



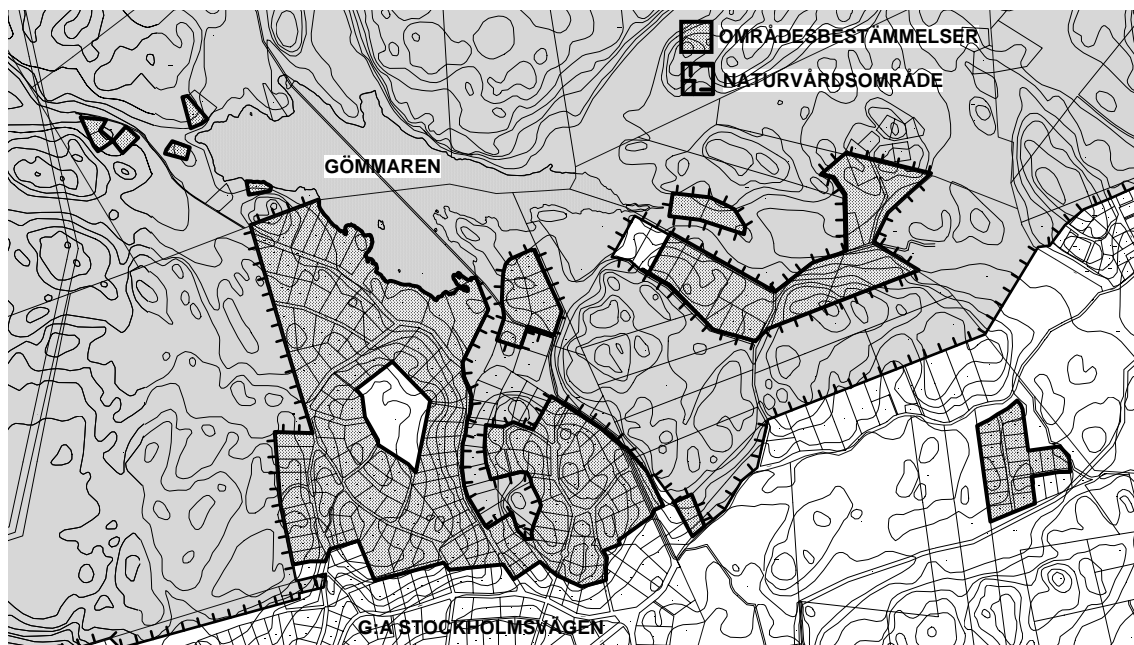
ANTAGANDEHANDLING

OMRÅDESBESTÄMMELSER FÖR FRITIDSOMRÅDE MOT GÖMMAREN, FRITIDSFÄSTIGHETER INOM GÖMMARENS NATURVÅRDSOMRÅDE INOM KOMMUNDELEN GLÖMSTA SAMT OMRÅDE KRING SKOGSLYCKEVÄGEN INOM KOMMUNDELEN FULLERSTA

BESKRIVNING

Områdesdata

Områdena ligger huvudsakligen norr om Gamla Stockholmsvägen mot Gömmaren och inom Gömmarens naturvårdsområde enligt nedanstående karta. En mindre bebyggelsegrupp ligger kring Skogslyckevägen.



Markägoförhållanden

Områdena i Glömsta omfattar ca 160 fastigheter. Fastigheterna ägs huvudsakligen av privatpersoner, vägmark och fastigheter inom naturområden av Huddinge kommun. Området kring Skogslyckevägen omfattar 22 fastigheter. Fastigheterna ägs huvudsakligen av privatpersoner, Huddinge kommun äger tre fastigheter. Allmän platsmark, gatuområden och park, Vistaberg 3:127 ägs av en enskild fastighetsägare.

Befintlig bebyggelse

De flesta fastigheterna är bebyggda med en standard motsvarande fritidshus. Fastigheter som enligt bygglov eller i övrigt bedömts vara avsedda för helårs-boende är 9 stycken: Glömsta 1:26, 1:28, 1:35, 1:84, 2:15, 2:16, 2:17, 2:27 och 2:28. Ytterligare fastigheter har en helårsbosättning.

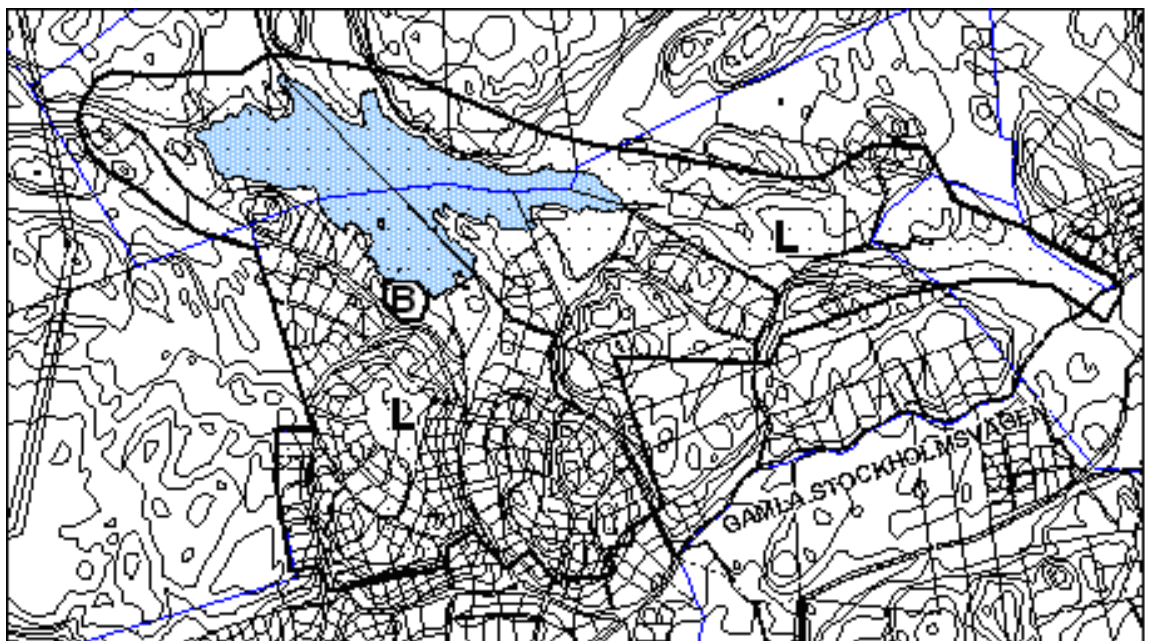
Nära nog alla fastigheter väster om Skogslyckevägen är bebyggda med små fritidshus, öster om vägen är de flesta fastigheterna obebyggda.

Kulturmiljöbeskrivning

"Området runt sjön Gömmaren blev attraktivt för fritidsbebyggelse när Glömsta började styckas på 20-talet. Området runt Gömmaren är tillrinningsområde för sjön. I öster avvattnas sjön via den å som rinner förbi Fullersta kvarn och Fullersta gård. Vid södra stranden ligger Gömmartorp, tidigare kallat Loviselund.

Norr om vattendelaren har endast sommarstugubebyggelse tillåtits. Små hus på stora tomter vid slingrande skogsvägar har givit området dess alldeles speciella karaktär. Söder om sjön finner vi en mängd välbevarade små sommarstugor särskilt från perioden 1930-1950. Ned mot Gamla Stockholmsvägen glesnar skogen och bebyggelsen blir mer villabetonad med anlagda trädgårdar.

Gömmartorp har timrad stomme. Fasaden är klädd med rödfärgad panel, vita snickerier och gröna fönsterluckor. Sadeltaket är täckt med enkupigt tegel. Huset har en modern tillbyggnad mot sjön. Tomten är stor och rymmer också en källare och några uthus." (ur Kulturmiljöstudie 1989)



Avgränsningen i kulturmiljöstudien syftar till att inringa området med fritidsbebyggelse på naturtomter. Gömmartorp har särgränsats.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Gällande planer

Översiktsplan för Huddinge kommun, antagen 90-12-17 med ändring antagen 95-12-18 anger fritidsbebyggelse eller bevarandeområde för de berörda fastigheterna.

Strandskydd gäller för områden närmast sjön Gömmaren - 300 m för i huvudsak obebyggda delar resp 100 m för område med samlad bebyggelse mot sjön - och för dess utloppsbäck samt Gömmarbäcken 100 m.

Länsstyrelsen beslöt i november 1995 att byggnadsförbudet enligt 16 § första stycket naturvårdslagen inte ska gälla sådana byggnader, anläggningar eller anordningar som utgör komplement till befintlig, i laga ordning, uppförd huvudbyggnad på en fastighet och som förläggs längre från strand än huvudbyggnaden under förutsättning

- att fastighetens landareal är högst 2 500 kvm,
- att, om fastighetens landareal är mer än 2 500 kvm, kompletteringar i sin helhet förläggs inom 25 m från huvudbyggnaden.

Området norr om Gamla Stockholmsvägen gränsar i söder till områden som detaljplaneras för helårsbebyggelse med friliggande småhus.

Gömmarens naturvårdsområde

Kommunstyrelsen beslöt 1995-05-29 att inrätta Gömmarens naturvårdsområde. Områden för områdesbestämmelser i relation till naturvårdsområdet redovisas översiktligt på kartan på sidan 1.

Områdesbestämmelserna föreslås omfatta bland annat en del, huvudsakligen bebyggda fastigheter som ligger som "öar" inom naturvårdsområdet, bl a vid Dammtorpsvägen.

Fastigheterna Kolartorp 1:43-50 är flertalet bebyggda och ligger i blivande Gömmarens naturvårdsområde men utom s k samlad bebyggelse.

Ekologiskt särskilt känsligt område öster om Skogslyckevägen

Öster om Skogslyckevägen finns en sumpskog, ett s k ekologiskt särskilt känsligt område enligt 2 kap. 3 § naturresurslagen. Sumpskogen här är en så kallad nyckelbiotop och De ifrågakvarnande arterna hotas av torrläggning, avverkning och brist på död ved. Sumpskogen är av rik vegetationstyp och trädkiktet karakteriseras av gran, al och björk. Den centrala delen har höga socklar med vatten emellan. Området är flerskiktat och olikåldrigt, har goda fukt- och skuggförhållanden samt tillgång på murken ved. Sumpskogen ligger på följande fastigheter inom bestämelseområdet: Vistaberg 3:293, 3:299 och 3:300. Det kan finnas möjligheter att bebygga dessa fastigheter utan att de ekologiska värdena förstörs eller påverkas i väsentlig grad. Områdesbestämmelserna ger dock ingen byggrätt utan ger möjlighet till 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). Genom hänvisningen i 2 kap 1 § ska även naturresurslagens bestämmelser tillämpas vid denna lämplighetsprövning. I samband med ett bygglov får bedömas vilken påverkan ett fritidshus kan få på sumpskogen och i vilken mån den kan tålas.

Områdesbestämmelserna anger dessutom att det krävs lov för både trädfällning och ändring av höjdläget, två typer av åtgärder som kan påverka de ekologiska värdena. Det har inte förutsatts och verkar inte rimligt att en avvattning ska behöva ske för att fastigheterna ska kunna användas för bebyggelseändamål.

Utom området ligger den större delen av sumpskogen på Vistaberg 3:127, 3:296 (H), 3:297 (H), 3:298 (H), (H=ägs av Huddinge kommun). Angränsande fastigheter har betydelse för vattenföringen.

Kulturhistorisk bedömning och riktlinjer

"Gömmaren utgör en kombination av kultur- och naturmiljö av högt värde. Av bebyggelsen är naturligtvis Gömmartorp av särskilt intresse.

Området karakteriseras av fritidsbebyggelse, med små hus på stora tomter vid slingrande skogsvägar. Denna struktur bör bibehållas. Även den anspråkslösa sommarstugebebyggelsen har ett kulturhistoriskt värde. ...

För att bevara områdets egenart bör ingen ny bebyggelse eller anläggningar för friluftslivet tillkomma vid området närmast sjön. Inom avgränsat område bör endast enstaka kompletterande sommarstugebebyggelse tillåtas med en största byggnadsyta om 25-35 m²." (Kulturmiljöstudie 1989)

Övriga beslut

Kommunstyrelsen beslöt 1999-09-13:

1. 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.
2. Förslag till områdesbestämmelser för fritidsområde mot Gömmaren, fritidsfastigheter inom Gömmarens naturvårdsområde inom kommundelen Glömsta samt område kring Skogslyckevägen inom kommundelen Fullersta i Huddinge kommun återremitteras till byggnadsnämnden för ändring av bestämmelserna om byggnadernas storlek.

PLANBESKRIVNING

Områdesbestämmelsernas syfte och inriktning

Syftet är att bevara områdenas karaktär med den pågående markanvändningen med små fritidshus på befintliga, oftast skogklädda tomter. Bestämmelserna ger en enhetlig bebyggelsereglering 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. Att minimera miljöpåverkan av utsläpp är särskilt viktigt i området inom Gömmarens avrinningsområde

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.

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 för-knippat med problem, om husen ändras så att de kan användas för helårsboende. Det främsta skälet är vanligtvis att kommunen får svårt att klara erforderlig samhälls-service. 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 har skett av bygglovarkivet för större hus enligt fastighetstaxeringen 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.

Hänsyns- och varsamhetsbestämmelse för Gömmartorp, Glömsta 1:26

Enligt PBL 5 kap 19 § punkt 4 kan områdesbestämmelser också innehålla skyddsbestämmelser bl a för "tomter som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt". Glömsta 1:26 med Gömmartorp har beteckningen B enligt kulturmiljöstudien 1989, dvs är en "bebyggelsemiljö där de samlade kulturhistoriska och/eller miljömässiga värdena är stora och står över de enskilda byggnadernas individuella värden. Här gäller höga krav på anpassning vad gäller såväl, färg, form, material och läge vid förändringar av befintlig bebyggelse och vid nytillkommande bebyggelse." Bestämmelsen föreslås gälla för fastigheten och få följande lydelse:

q Värdefull kulturhistorisk miljö. Ursprunglig del av Gömmartorp bevaras. Underhåll ska ske med traditionella material och tekniker. Tillbyggnad och komplement-
Obebyggelse anpassas till kulturmiljön.

Allmänna platser och vägar

Områdesbestämmelserna innebär ingen ändring av nuvarande allmänna platser, huvudsakligen vägar. Huvudmannaskapet för vägarna, vägföreningar, ändras inte.

Förändrad lovplikt (gäller samtliga fastigheter)

I Gömmarens naturvårdsområde föreskrivs att det på bostadsfastighet ej är tillåtet att uppföra helt ny byggnad, göra om- och tillbyggnad samt uppföra komplementbyggnader utan bygglov, dvs PBL 8 kap 4 § andra stycket punkt 1-2 äger ej tillämpning. En likalydande bestämmelse för fastigheter utom samlad bebyggelse intas i dessa områdesbestämmelser.

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.

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).

Detaljplanerna för Glömsta och områdesbestämmelserna för områden för fritidsbebyggelse har det uttalade syftet att bebyggelsen ska naturanpassas och tillkomma utan stor naturpåverkan. Områden med vacker och värdefull natur samt växtligheten efter vägarna har avsetts att sparas.

MILJÖKONSEKVENSER

Områdesbestämmelserna tillkommer i syfte att pågående markanvändning ska kunna fortgå men utan att helårsbosättning sker med åtföljande risker av miljöpåverkan, framför allt av utsläpp av bad-, disk- och tvättvatten. Enligt miljökontoret bör bästa möjliga teknik gälla för enskilda avloppsanläggningar inom avrinningsområdet, såsom större infiltrationsbäddar än vad naturvårdsverkets anvisningar anger och att infiltrationsbäddarna placeras så långt som möjligt från sjön och andra vattendrag.

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 inom tillrinningsområdet leda till en viss påverkan på sjön Gömmaren. Inriktningen är dock att karaktären med skogstomter ska bestå. En utökad lovplikt för trädfällning har införts i detta syfte.

Vad gäller det rörliga friluftslivet innebär inrättandet av naturvårdsområdet och det därav föranledda planupphävandet att stora strövområden får ett skydd mot exploatering. De fastigheter som ingår 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.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Markanvändningen i planen är förenlig med de grundläggande bestämmelserna för hushållning med mark- och vattenområden enligt miljöbalken 3 kap.

Vid planering skall kommuner och myndigheter iaktta miljökvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap 3 §. Miljökvalitetsnormer finns för kvävedioxid, svaveldioxid och bly. Kvävdioxidhalterna i området 1999 och prognos för 2006 ligger långt under de värden som inte får överskridas enligt beräkning av SLB-analys. Halterna uttryckta i dygnsmedelvärde för åttonde värsta dygnet är $< 24 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Detta ska jämföras med normvärdet $60 \mu\text{g}/\text{m}^3$, vilket innebär att det understiger normen både i nuläget och år 2005.

Miljökvalitetsnormerna för svaveldioxid och bly klaras generellt med mycket stor marginal i Stockholms län. Miljökvalitetsnormen enligt 5 kap miljöbalken kommer inte att överskridas med föreslaget ändamål.

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

Områdena 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 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.

Utformning

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

Byggnadshöjden får ej överstiga 3,5 m.¹ Vid svåra terrängförhållanden kan undantagsvis förhöjd sockel medges.

Taklutning: min 14 grader, max 30 grader.

Bostadsrum får ej inredas i annan byggnad än huvudbyggnaden.

Hänsyns- och varsamhetsbestämmelser för Gömmartorp, Glömsta 1:26

q Värdefull kulturhistorisk miljö. Ursprunglig del av Gömmartorp bevaras. Underhåll ska ske med traditionella material och tekniker. Tillbyggnad och komplementbebyggelse anpassas till kulturmiljön.

Förändrad lovplikt (gäller samtliga fastigheter)

På bostadsfastighet utom samlad bebyggelse är det ej tillåtet att uppföra helt ny byggnad, göra om- och tillbyggnad samt uppföra komplementbyggnader utan bygglov. 8 kap 4 § andra stycket punkt 1-2 plan- och bygglagen äger ej tillämpning.

¹ Revidering m h t kommunfullmäktiges beslut 2003-12-08

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 och bruttoarea 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.

Upplysningar

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

Strandskydd gäller för områden vid Gömmarens strand, kring dess utlopp och Gömmarbäcken. Vissa komplementbyggnader är undantagna från kravet på strandskyddsdispens.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen Planavdelningen

Kurt Lundvall