



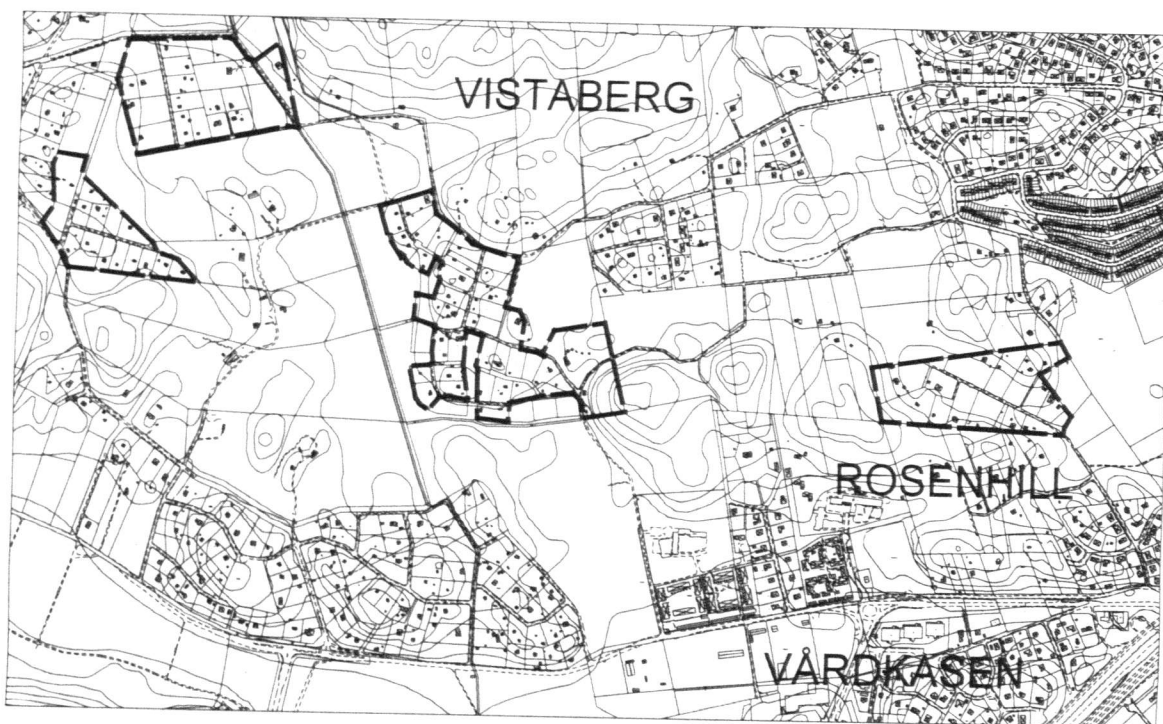
## ANTAGANDEHANDLING

### OMRÅDESBESTÄMMELSER FÖR DELAR AV GLÖMSTA, VISTABERG, OCH ROSENHILL INOM KOMMUNDELARNA GLÖMSTA OCH FULLERSTA I HUDDINGE KOMMUN.

#### BESKRIVNING

##### *Läge*

Områdena ligger i Glömsta, Vistaberg och Rosenhill mellan Glömstavägen och Vistavägen - Talldalsvägen



##### *Markägförhållanden*

Områdena omfattar drygt 210 fastigheter. Bostadsfastigheterna ägs huvudsakligen av privatpersoner.

##### *Befintlig bebyggelse*

Samtliga områden har en blandning av helårsbostäder, fritidsbostäder och obebyggda tomter. Rosenhillsområdet har störst andel fastigheter avsedda för helårsboende, dvs med bygglov för en helårsbostad: I Rosenhillsområdet bedöms till exempel 50 % av fastigheterna ha bygglov för helårsbostad, 31 % vara permanentbebodda och 26 % av fastigheterna vara obebyggda.

I område kring Lövstastigen har ingen bygglov för en helårsbostad, 13 % bor permanent och 20 % av fastigheterna obebyggda. Uppgifter för de olika bestämelseområdena framgår av nedanstående tabell.

	Helårs- bostad	Fritids- bostad	Obebyggda	Antal	Permanent- bebodda
Glömsta/Vindvägen m fl	26%	53%	21%	19	47%
Glömsta/Lövstastigen m fl	0%	80%	20%	15	13%
Rosenhill	50%	38%	12%	16	31%
Vistaberg/Hageby	14%	50%	36%	36	22%
<b>Summa områden</b>	<b>21%</b>	<b>53%</b>	<b>26%</b>	<b>86</b>	<b>28%</b>

En del fritidsbostäder är permanentbebodda och det är ett tryck på omvandling av fritidshus till helårsbostäder.

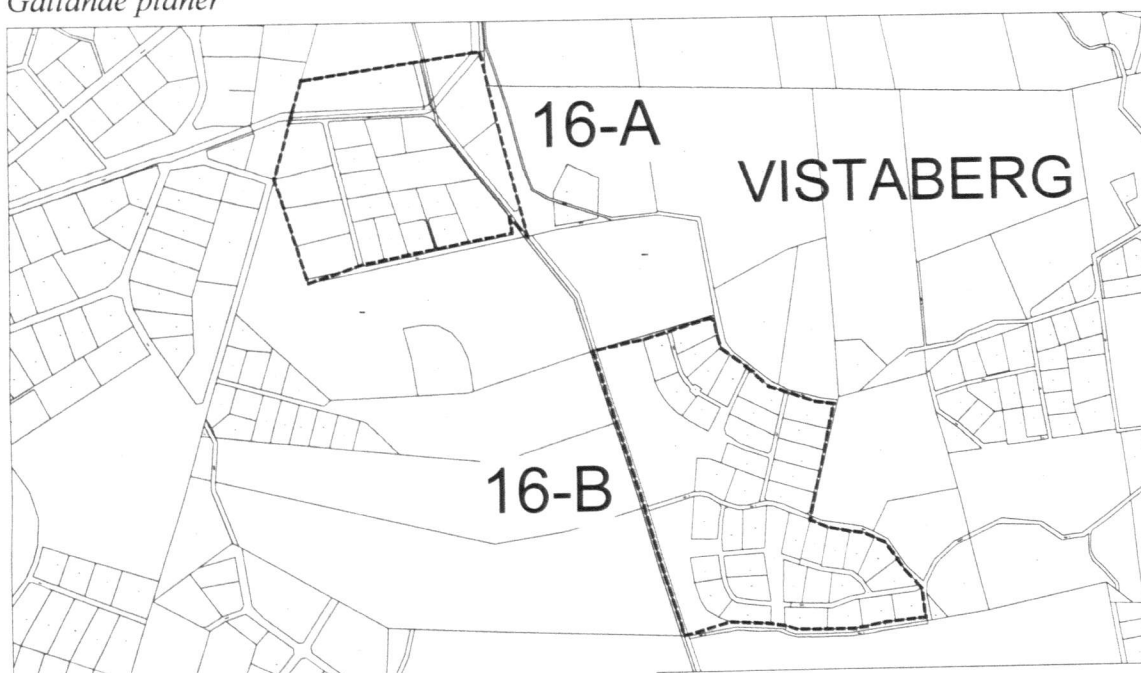
## PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

### Översiktsplan 90

Översiktsplan 90, ÖP 90, anger ett större område från Glömstadalen och norrut med beteckningen "bostadsområde, markutnyttjande ej bestämt". Det omfattar såväl bebyggda blandområden som obebyggd mark inkl jordbruksmark. Det omfattar samtliga områden som avses regleras med områdesbestämmelserna.

Samråd har skett kring förslag till Översiktsplan 97 under november 1997 – mars 1998. Ett särskilt planeringsunderlag "Översiktsstudie för Glömsta Vistaberg" finns för berörda områden, se kartbilaga 1. Avgränsningen av bestämelseområdena utgår i hög grad från denna markanvändningsstudie. I denna anges berörda fastigheter ingå i "bostadsområde lägre markutnyttjande" eller "bostadsområde, högre markutnyttjande".

### Gällande planer



1. Byggnadsplan för fastigheten Vistaberg 3<sup>74</sup> i Huddinge socken. Aktbeteckning 80, alternativ aktbeteckning 16-A. Fastställd 1938-01-28.

Bostadsbebyggelse i högst två våningar. Minsta tomtyta 1500 m<sup>2</sup>, högst en tiondel må bebyggas. 15 fastigheter.

2. Byggnadsplan för fastigheten Vistaberg 3<sup>59</sup>, 3<sup>65</sup> m fl i Huddinge socken. Aktbeteckning 130, alternativ aktbeteckning 16-B. Fastställd 1946-07-04.

Bostadsbebyggelse i högst en våning, fastighet för bostad/handel två våningar. Huvudbyggnad högst 150 m<sup>2</sup>, uthus högst 30 m<sup>2</sup>. Minsta tomtyta 1500 m<sup>2</sup> eller 1800 m<sup>2</sup>. 42 fastigheter.

#### *Förbud, övriga bestämmelser*

I de områden som omfattas av byggnadsplanerna enligt ovan gäller nybyggnadsförbud, väsentlig ändring av markanvändningen i avvaktan på va-försörjning enligt PBL 5 kap 8 § 1 st. Vid plan- och bygglagens tillkomst omvandlades byggnadsförbud enligt tidigare 110 § andra stycket byggnadslagen, förbud mot nybyggnad till dess vattenförsörjning och avlopp anordnats i erforderlig mån för respektive område:

Byggnadsplaneområdena 16-A, 16-B, 16-C: Aktbeteckning 11223, alternativ aktbeteckning 16-BF.

Nybyggnadsförbudet är en planbestämmelse i byggnadsplanerna och kommer att försvinna med upphävda planer.

För fastigheterna i byggnadsplaneområdena 16-A och 16-B gäller enligt den tidigare byggnadslagen 40 § andra stycket förbud mot schaktning, fyllning, trädfällning eller annan därmed jämförlig åtgärd. Aktbeteckning 11232, alternativ aktbeteckning 16-HF. Förbudet innebär skyldighet att söka marklov för sådan åtgärd.

#### *Övriga beslut*

Bestämmelsen om nybyggnadsförbud enligt PBL 5 kap 8 § 1 st är inte tillräcklig för att bemästra problemen med ökad permanentbosättning i områden som saknar va-försörjning.

Kommunstyrelsen beslöt 95-12-04 att ge byggnadsnämnden i uppdrag att påbörja arbetet med att upphäva byggnadsplaner med byggrätt för helårsboende för områden som ligger helt eller delvis utom verksamhetsområdet för vatten- och avloppsanläggningen inom Huddinge kommun. Planerna enligt ovan är berörda.

#### *Kommande detaljplanering*

Projektplanen för de närmaste åren, 1999-2001, anger inte att någon detaljplanering kan påbörjas. Med hänsyn till teknisk försörjning bedöms att fastigheterna närmast Glömstavägen planläggs före de berörda områden som ligger i de inre delarna av Glömsta – Vistaberg. Detaljplanering synes därför dröja länge.

## PLANBESKRIVNING

### *Områdesbestämmelsernas syfte och inriktning*

Områdena kan på något längre sikt komma att omvandlas till mer renodlad helårsbebyggelse. Syftet med områdesbestämmelserna är att reglera en fritidsbebyggelse i avvaktan på kommande planläggning och bromsa permanentningen innan ett gemensamt va-system har byggts ut i respektive område. En större handlingsfrihet kan därmed också hållas inför framtida planläggning.

Ur vattenvårdssynpunkt är det angeläget att minska belastningen av näringsämnen till sjöar. Områdena ingår i Tyresåns sjösystem och avrinner närmast till sjöarna Orlången och Trehörningen, som redan är övergödda.

Det viktigaste syftet med en maximerad takvinkel, låg byggnadshöjd, låg sockel är att byggnaderna inte ska utformas för att ge större bostadsytor inom "skalet" och leda till ökad risk för permanent bosättning. De byggnader som utformas med sådan avsikt är dessutom ofta konstlade byggnader.

Detsamma gäller bestämmelsen om att bostadsrum inte får inredas i annan byggnad än huvudbyggnaden, dvs inte i förråd/uthus eller i s k friggebodar. Inte någon av dessa byggnader är egentligen avsedda för boende/ bostadsrum. Bestämmelsen är ett förtydligande av detta, så att inte förråd/uthusen vinterbonas etc.

### *Helårsbostad eller fritidsbostad?*

Vissa fastigheter markeras som avsedda för helårsboende i planbeskrivningen och på plankartan. När det gäller bestämmelser om största tillåtna byggnadsarea eller storleken på tomter får områdesbestämmelserna inte reglera annat än fritidsbostäder/-tomter. Nedan framgår lagtexten och därefter kommentarer till lagstiftningen ur en juridisk handbok.

"För begränsade områden som inte omfattas av detaljplan kan områdesbestämmelser antas för att säkerställa att syftet med översiktsplanen uppnås eller att ett riksintresse enligt lagen (1987:12) om hushållning med naturresurser m. m. tillgodoses. Med områdesbestämmelser får regleras .... 3. största tillåtna byggnads- eller bruksarean för fritidshus och storleken på tomter till sådana hus, ... ." (PBL 5 kap 16 § punkt 3)

"Bestämmelsen tar sikte på områden med fritidshus där det av olika skäl är förknippat med problem, om husen ändras så att de kan användas för helårsboende. Det främsta skälet är vanligtvis att kommunen får svårt att klara erforderlig samhällsservice. Ett annat skäl kan vara att områdenas standard i fråga om vägnät, teknisk försörjning m m är alltför låg. .... PBL /bygger/ bl. a. på den principen att ägaren till en- och tvåbostadshus ska ha rätt att få lov till bl. a. kompletteringsåtgärder - t. ex. tillbyggnader - utanför detaljplan. I områden där det finns risk för en icke önskvärd omvandling till helårsboende är det emellertid just tillbyggnaderna som kan vara olämpliga. På grund härav har genom punkt 3 öppnats möjligheten att reglera byggnads- och bruksarean för fritidshus och storleken på tomter för sådana hus. Någon möjlighet att genom områdesbestämmelser införa motsvarande reglering beträffande hus för permanentboende finns inte. Det kan enbart ske inom områden med detaljplan.

Avgörande för frågan om en viss byggnad utgör ett fritidshus eller inte, är det ändamål som har angetts i lovet för byggnaden. Kan detta inte klarläggas, skall i andra hand byggnadens standard och det faktiska användningssättet beaktas vid bedömningen av om det är ett fritidshus eller inte.

...

Effekterna av områdesbestämmelser blir bl a att byggnadsnämnden hindras att lämna bygglov för tillbyggnader som skulle medföra att den i bestämmelserna angivna byggnadsarean överskrids. Om bestämmelserna reglerar storleken på tomter till fritidshus, hindrar de också fastighetsbildningsmyndigheten att besluta om fastighetsbildning som strider mot bestämmelserna." (Didón m fl Plan- och bygglagen, en kommentar, s 288f)

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen har inventerat bygglovarkivet för att se om beslutet om bygglov avsåg en byggnad för helårsboende eller ett fritidshus. Om det inte uttryckligen framgår av bygglovet har en bedömning gjorts med hänsyn till den standard helårsbostäder brukat ha i olika tidsperioder m m.

Fastigheter som bedömts vara avsedda för helårsboende är:

Glömsta 3:3, 3:5, 3:9, 3:11, 3:13, Rosenhill 1:13, 1:15, 1:17, 1:20, 1:27, 1:29, 1:30, 1:31, Vistaberg 3:58, 3:136, 3:271, 3:316, 3:322, 3:329, 3:332.

#### *Vad innebär områdesbestämmelser?*

Bestämmelserna reglerar bebyggelse på fritidsfastigheterna. Helårsbostäder enligt bygglov berörs endast av en utökad bygglovplikt. Områdesbestämmelserna ger inte en byggrätt som i en detaljplan eller byggnadsplan. I de delar som omfattas av områdesbestämmelser och där ny bebyggelse prövas lämplig kommer dessa nya bestämmelser att reglera bebyggelsen. Det sker en lämplighetsprövning av tillkommande bebyggelse enligt både PBL 2 kap (Allmänna intressen som skall beaktas vid planläggning och lokalisering av bebyggelse) och 3 kap PBL (Krav på byggnader m m).

För fastigheter med helårsbostäder finns möjligheten att ett bygglov lämnas enligt plan- och bygglagens regler i 8 kap 12 §, som bl a innebär att s k kompletteringsåtgärder (mindre tillbyggnader, uppföra komplementbyggnader) ska tillåtas.

#### *Allmänna platser och vägar*

Områdesbestämmelserna innebär i huvudsak ingen ändring av allmänna platser, vägar och naturmark. Huvudmannaskapet för vägarna ändras inte.

#### *Förändrad lovplikt (gäller samtliga fastigheter)*

Möjligheterna att ha bestämmelser om marklov för ändring av höjdläget och för trädfällning har enligt plan- och bygglagen liksom byggnadslagens tidigare bestämmelser ett nära samband med att "en bebyggd tomt beträffande lutning och höjdläge ska vara anordnad på lämpligt sätt med hänsyn till särskilt ljustillförseln samt till stads- eller landskapsbilden" (prop 1985/86, s 301).

Av detta framgår att plan- och bygglagens regler avser att reglera sådan förändring av höjdläget eller sådan trädfällning som påtagligt förändrar stads- eller landskapsbilden eller i annat fall medför störningar för omgivningen.

Bebyggelse bör naturanpassas och tillkomma utan stor naturpåverkan. Områden med vacker och värdefull natur samt växtligheten efter vägarna bör sparas. En stor del av vegetationen brukar tas bort i samband med byggande. Avsikten är också att förhindra att "skogstomter" omvandlas till "trädgårdstomter" och motsvarande större ingrepp. Bestämmelsen om trädfällning avser inte att förhindra skötsel av vegetation eller rimlig gallring för att få ljus på uteplatsen etc. Dock bör man tänka på att även yngre lövträd i olika generationer bör behållas för att de i framtiden ska kunna ersätta de befintliga äldre träden i syfte att bibehålla landskapsbilden i området.

Det kan "i speciella fall uppstå behov av att genom en tillståndsplikt skydda även enstaka träd, som utgör värdefulla inslag i den bebyggda miljön. Avsikten är alltså att marklovsplikt för trädfällning skall kunna träffa även sådana fall." (prop1985/86, s 708).

#### *Miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken 5 kap 3 §*

Vid planering skall kommuner och myndigheter iaktta miljökvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap 3 §. För närvarande finns miljökvalitetsnormer för kvävedioxid, svaveldioxid och bly.

Kvävdioxidhalterna i kommunen 1994 ligger långt under de värden som inte får överskridas enligt beräkning av SLB-analys. Halterna uttryckta i 98-percentilen för en timmes medelvärde är i berörda områden under  $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$  år 1994 att jämföra med värdet  $90 \mu\text{g}/\text{m}^3$ , vilket innebär att det understiger normen både i nuläget och år 2005.

Svaveldioxid och bly har inte särskilt beräknats men samvarierar med övriga föroreningar, varför inga överskridanden förväntas inom planområdet. Miljö-kvalitetsnormen enligt 5 kap miljöbalken kommer inte att överskridas med föreslaget ändamål.

## **GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

### *Tidplan*

Samråd har skett under i sommaren 1999, utställning bedöms kunna ske under slutet av 1999 och antagande av kommunfullmäktige under 1 halvåret 2000.

### *Huvudmannaskap*

Huvudmannaskap för vägar eller allmän plats ändras ej utan befintliga vägföreningar har fortsatt huvudmannaskap.

### *Fastighetsbildning*

Planen avses inte ge möjligheter att dela fastigheter.

### *Ansökan*

Ansökan om fastighetsbildning lämnas till Lantmäterimyndigheten i Huddinge.

### *Bygglov*

Områdesbestämmelserna ger inte en byggrätt som i en detaljplan eller byggnadsplan. I område som omfattas av områdesbestämmelser och där ny bebyggelse prövas lämplig kommer dessa nya bestämmelser att reglera bebyggelsen.

### **MILJÖKONSEKVENSER**

Områdesbestämmelserna tillkommer i syfte att pågående markanvändning ska kunna fortgå men utan att helårsbosättning sker i större omfattning med åtföljande risker av miljöpåverkan, framför allt av utsläpp av bad-, disk- och tvättvatten.

Områdesbestämmelserna är restriktiva med hänsyn till byggande och ger inte stöd för bildande av nya fastigheter. Dock kan ny bebyggelse tillkomma på bland annat obebyggda fastigheter, där så prövas lämpligt.

Även fritidsbebyggelse har i övrigt en viss miljöpåverkan, t ex kan gödning av gräsmattor m m leda till en viss påverkan på vattnet och i sista hand sjösystemen. Inriktningen är att karaktären med skogstomter ska bestå. En utökad lovplikt för trädfällning har införts i detta syfte.

Fastigheter i områden för områdesbestämmelserna bedöms kunna bebyggas i angiven omfattning utan nämnvärd inverkan på förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv eller för livsvillkoren för djur och växtlivet.

De negativa miljökonsekvenserna bedöms sammanfattningsvis inte ha någon väsentlig omfattning.

## 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 enligt givet bygglov eller som bedömts vara helårsbostäder (på plankartan markerade med **H**) med hänsyn till byggnadens standard och faktiskt användningssätt.

### *Markanvändningen*

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

### *Storleken på fritidshus och tomter*

På varje tomt får endast finnas en huvudbyggnad med största tillåtna bruttoarea och byggnadsarea 55 m<sup>2</sup>. Därutöver får 25 m<sup>2</sup> byggnadsarea uppföras för förråd/uthus. Totalt får högst 80 m<sup>2</sup> 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.

### *Utformning*

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

Byggnadshöjden får ej överstiga 3,0 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 trädgård. Se syfte i planbeskrivningen.

### *Återuppförande*

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

### *Administrativa bestämmelser*

Byggnader som tillkommit i laga ordning och som inte överensstämmer med vad ovan angivits anses inte strida mot planens bestämmelser.

Förbud enligt 40 § andra stycket byggnadslagen (FRM:s aktbeteckning 0126K-11232) upphör inom bestämmelseområdena.

Inom byggnadsplaneområdena gäller områdesbestämmelserna endast under förutsättning att beslut om upphävande av berörd byggnadsplan vinner laga kraft (FRM:s aktbeteckningar 0126K – 80, 130).

*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**