Bebyggelsen regleras idag dels genom ett flertal detaljplaner och dels med gällande bestämmelser i PBL (Plan- och bygglagen) för den bebyggelse som ligger utanför planlagt område. En ytterligare utbyggnad i dessa områden, även i liten skala, kräver en kommunal VA-försörjning eller samfälliga gemensamhetsanläggningar för vatten och avlopp. Annars blir miljöfrågorna akuta då enskilda VA-anläggningar på sikt inte kan klara den ökade vattenförbrukning och den belastning på avloppsanläggningar och recipienter som en ständigt ökande permanentbosättning innebär. För att klara miljön och i övrigt kunna planera för bra trafikförsörjning, kommersiell och social service och för att få en acceptabel bebyggelsestruktur krävs vidare att den fortsatta utbyggnaden av förändringsområdena sker i en strukturerad och reglerad form. Detta ska ske genom detaljplanläggning. I områden som redan har detaljplaner behövs en revidering av gällande planbestämmelser så att dessa anpassas till åretruntboende.

Mål

- Senast år 2010 ska minst 75 procent av de prioriterade förändringsområdena ha anpassats till bostadsområden för åretruntboende med gemensamma riktlinjer för den framtida bebyggelseutvecklingen.
- Nya detaljplaner alternativt fördjupade översiktsplaner ska vid behov upprättas samtidigt som otidsenliga gällande planer revideras. Syftet med detaljplanläggningen är att hitta gemensamma riktlinjer för bebyggelseutvecklingen. Lovprövningen går snabbare och enklare om det finns detaljplan. Den byggande får ett bättre och säkrare underlag för sin projektering och det blir mindre risk för grannerättsliga tvister. Förfarandet vid detaljplanläggningen ger möjlighet till insyn och påverkan – alla som har ett väsentligt intresse av planförslaget får information och ges möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.
- Senast år 2010 ska minst 75 procent av alla fastigheter anslutas till kommunalt VA alternativt till gemensamhetsanläggningar för VA.

Förutsättningar

Då stora områden berörs och då planläggning alltid är en tidskrävande process kan man som ett första steg till detaljplanläggning göra områdesvisa fördjupade översiktsplaner. Det är också viktigt att kommunen prioriterar så att insatser först sätts in i de områden där det bäst behövs. Boende i de prioriterade förändringsområdena kan påverka utvecklingstakten genom att själva ta initiativ till detaljplanläggning.

Kostnaderna för planläggningen är tänkta att tas ut via planavgifter i samband med bygglov, medan kostnaderna för VA-anslutningen kommer att tas ut av de enskilda fastighetsägarna via anslutningsavgifter.



Ansvar/huvudmannaskapet för vägarna och allmän platsmark är tänkt att ligga på områdenas väg- och samfällighetsföreningar.

En (eller flera) arbetsgrupp/-er med tjänstemän från berörda förvaltningar behöver snarast tillsättas för att leda planerings- och utvecklingsarbetet. Ett slags checklista med behov och ett förslag till åtgärdsprogram har tagits fram. Tanken är att den ska kunna användas för alla prioriterade förändringsområden och fungera som ett stöd i det fortsatta planeringsarbetet.

Om man inte genomför föreslagna åtgärder i förändringsområdena är risken stor att det uppstår ohållbara sociala och miljömässiga problem – som i sin tur kan leda till stora okontrollerade kostnader för kommunen. Idag bor inom många prioriterade områden 50 procent eller mer permanent. Det är rimligt att anta att siffran inom en tioårsperiod istället kan bli 100 procent. Behovet av att samordna bebyggelseutvecklingen och utbyggnaden av infrastrukturen är därför en mycket angelägen fråga för kommunen.

FÖRSLAG TILL ÅTGÄRDSPROGRAM

Steg 1

- Tillsätt arbetsgrupper med tjänstemän från berörda förvaltningar som leder planeringsarbetet.
- Upprätta strategier för planläggning och VA-utbyggnad.
- Upprätta tidplaner och fördela ansvar.
- Kalkylera för kostnaderna och fatta beslut om hur kostnaderna ska fördelas.
- Prioritera i vilken turordning de olika områdena/delar av dessa ska behandlas.

Steg 2

- Inventera alla förändringsområden.
- Bilda samverkansgrupper med de boende.
- Ta fram områdesvisa fördjupade översiktsplaner alternativt upprätta nya detaljplaner för att kunna styra den framtida bebyggelseutvecklingen.
- Översyn av de lokala trafiknäten och trafikfrågorna.
- Revidera otidsenliga gällande planer.
- Ange riktlinjer för styckning/förtätning.
- Reservera mark för vägombyggnad, förskolor, skolor, samlingslokaler, lekplatser m.m. Skydda kulturmiljöer och enskild kulturbebyggelse.
- Skydda naturvärden, både enskilda och generella, samt att ta ställning till strandskydd.

Steg 3

- Undersök eventuellt behov av utbyggnad av social och kommersiell service.
- Undersök behovet av utökad kollektivtrafik.

Generella konsekvenser

- Bevilja under tiden inga bygglov för nybyggnation i områden där detaljplaneläggning påbörjats förrän de nya detaljplanerna antagits. Miljö- och byggnadsnämnden kan dock bevilja bygglov för förändringar på en fastighet även under en detaljplane-process.
- Räkna alla huvudbyggnader över 60 kvm som byggnader för permanentboende så att rätt krav kan ställas på tillgänglighet, energihushållning och VA.
- Samtliga fastigheter inom prioriterade förändringsområden skall anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Tillåt därför inte nya enskilda anläggningar för vatten och avlopp i avvaktan på utbyggnaden av gemensamt vatten och avlopp.
- Fastigheter ska inte kunna anslutas till det kommunala VA-nätet utan att det finns detaljplan.
- Dagvattenutredningar ska göras i samband med detaljplaner och i samband med fördjupade översiktsplaner.
- Vid detaljplanering av förändringsområdena Mörtånäs, Kolvik och Torsby bör hänsyn tas till behoven av eventuella infartsparkeringar i anslutning till befintliga eller nya båtbygggor.

