

Värmdö kommun

Datum: 2023-01-16

134 81 Gustavsberg

[08-570 470 00](tel:08-57047000)

[varmdo.kommun@varmdo.se](mailto:varmdo.kommun@varmdo.se)

[www.varmdo.se](http://www.varmdo.se)

## RIKTLINJER FÖR BYGGGRÄTTER INOM PFO TORSBY T3

### 1 Godkännande av riktlinjer för Torsby T3

Riktlinjerna är upprättade av:

Elisabet Nyberg  
Karolina Eriksson  
Mikael Sköldberg  
Sofia Mayer  
Rasmus Norling  
Sten Hammar

Handlingsplanen är godkänd av:

Raad Alwajid  
Jelinka Hall  
Greger Ragnarsson

Riktlinjerna kan med fördel förankras med ordförande i KSPU, BMH-nämnden, Tekniska nämnden.



## 2 Sammanfattning

### 3 Behov av riktlinjer för bygglovsärenden inom PFO

#### Torsby T3

Ett planförslag för Torsby T3 antogs av kommunfullmäktige 2016. Mark- och miljööverdomstolen upphävde antagandebeslutet 2019-04-26 delvis p.g.a. alltför stora byggrätter och enskilt huvudmannaskap.

Det finns ett starkt bebyggelsetryck i Torsby T3. Flera av de nu liggande bygglovsansökningar kan leda till omfattande avstyckningar och förtätningar med parhus.

Parhus- eller BRF-exploateringarna innebär erfarenhetsmässigt att områdets karaktär förändras starkt genom många nya bostäder, delning av fastigheter, sprängningar och ökad belastning på vägar, VA och dagvatten.

### 4 Förslag till riktlinjer (sammanfattning)

Planarbetet för Torsby T3 kan avvakta ytterligare en tid om följande kriterier kan uppfyllas i fortsatta bygglovsprövningar i området:

- Bebyggelseutvecklingen i området hanteras som bygglov utanför detaljplan.
- Nya bygglovsärenden hanteras i nära dialog med Plan, VA, ÖP/Strategiska.
- Byggloven följer riktlinjerna i översiktsplanen om bevarad karaktär, begränsade sprängningar mm.
- De byggrätter som medges följer riktlinjerna för planbestämmelser inom PFO-områden. Detta gäller särskilt riktlinjen om BTA maximalt 240 m<sup>2</sup>. D.v.s. bottenplattan på ett nytt tvåplanhus ska ha en maximal area av 120 m<sup>2</sup>.
- Delning av fastigheter begränsas till maximalt 2 500 m<sup>2</sup> för en nybildad fastighet.
- Överstora ansökningar hänvisas till att ansöka om planbesked.

## 5 Bakgrund



## 6 Detaljplanen för Torsby T3 är upphävd

Torsby T3 ingår i det prioriterade förändringsområdet (PFO) Torsby (beslutat redan i en tidigare översiktsplan 2003).

Planförslaget Torsby T3 antogs av kommunfullmäktige 2016-06-22, men mark- och miljööverdomstolen upphävde antagandebeslutet 2019-04-26.

Upphävandet berodde delvis på att planförslaget innebar att allmän plats skulle ha enskilt huvudmannaskap. Enskilt huvudmannaskap ansågs inte heller förenligt med planförslagets stora byggrätter och avstyckningsmöjligheter.

Planarbetet vilar sedan 2019 beroende på osäkerhet kring förvaltningens resurser för att kunna återuppta planarbetet under de närmaste åren.

## 7 Riktlinjer för planbestämmelser inom PFO -områden

Efter ändringar i PBL under 2014 blev det möjligt att inreda enbostadshus med två bostäder och att bygga ett extra enbostadshus/Attefallsbostad på varje bostadsfastighet. Detta har i flera PFO-områden inneburit en omfattande förtätning.

En sådan förtätning kan vara en lämplig och rimlig utveckling i kommunens centrumområden. Där kan kommunen lättare hantera förtätning av bebyggelsen genom att överväga planläggning och kommunalt huvudmannaskap för vägnätet.

De s.k. parhus- eller BRF-exploateringarna innebär erfarenhetsmässigt att områdets karaktär förändras starkt:

- Fastigheter delas till mindre.
- Befintlig vegetation försvinner till stor del.
- Omfattande markarbeten och sprängningar.
- Ökad dagvattenavrinning.
- Antalet hushåll tredubblas eller i flera fall sexdubblas inom fastigheten.
- Ökad belastning på VA-nätet.
- Ökad trafik på ett enkelt vägnät med låg trafiksäkerhet för oskyddade trafikanter.

För att bromsa denna utveckling beslutade kommunstyrelsens planutskott 2021-02-09 om nya riktlinjer för vilka planbestämmelser som ska tillämpas inom kommunens förändringsområden:

- Fastighetsstrukturen bevaras. Bestämmelsen anpassas till befintliga fastighetsarealer.
- Endast friliggande enbostadshus.
- Största tillåtna byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad är 180 m<sup>2</sup>.

- Största tillåtna bruttoarea (BTA) för huvudbyggnad är 240 m<sup>2</sup>.
- Komplementbyggnad får ej inredas som bostadshus.
- Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 9,0 meter.
- Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4,0 meter.
- Planbestämmelser som kan tillämpas efter förutsättningar i respektive område:
  - Största tillåtna taklutning.
  - Källare får inte finnas.
  - Kulturmiljö, varsamhetsbestämmelser och skyddsbestämmelser.
  - Dagvatten: Högst xx procent av fastigheten får hårdgöras (regleras från fall till fall).
  - Trädfällningsförbud eller marklov för trädfällning.

## 8 Riktlinjer för PFO -områden i kommunens översiktsplan

I kommunens pågående översiktsplanearbete föreslås följande riktlinjer för PFO-områden (nerkortad version här):

- Karaktären i områden ska bibehållas.
- Sprängning, schakt och stora utfyllnader bör undvikas.
- Nya byggnader ska anpassas efter topografin.
- Omfattande förtätning genom avstyckning bör undvikas.
- Nya bebyggelse anpassas till befintlig bebyggelse och till kulturmiljö samt passas in i den karaktär och bebyggelsestruktur som finns i området.
- Äldre och skyddsvärda träd ska bevaras.
- Enskilt huvudmannaskap tillämpas i de prioriterade förändringsområdena.
- Hänsyn ska tas till biologisk mångfald och ekologiska spridningssamband vid planering och lovgivning.

Gällande översiktsplan 2012–2030 (ÖP) anger att utökade byggrätter ska medges först efter detaljplaneläggning i de prioriterade förändringsområdena. ÖP anger även att inom områden där det råder stor efterfrågan på mark ska ny bebyggelse lämplighetsprövas genom detaljplan.

## 9 Olämplig bebyggelseutveckling inom Torsby T3

Det finns ett starkt bebyggelsetryck i torsbyområdet. Samhällsbyggnadskontoret har hittills bedömt att fortsatta bygglov och fastighetsbildningsärenden ska vara möjliga att hantera i en dialog mellan kontorets avdelningar.

Flera av de nu liggande bygglovsansökningar kan dock leda till omfattande avstyckningar och förtätningar med parhus.

Huvuddelen av pågående bygglovsärenden inom Torsby-området bedöms nu vara s.k. BRF-exploateringar. Detta innebär större samlade exploateringar i bostadsrättsform med



flera parhus och Attefallsbostäder på varje fastighet i stället för mer traditionella ansökningar om att få bygga en ny villa eller bygga till ett fritidshus på sin tomt.

Denna utveckling strider tydligt mot kommunens avsikter och riktlinjer i Översiktsplanen.

## 10 Bedömning

Samhällsbyggnadskontoret anser att den pågående förtätningen är olämpligt i detta område, åtminstone utan planläggning. Förtätning kan på sikt få oönskade konsekvenser för såväl miljö som människor. Förvaltningen föreslår därför att kommunens riktlinjer i ÖP och kommunens riktlinjer för PFO-områden tillämpas strikt i bygglovsärenden i Torsby-området.

Det höga bebyggelsestrycket i Torsby och de domskäl som angavs vid upphävandet av detaljplanen innebär att det så kallade detaljplanekravet träder in (enligt PBL 4:2). De bygglovsansökningar inom Torsby som förvaltningen bedömer kan leda till en parhusförtätning bör därför avslås. Det gäller särskilt ansökningar där bruttoarean (BTA) för en villabyggnad överstiger 240 kvm. Exploatören får efter ett sådant avslag i stället möjlighet att söka bygglov för en villa av mer normal storlek med BTA max 240m<sup>2</sup>.

Planenheten har även uppmärksammat att det finns ett utökat nybyggnadsförbud på del av fastigheten (enligt väglagen, laga kraft 2015). Eftersom fastigheten ligger nära länsväg 274 (Värmdövägen) är även trafikbullret en viktig fråga att ta hänsyn till här, både vad gäller lämplighet, placering och utformning av bostad.

## 11 Förslag till riktlinjer

## 12 Riktlinjer inom Torsby T3

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att planarbetet för Torsby T3 kan avvakta ytterligare en tid om följande kriterier kan uppfyllas i fortsatta bygglovsprövningar i området:

- Bebyggelseutvecklingen i området hanteras som bygglov utanför detaljplan.
- Nya bygglovsärenden hanteras i nära dialog med Plan, VA, ÖP/Strategiska.
- Byggloven följer riktlinjerna i översiktsplanen om bevarad karaktär, begränsade sprängningar mm.
- De byggrätter som medges följer riktlinjerna för planbestämmelser inom PFO-områden. Detta gäller särskilt riktlinjen om BTA maximalt 240 m<sup>2</sup>. D.v.s. bottenplattan på ett nytt tvåplanhus ska ha en maximal area av 120 m<sup>2</sup>.
- Delning av fastigheter begränsas till maximalt 2 500 m<sup>2</sup> för en nybildad



- fastighet.
- Överstora ansökningar hänvisas till att ansöka om planbesked.

## Revidering upprättad 2023-01-16

Mikael Sköldberg

Enhetschef bygg- och strandskydds-enheten