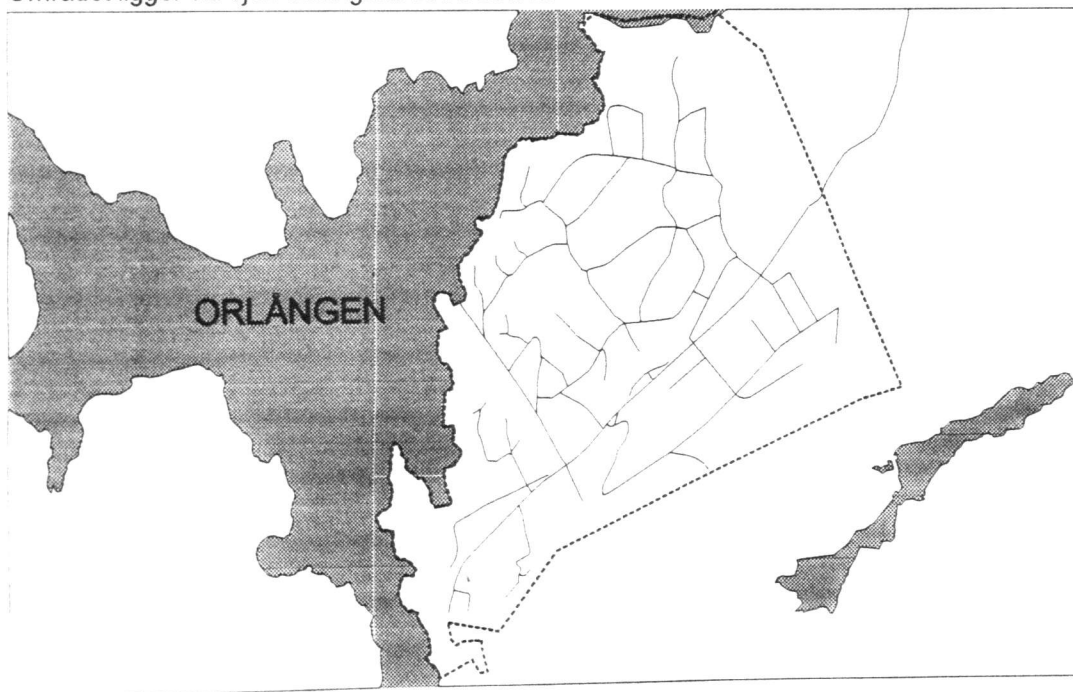


**ANTAGANDEHANDLING****OMRÅDESBESTÄMMELSER FÖR VIDJA INOM KOMMUNDELARNA VIDJA OCH LISSMA I HUDDINGE KOMMUN.****BESKRIVNING****Områdesdata**

Området ligger vid sjön Orlångens östra strand.

**Markägoförhållanden**

Områdena omfattar ca 600 fastigheter, varav ett 90-tal obebyggda. Bostadsfastigheterna ägs huvudsakligen av privatpersoner, vägmark och fastigheter inom naturområden ägs huvudsakligen av väg- eller tomtägarföreningar. De obebyggda fastigheterna ligger huvudsakligen i nordöstra delen av området, där Stockholm stad äger ett stort antal i ett område där tidigare byggnadsplan inte har genomförts på grund av den tidigare närheten till Ågestareaktorn.

Vidja 1:475-477 ägs av enskilda personer och utgör allmänplatsmark med förordnande enligt den tidigare byggnadslagen 113 § att ägarna "utan ersättning ska upplåta obebyggd mark, som för området ändamålsenliga användning erfordras till väg eller annan allmän plats ..." och som finns redovisad i gällande byggnadsplaner. Vidja 1:11-1:13, 1:15, 1: 603 utgör också allmän plats i gällande planer men är i enskild ägo.

Befintlig bebyggelse

En inventering visar att "permanentningen" i området gått relativt långt. I Vidja är det ca 230 fastigheter, ca 47 % av de bebyggda fastigheterna som idag har helårsboende befolkning. Ca 100 av fastigheterna ligger inom ett byggnadsplaneområde med stora byggrätter.

Fastigheter som bedömts vara avsedda för helårsboende enligt bygglov är 19 stycken: Vidja 1:3, 1:6, 1:8, 1:14, 1:38, 1:42, 1:43, 1:46, 1:78, 1:253, 1:430, 1:471, 1:508, 1:526, 1:527, 1:599, 1:632, 1:648, Lissma 4:479.

Det finns alltså betydligt fler fritidshusfastigheter som har en helårsbosättning än de som enligt bygglov avsetts för helårsanvändning.

Sjön Orlången och miljöförhållanden i Vidja,

Sjön Orlången hotas av permanent övergödning och näringsbelastningen bör minska. Dagens belastning härrör huvudsakligen från tre bebyggelseområden, delar av Glömsta, Gladökvams fritidsområde samt Vidja.

I ett beslut av Länsstyrelsen, 1989-11-23, angående vatten- och avlopps-/va-förhållandena sägs att "i storstockholmsområdet finns många områden med samma problem som inom Vidja. Under en lång period har dessa varit fritidsområden utan behov av hög sanitär standard. Genom att kraven på sådan efterhand ökat och permanentbosättning skett har också problemen med vattenförsörjning och avloppsutsläpp ökat. Till slut nås ett stadium då det inte finns möjligheter att lösa problemen med enskilda anläggningar. Länsstyrelsen bedömer Vidjaområdet vara nära ett sådant tillstånd även om hälsoskyddet i området inte kan anses satt i fara. Särskilt i områdets södra del med stor andel permanentbebyggelse är dock riskerna för olägenheter från de enskilda va-anläggningarna stora. Gemensam va-anläggning bör redan nu planeras där av kommunen".

Möjligheterna att lösa va-frågan lokalt inom Vidjaområdet med enskilda anläggningar är ytterst begränsade enligt en utredning av K-konsult (1989). För att klara avloppet på ett tillfredsställande sätt bör avloppsvattnet föras ut från området för behandling. Kommunstyrelsen beslöt i maj 1990 bl a mot denna bakgrund att uppdraga åt byggnadsnämnden och gatunämnden att svara för fortsatt planering av Vidja i syfte att långsiktigt bevara området som fritidshusområde och ordna de sanitära förhållandena. Byggnadsnämnden beslöt i november 1992 föreslå att planarbetet fortsättes med förutsättningen kommunalt huvudmannaskap för vatten och avlopp.

I rapporten Områden för fritidsbebyggelse och VA-policy anges att de största va-problemen finns i Vidjaområdet. Med den ökande permanentbosättningen har dessa förstärkts och det behövs en gemensam va-anläggning för att klara situationen på kort och lång sikt. Rapporten föreslår att en allmän va-utbyggnad bör ske i Vidja med hänsyn till miljöbelastningen på området och sjön.

Grundvattentillgången har enligt en utredning befarats vara otillräcklig under torrperioder redan med nuvarande bebyggelse i vissa delområden. Stor risk föreligger också för sanitära problem som förorening av vattentäkter, uppträngande avloppsvatten osv. Enligt tomtägarföreningen har problem med vattenbrist inte uppmärksamrats.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Oversiktsplan 90

Oversiktsplan 90, ÖP 90, anger att Vidja är ett område för "fritidsbebyggelse". Några fastigheter i sydvästra delen ligger inom område som betecknas som "bevarandeområde, värdefulla natur-, kultur, friluftslivsområden enligt 2 kap 6 § naturresurslagen". I pågående arbete med naturvårdsområde Orlången berörs inte dessa fastigheter av naturvårdsområdet förutom delar som utgörs av vattenområde.

I samrådsförslag till Översiktsplan 97, föreslås en ändrad markanvändning för Vidja med inriktning mot helårsbebyggelse. Med hänsyn till fastighetsstruktur, bebyggelse, ägandeförhållanden m m föreslås övervägande friliggande bebyggelse för de idag bebyggda delarna.

Gällande planer

Samtliga byggnadsplaner avses upphävas och huvudsakligen ersättas av dessa områdesbestämmelser.

1. Byggnadsplan för fastigheterna Vidja 1:56 och 1:57 samt del av Vidja 1:4 i Huddinge socken, Stockholms län. Aktbeteckning 118, alternativ aktbeteckning 23-A. Fastställd 1944-07-29.
Bestämmelser enligt 2. nedan.
2. Ändring av byggnadsplanebestämmelserna till den 1944-07-29 fastställda byggnadsplanen för fastigheterna Vidja 1:56 och 1:57 samt del av Vidja 1:4 i Huddinge socken, Stockholms län. Aktbeteckning 5150, alternativ aktbeteckning 23-A-2. Fastställd 1956-03-27. Ändring av nummer 1 ovan, plan 23-A.
Bostadsändamål för fritidshus i högst en våning. Huvudbyggnad högst 35 m² med källare högst 15 m², uthus högst 45 m². Minsta tomtyta 1500 m².
3. Byggnadsplan för del av fastigheterna Vidja 1:56 och 1:57 i Huddinge socken, Stockholms län. Aktbeteckning 5151, alternativ aktbeteckning 23-A-1. Fastställd 1956-07-06. Ändring av nummer 1 ovan, plan 23-A.
Bostadsändamål för fritidshus i högst en våning. Huvudbyggnad högst 35 m² med källare högst 15 m², uthus högst 45 m². Minsta tomtyta 2500 m².
4. Ändring av byggnadsplanen för fastigheterna Vidja 1:56 och 1:57 i Huddinge socken och kommun, Stockholms län. Aktbeteckning 5137, alternativ aktbeteckning 23-A-3. Fastställd 1961-09-22. Ändring av nummer 1 ovan, plan 23-A.
Samma planbestämmelser som för nummer 2 ovan, plan 23-A-2.
5. Ändring av byggnadsplanen för fastigheterna Vidja 1:56, 1:57, 1:316 och 1:317 i Huddinge socken och kommun, Stockholms län. Aktbeteckning 5355, alternativ aktbeteckning 23-A-4. Fastställd 1963-04-14. Ändring av nummer 1 och 3 ovan, plan 23-A och 23-A-1.
Samma planbestämmelser som för nummer 2 ovan, plan 23-A-2.
6. Ändring av byggnadsplanen för fastigheterna Vidja 1:56 och 1:57 i Huddinge socken och kommun, Stockholms län. Aktbeteckning 5356, alternativ aktbeteckning 23-A-5. Ändring av nummer 1 ovan, plan 23-A.
Samma planbestämmelser som för nummer 2 ovan, plan 23-A-2.
7. Byggnadsplan för fastigheten Vidja 1:471 m fl (Axnäs) inom stadsdelen Vidja i Huddinge kommun samt förbud mot trädfällning enligt byggnadslagen 110 § 4 st.. Aktbeteckning 9980, alternativ aktbeteckning 23-A-6. Fastställd 1975-12-18.
Bostadsändamål för fritidshus i högst en våning. Huvudbyggnad högst 55 m², uthus högst 25 m².
8. Byggnadsplan för fastigheterna Vidja 1:2, 1:43, 1:44, 1:47, 1:48, 1:49 och 1:50 i Huddinge socken, Stockholms län. Aktbeteckning 93, alternativ aktbeteckning 23-B. Fastställd 1939-10-14.
Bebyggelse av friliggande enfamiljshus i högst två våningar. Huvudbyggnad högst 150 m², uthus högst 40 m². Minsta tomtyta 1500 m².
9. Ändring av byggnadsplanen för fastigheterna Vidja 1:2, 1:43 m fl i Huddinge socken, Stockholms län. Aktbeteckning 121, alternativ aktbeteckning 23-B-1. Fastställd 1945-03-22.
Ändring av nummer 8 ovan, plan 23-B.
Samma planbestämmelser som för nummer 8 ovan, plan 23-B.

10. Ändring av byggnadsplanen för fastigheterna Vidja 1:2, 1:43, 1:44, 1:47 m fl i Huddinge socken, Stockholms län. Aktbeteckning 153, alternativ aktbeteckning 23-B-2. Fastställd 1952-11-05. Ändring av nummer 8 ovan, plan 23-B.

Samma planbestämmelser som för nummer 8 ovan, plan 23-B.

11. Byggnadsplan för fastigheterna Vidja 1:5, 1:58 och 1:60 i Huddinge socken, Stockholms län. Aktbeteckning 124, alternativ aktbeteckning 23-C. Fastställd 1945-07-16. Bestämmelser enligt 12. nedan.

12. Ändrade byggnadsplanebestämmelser för fritidsbebyggelse till den 1945-07-16 fastställda byggnadsplanen för Vidja 1:5, 1:58 och 1:60 inom stadsdelen Vidja i Huddinge kommun. Aktbeteckning 9645, alternativ aktbeteckning 23-C-2. Fastställd 1974-09-11. Ändring av nummer 11 ovan, plan 23-C.

Bostadsändamål för fritidshus i högst en våning. Huvudbyggnad högst 55 m², uthus högst 25 m².

13. Byggnadsplan för Vidja 1:9, 1:10 i Huddinge socken, Stockholms län. Aktbeteckning 154, alternativ aktbeteckning 23-D. Fastställd 1952-12-19.

Bostadsändamål för fritidshus i högst en våning. Huvudbyggnad högst 35 m², uthus högst 45 m². Minsta tomtyta 2200 m².

14. Byggnadsplan för området Vidja 1:11-1:16 inom Huddinge kommun. Aktbeteckning 5136, alternativ aktbeteckning 23-E. Fastställd 1962-05-07.

Bostadsändamål för fritidshus i högst en våning. Huvudbyggnad högst 45 m², uthus högst 25 m². Minsta tomtyta 1200-1500 m².

Förbud, övriga bestämmelser

I de områden som omfattas av byggnadsplanerna 23-B/B-1/B-2 (nr 8 - 10) enligt ovan gäller gällar 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:

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

För fastigheterna Vidja 1:475-477, allmän plats i norra delen av området gäller enligt den tidigare byggnadslagen 110 § fjärde stycket förbud mot schaktning, fyllning, trädfällning eller annan därmed jämförlig åtgärd (aktbeteckning 9980). Förbudet innebär skyldighet att söka marklov för sådan åtgärd. Områdesbestämmelse innehåller motsvarande bestämmelse. Därför kan det gamla förbudet upphöra att gälla.

För några områden mot sjön Orlången gäller strandskydd om 100 m respektive 300 m.

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 bygg rätt för helårsboende för områden som ligger helt eller delvis utom verksamhetsområdet för vatten- och avloppsanläggningen inom Huddinge kommun. Planlittera för de berörda planerna i Vidja: 23-B/B-1/B-2. (Övriga planer enligt ovan är avsedda för fritidsbebyggelse).

Rapporten "Områden för fritidsbebyggelse och va-policy" har utrett sambandet mellan bostadsstorlek och permanentbosättning i fritidsområdena. En "normalstorlek" med 55 m² för huvudbyggnad och 25 m² för uthus leder uppenbart till att områdena för fritidsbebyggelse omvandlas till områden för helårsboende. Byggrättens storlek föreslås minskas och bör vara mer enhetlig i områden för fritidsbebyggelse.

Byggnadsnämnden beslöt 96-05-23 efter att rapporten varit på remiss till bl a berörda fastighetsägarföreningar att

1. Planering för fritidsbebyggelse och bebyggelse i avvaktan på omvandling regleras med i huvudsak samma inriktning i hela kommunen.

2. Byggnadsarean uppgår till högst 40 m² för huvudbyggnad och högst 20 m² för förråd/uthus.

PLANBESKRIVNING

Områdesbestämmelsernas syfte och inriktning

Vidjaområdet kan på något längre sikt komma att omvandlas till ett område avsett för helårsbebyggelse. Frågan prövas i kommande översiktsplan. 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 området. Att minimera miljöpåverkan av utsläpp är särskilt viktigt för att minska belastningen på de redan övergödda sjöarna. En större handlingsfrihet kan därmed också hållas inför framtida planläggning.

Skulle området även på längre sikt avses för fritidsbebyggelse i enlighet med gällande översiktsplan är syftet att bevara områdets karaktär med den pågående markanvändningen med fritidshus på befintliga tomter. Bestämmelserna ger en enhetlig bebyggelse reglering för fritidsfastigheterna i denna del av kommunen. Den förhållandevis begränsade ytan för huvudbyggnaden har ett syfte att motverka permanent bosättning, dels för att områdena ligger långt från kommunal service, dels för att minimera miljöpåverkan av utsläpp av bad-, disk- och tvättvatten.

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 sk friggebodar. Inte någon av dessa byggnader är egentligen avsedda för boende/ bostadsrum. Bestämmelsen är ett förtydligande av detta.

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)

En inventering av bygglovarkivet har gjorts för större hus enligt fastighetstaxeringen för att se om beslutet om bygglov avsåg en byggnad för helårsboende eller ett fritidshus. Om detta inte uttryckligen framgår av bygglovet har en bedömning gjorts med hänsyn till den standard helårsbostäder brukat ha i olika tidsperioder m m.

Allmänna platser och vägar

Områdesbestämmelserna innebär i huvudsak ingen ändring av allmänna platser, vägar och naturmark. Reservat för nu ej utbyggda vägar enligt byggnadsplanen för nordöstra delen har ej tagits med. Den tidigare fastighetsbildningen har tagit hänsyn till planens vägområden. 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 ljusstillsförelsen 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.

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." (prop 1985/86, s 708).

MILJÖKONSEKVENSER

Områdesbestämmelserna tillkommer som nämnts i syfte att pågående markanvändning ska kunna fortgå men utan att helårsbosättning sker i väsentligt större omfattning med åtföljande 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 provas lämpligt.

Även fritidsbebyggelse har i övrigt en viss miljöpåverkan, t ex kan gödning av gräsmattor m m påverka Orlången.

Inriktningen är att skogskaraktären i området 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 av en utveckling med områdesbestämmelserna bedöms vara mindre än om gällande planer kvarstår.

OMRÅDESBESTÄMMLER

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.

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

Storleken på fritidshus och tomter

På varje tomt får endast finnas en huvudbyggnad med största tillåtna byggnadsarea 40 m². Därutöver får 20 m² uppföras för förråd/uthus. Totalt får högst 60 m² 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 trädfällning. 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

Förbud enligt 110 § fjärde stycket byggnadslagen upphör. (FRM:s aktbeteckning 0126K-9980)

Inom byggnadsplaneområdena gäller områdesbestämmelserna endast under förutsättning att beslut om upphävande av berörd byggnadsplan vinner laga kraft.
(FRM:s aktbeteckningar 0126K- 93, 118, 121, 124, 153, 154, 5136, 5137, 5150, 5151, 5355, 5356, 9645, 9980).

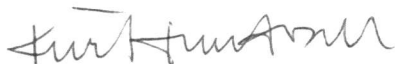
Upplysningar

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.

För några områden mot sjön Orlången gäller strandskydd om 100 m respektive 300 m.

MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
Planavdelningen



Kurt Lundvall