



VÄRMDÖ KOMMUN

Handläggare  
Sten Hammar  
Planenheten

Utredning  
2021-01-18  
Diarienummer  
2019KS/0128

Kommunstyrelsens planutskott

# Utredning om planbestämmelser i PFO-områden

## Innehållsförteckning

Utredning om planbestämmelser i PFO-områden .....	1
Innehållsförteckning .....	2
1. Sammanfattning .....	3
Planbestämmelser som bör tillämpas i PFO-områden .....	4
Planbestämmelser som kan tillämpas efter förutsättningar i respektive område .....	4
2. Bakgrund till hela uppdraget .....	5
2.1 Uppdraget .....	5
2.2. Omfattning .....	5
3. Nya utmaningar i PFO-arbetet .....	6
3.1 Allmänt .....	6
3.2 Huvudmannaskap .....	6
3.3 PBL 2014 medger fler bostäder .....	6
3.4 Stora byggrätter som leder till förtätning .....	7
3.5 Otydliga och olämpliga planbestämmelser .....	7
3.6 Dagvatten .....	8
3.7 Tillgänglighet .....	8
3.8 Lokala gemensamma VA-projekt .....	8
3.9 Möjligt behov av strategisk planering PFO .....	9
4. Analys av samordnade planbestämmelser för PFO-områden .....	9
4.1 Analys av några vanliga planbestämmelser i PFO-områden .....	9
4.2 Analys av lämnade bygglov under 2018 .....	11
5. Förslag: Riktlinjer för nya planbestämmelser i PFO-områden .....	13
5.1 Planbestämmelser som bör tillämpas i PFO-områden .....	14
5.2 Planbestämmelser som kan tillämpas efter förutsättningar i respektive området .....	15
6. Konsekvenser .....	16

---

## 1. Sammanfattning

Kommunstyrelsen planutskott (KSPU) beslutade 2019-01-24 att förvaltningen ska ta fram förslag till riktlinjer för planbestämmelser i prioriterade förändringsområden (PFO). Bakgrunden till uppdraget är att kommunens PFO-planer är utformade utifrån skilda förutsättningar och olika översiktsplaner. Kommunens PFO-planer behöver därmed överensstämma bättre med varandra och att likartade PFO-planer bör regleras med likartade planbestämmelser.

Kommunstyrelsen planutskott (KSPU) gav även ett uppdrag att utreda vilka möjligheter som finns att med ett förenklat arbetssätt ändra detaljplaner med 60/40-bestämmelser i syfte att genom planändring ändra begränsning av byggrätt. Denna utredning behandlar endast *Förslag om riktlinjer för planbestämmelser i PFO-områden*. Utredningsarbetet av uppdraget om *Förenklat arbetssätt för detaljplaner med 60/40-bestämmelser* kommer att redovisas separat och planeras ske under kvartal 2 2021.

Planeringen med de prioriterade förändringsområden (PFO) har förändrats och komplicerats på senare år. I arbete med PFO-planer har det komplicerats av enskilda frågor som exempelvis enskilt huvudmannaskap och dagvatten. I planeringsarbetet med PFO-planer har även de påverkats av de ändringar i PBL som genomfördes 2014, som gav fastighetsägare möjlighet att inredas en ytterligare bostad i bostadshuset och att en bostadskomplementbyggnad (Attefallshus) kan uppföras på en villatomt som strider mot detaljplanen. Flera PFO-områden har på detta sätt förtätats med oväntat många nya bostäder i parhus och attefallsbostäder (komplementbostadshus). Denna oplanerade förtätning och stora byggrätter i vissa PFO-planer har lett till ökade påfrestning på infrastrukturen som exempelvis vägar och vatten- och avlopp.

I arbetet med att ta fram riktlinjer har förvaltningen gått igenom de vanligaste planbestämmelser i PFO-planer och jämfört dessa med lämnade bygglov. Analys visar att planbestämmelserna mellan PFO-planerna skiljer sig åt. Det gäller främst avstyckning, byggrätt och våningshöjd. Vidare visar analysen att lämnade bygglov för de enbostadshus som byggs och inreds som parhus vanligen varierar mellan 250 och 400 BTA. Lämnade bygglov för enbostadshus eller normalvillor med en bostad i de flesta fall varierar mellan 100 och 240 BTA. Slutsatsen blir att en normalvilla är vanligen mindre än 240 BTA vid bygglov tillfället och att ett parhus vanligen är större än 250 BTA. För att kunna bibehålla områdenas karaktär i enlighet med översiktsplanens riktlinjer och undvika parhus i PFO-områden bör gränsen för BTA ligga kring maximalt 240 kvadratmeter.

Avvikelser från de nya riktlinjerna kan vara motiverade i vissa fall. Det kan gälla värdefulla kulturmiljöer, kuperad terräng, områden med mycket små eller mycket stora fastigheter eller byggnader, eller andra lokala karaktärsdrag inom planområdet. Det kan även vara motiverat om det är stora områden som ska planläggas men som behöver delas upp i flera detaljplaner.

Dessa avvikelser kan behöva beaktas på ett mer övergripande sätt innan eller i ett tidigt skede av planarbetet för att kunna säkerställa en effektiv planläggning. Exempel på åtgärder som kan underlätta planläggningen och ge bättre förutsättningar i tillämpningen

av planbestämmelser är att upprätta planprogram eller andra övergripande utredningar.

Nedan sammanfattas de planbestämmelser som föreslås tillämpas i kommunens PFO-områden. Syftet är att skapa tydlighet för de sakägare som omfattas av en detaljplaneprocess och skapa en ram som förhåller sig till de övergripande riktlinjerna i kommunens översiktsplan 2012 till 2030 (Fullständiga tabeller på avsnitt 5.1 och 5.2).

#### **Planbestämmelser som bör tillämpas i PFO-områden**

- Fastighetsstrukturen bevaras. Bestämmelsen anpassas till befintliga arealer.
- Endast friliggande enbostadshus.
- Största tillåtna byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad är 180 kvadratmeter.
- Största tillåtna bruttoarea (BTA) för huvudbyggnad är 240 kvadratmeter.
- 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.
-

## 2. Bakgrund till hela uppdraget

### 2.1 Uppdraget

Kommunstyrelsen planutskott (KSPU) beslutade 2019-01-24 att förvaltningen får i uppdrag att:

- samordna arbetet och ta fram förslag till riktlinjer för planbestämmelser i förändringsområden. Förvaltningen ska inom ramen för detta uppdrag motivera behovet av föreslagna planbestämmelser och redovisa hur dessa tydligt ska kommuniceras till sakägare i kommande detaljplanearbete.
- utreda vilka möjligheter som finns att med ett förenklat arbetssätt ändra detaljplaner med 60/40-bestämmelser i syfte att genom planändring ändra begränsning av byggrätt. Samt att inventera och lista detaljplaner med förutsättning att ändras.

Bakgrunden till uppdraget är att kommunens PFO-planer är utformade utifrån skilda förutsättningar och olika översiktsplaner. Därmed har planbestämmelser kommit att variera mellan olika PFO-planer. Det gäller särskilt minsta tillåtna fastighetsstorlek, storlek på byggrätt och möjlighet till nya exploateringar. Kommunens PFO-planer behöver därmed överensstämma bättre med varandra och att jämförbara områden bör regleras med likartade planbestämmelser.

### 2.2. Omfattning

Uppdraget har delats in i tre delar:

1. Riktlinjer för vägledande planbestämmelser tas fram för pågående och kommande PFO-planer. Varje planbestämmelse beskrivs, motiveras och redovisas med aktuell paragraf i PBL (plan- och bygglagen).
2. Föreslagna planbestämmelserna ska kunna kommuniceras på kommunens hemsida inför varje PFO-planprojekt.
3. Detaljplaner med 60/40-bestämmelser utreds för förenklad planläggning med större byggrätter, men utan krav på kommunalt VA. 60/40-planer som är möjliga att enkelt ändra ska inventeras och listas.

Denna utredning behandlar *Förslag om riktlinjer för planbestämmelser i PFO-områden* (punkt 1). Åtterrapporing av uppdraget om *Förenklat arbetssätt för detaljplaner med 60/40-bestämmelser* (punkt 3) kommer att redovisas separat och planeras ske under kvartal 2 2021.

---

### 3. Nya utmaningar i PFO-arbetet

#### 3.1 Allmänt

PFO-arbetet har förändrats och komplicerats på senare år. Några PFO-planer har också fällt i domstol p.g.a. bristande strandskydd, otydliga planbestämmelser och att kommunen väljer att planlägga med enskilt huvudmannaskap. Dagvattenfrågorna har också blivit svårare att lösa med ökade myndighetskrav. Många fastighetsägare vill tidigarelägga anslutningen till kommunalt VA. Många vill också öka byggrätten för sitt bostadshus utan att ansluta till kommunalt VA.

Efter ändringar i PBL 2014 har flera PFO-områden utvecklats till täta grupphusområden med oväntat många nya bostäder i form av parhus och Attefallshus.

#### *Slutsatser*

*Kommunen behöver hantera dessa utmaningar fullt ut i pågående och kommande PFO-planering.*

#### 3.2 Huvudmannaskap

Enskilt huvudmannaskap innebär att vägar och grönområden sköts av vägföreningar och samfällighetsföreningar. Värmdö kommun tillämpar konsekvent ett enskilt huvudmannaskap i PFO-arbetet. Orsakerna är flera: historiskt är fritidsområden planlagda med byggnadsplaner och de boende önskar vanligen behålla det enskilda huvudmannaskapet. Det finns ofta en väl fungerande förvaltning av de enskilda vägarna.

Det kommunala vägnätet är centrerat till främst Gustavsberg. Ett utökat kommunalt ansvar för vägnät längre ut i trafiksystemet bedöms skapa oskälig ekonomisk belastning. Det gäller både för kommunen och de boende. Dels ökar kostnaden för kommunal drift- och underhåll och dels behöver det tas ut gatubyggnadskostnader från de boende.

Två PFO-planer har upphävts i domstol för att planen anger att huvudmannaskapet ska vara enskilt (Näverängsvägen, Torsby T3). Domstolen menar att i centralt belägna områden med intentionen att förtäta ska huvudmannaskapet vara kommunalt. Plan- och bygglagen ställer också krav på att kommunen som regel ska vara huvudman för allmän plats med vägar och grönområden. Kommunen har antagit riktlinjer för kommunalt huvudmannaskap under 2019. Riktlinjerna innebär bland annat att vägar utanför kommunens centrumområden och som inte förtätas planläggs med enskilt huvudmannaskap.

#### *Slutsatser*

*PFO-områdena framöver planläggs i enlighet riktlinjerna i kommunens översiktsplan om att bevara områdenas karaktär och ska även följa framtagna riktlinjerna för kommunalt huvudmannaskap.*

#### 3.3 PBL 2014 medger fler bostäder

Nya bestämmelser infördes i PBL under 2014. Fler bostäder kan nu inredas i ett bostadshus och en bostadskomplementbyggnad (Attefallshus) kan uppföras på en villatomt utan bygglov. Flera PFO-områden har på detta sätt förtätats med oväntat många nya bostäder i parhus och i Attefallsbostäder.

### ***Slutsatser***

*De nya Attefallsreglerna ger en ökad frihet för villaägare att bygga en extra bostad i ett enbostadshus eller en extra bostad i ett s.k. Attefallshus på tomten. Kommunen ser positivt på dessa möjligheter. Det skapar dock utmaningar när PFO-områden förtätas med flera nya bostäder på varje villatomt. Kommunen kan då få svårt att hantera infrastrukturfrågor i planeringskedet. Särskilt när det gäller kapaciteten i VA-ledningar och i det lokala vägnätet.*

### **3.4 Stora byggrätter som leder till förtätning**

Flera PFO-planer som påbörjades före 2014 som Torshällsvägen, Strömma S4B och delar av Mörtlös medger både nya bostadsfastigheter och stora byggrätter. Bostadsutvecklare har identifierat de nya möjligheter som uppstått med de nya Attefallsreglerna i kombination med delbara fastigheter och stora byggrätter i PFO-områden. När vanliga villatomter både kan delas och förtätas kan det medföra att initiativet i byggprojektet flyttas från enskilda fastighetsägare till bostadsexploaterer.

Den förtätning som uppstår innebär påfrestningar på VA-system, dagvatten och vägar. Karaktären på bebyggelse och växtlighet förändras också när befintliga bostäder rivs, områden plansprängs och fylls ut och bebyggelsen förtätas mer än vad som kunde förutses inför planläggningen.

### ***Slutsatser***

*Kommunens PFO-områden är inte dimensionerade för denna typ av förtätningar. Det gäller särskilt vägar, GC-vägar, VA-nät och dagvattensystem. I mer centrumnära PFO-områden skulle sådana förtätningar troligen kunna hanteras med ett kommunalt huvudmannaskap och en förstärkt infrastruktur.*

*Översiktsplanen stöder en bibehållen fastighetsstruktur för att bevara karaktären och undvika förtätning i kommunens förändringsområden. För att bevara karaktären i området och underlätta kvarboende bör detaljplanerna vara inriktade på omvandling utan förtätning.*

### **3.5 Otydliga och olämpliga planbestämmelser**

PFO-planer i Värmdö (Herrviksnäs) och andra kommuner har under senare år fällts i mark- och miljööverdomstolen på grund av en otydlig planbestämmelse som även har använts i andra kommuner. Bestämmelsen lyder: *Befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning innan detaljplanen vann laga kraft och som inte överensstämmer med planbestämmelserna ska anses vara planenliga.* Domstolen anser att bestämmelsen är otydlig och inte ska användas.

### ***Slutsatser***

*Befintliga byggnader som strider mot pågående och kommande PFO-planering behöver i högre grad karteras och mätas in. Varje byggnad som avviker från planens bestämmelser i läge, storlek eller utformning behöver sedan ges egna bestämmelser som tydligt redovisar om byggnaden blir förenlig med det nya planförslaget. Enstaka byggnader kan då behöva få en byggrätt som är större eller högre än andra byggnader i området. Detta innebär en fördjupad kartläggning av nockhöjd och bruttoarea i den befintliga bebyggelsen inför varje PFO-planläggning.*

### 3.6 Dagvatten

Länsstyrelsen har under senare år ökat kraven på kommunernas dagvattenutredningar. Det innebär att även inom PFO-planerna behöver kommunen redovisa en dagvattenutredning som säkerställer att utsläppen till recipienten inte ökar. Detta är en svår utmaning i områden där kommunen inte önskar att bli huvudman för dagvatten.

#### *Slutsatser*

*Förvaltningen har ställt om i sitt utredningsarbete och utreder numera ett större avrinningsområde. I PFO-planer med en komplicerad dagvattensituation kan kommunen i vissa fall behöva överväga huvudmannaskapet för dagvatten-*

### 3.7 Tillgänglighet

Flera PFO-planer med kuperade tomter och otillräcklig eller bristande tillgänglighet har tagits fram i Värmdö och andra förortskommuner. Plan- och bygglagen medger sådana undantag när terrängen är brant och svår att bebygga. En sådan PFO-plan i Värmdö som PFO Skeviksstrand med branta tillfartsvägar har under senare år prövats i mark- och miljööverdomstolen. Domstolen prövade frågan om tillgänglighet och begärde in en redovisning om tillgänglighet från kommunen vilket sedan medförde att domstolen inte fällde detaljplanen och planen har nu fått laga kraft.

#### *Slutsatser*

*Bristande tillgänglighet med obefintliga eller mycket branta tillfartsvägar behöver utredas och beskrivas tydligt i planbeskrivningen. Skälen till att tillfartsfrågan inte går att lösa behöver också redovisas tydligt.*

### 3.8 Lokala gemensamma VA-projekt

Kommunen har lämnat tillstånd till några föreningar som önskar bygga ett eget VA-nät och ansluta detta till kommunens ledningar. Några av föreningar har teknisk och organisatorisk förmåga att planera och bygga ett sådant lokalt VA-nät. Fördelar med dessa initiativ är att lokala föreningar kan bygga en hållbar VA-lösning och tidigarelägga VA-utbyggnaden inom sitt område.

Utmaningarna med denna modell är dock flera. Kommunen har svårt att kontrollera standarden i de VA-ledningarna som byggs vilket kan vara viktigt om kommunen senare behöver ta över ledningarna. Några föreningar har inte lyckats fullfölja och bygga ut sitt lokala VA-projekt.

En tredje utmaning kan vara att den lokala VA-föreningen säljer anslutningspunkter även till mark som ännu inte är bebyggd vilket kommunen inte räknat med. Konsekvenser kan bli ett starkt bebyggelsestryck från fastighetsägare som köpt en sådan anslutning och hoppas bilda nya bostadsfastigheter eller bygga nya bostadshus på sin mark.

#### *Slutsatser*

*Kommunen bör vara restriktiv med att skriva avtal om sådana lokala VA-nät. Om det uppstår förväntningar att bygga mer i ett sådant område kan kommunen behöva göra en ny detaljplan för att kunna hantera bebyggelseutvecklingen, bevara och skydda natur- och kulturvärden samt kunna samordna utbyggnad av infrastruktur i området.*



### 3.9 Möjligt behov av strategisk planering PFO

Allt eftersom nya PFO planer startas upp, enligt beslutad prioriteringsordning i KSPU 2018 (2017KS/0600) kan avvikelser från de nya riktlinjerna vara motiverade i vissa fall. Det kan gälla värdefulla kulturmiljöer, kuperad terräng, områden med mycket små eller mycket stora fastigheter eller byggnader, eller andra lokala karaktärsdrag inom planområdet. Det kan även vara aktuellt för områden som i prioriteringen initialt är väldigt stora (se bild 1) och kan behöva delas in i flera planer som exempelvis pågående planläggning av området i Bullandö som omfattas av flera detaljplaner. Därav kan det finnas behov av att beakta planeringsförutsättningarna på ett mer övergripande sätt innan eller i ett tidigt skede av planarbetet för att för att kunna säkerställa en effektiv planläggning. Exempel på åtgärder som kan underlätta planläggningen och ge bättre förutsättningar i tillämpningen av planbestämmelser är att upprätta planprogram eller andra övergripande utredningar.

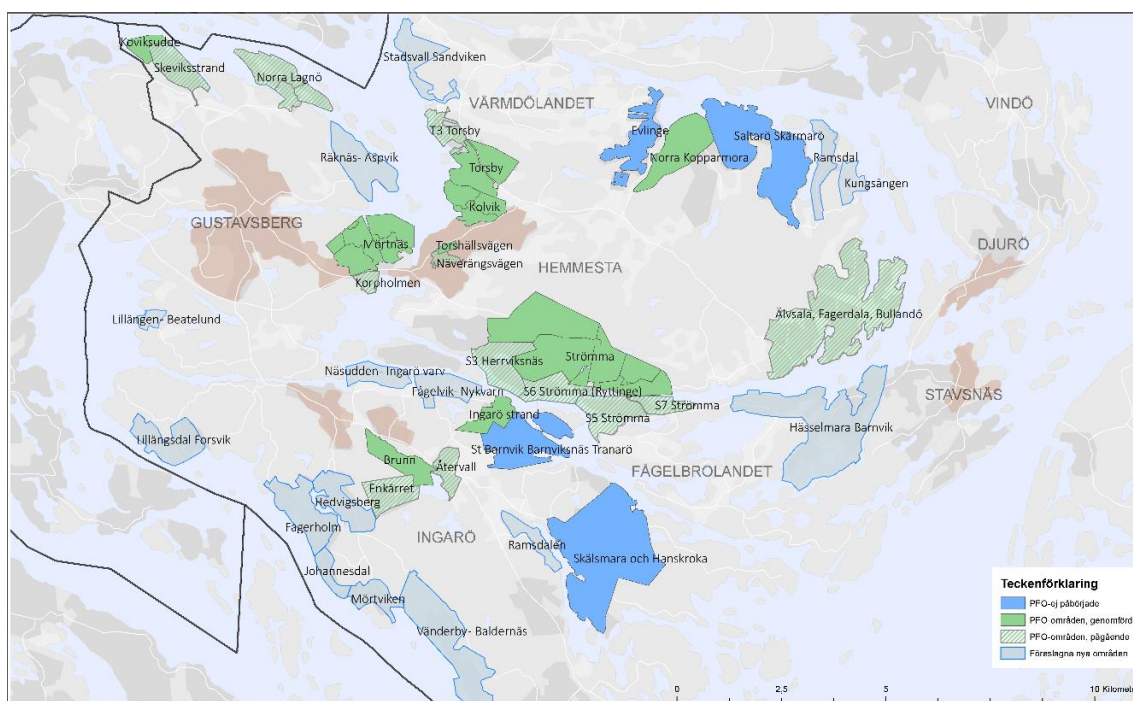


Bild 1. Genomförda, pågående och planerad PFO-områden.

## 4. Analys av samordnade planbestämmelser för PFO-områden

I syfte att kommunens PFO-planer behöver överensstämma bättre med varandra samt att likartade PFO-planer bör regleras med likartade planbestämmelser, har en analys genomförts av några vanliga planbestämmelser i PFO-planer samt en analys av lämnade bygglov i PFO-områden.

### 4.1 Analys av några vanliga planbestämmelser i PFO-områden

Här jämförs och analyseras de vanliga planbestämmelser som hittills har använts i kommunens PFO-planer. Jämförelsen omfattar 16 PFO-planer; nio planer som har fått laga kraft och sju planer där planarbete fortfarande pågick under 2019.



VANLIGA PLAN-BESTÄMMELSER	KOMMENTAR
MÖJLIGA AVSTYCKNINGAR	15 PFO-planer medger avstyckningar. Fem planer möjliggör fler än 20 nya bostadsfastigheter (20, 35, 40, 50 respektive 60 st.). Många avstyckningar innebär en stor avvikelse från översiktsplanen.
BYGGNADSAREA BYA	Största byggnadsarea (BYA) i de jämförda detaljplanerna varierar vanligen mellan 150 och 250 m <sup>2</sup> . Några planer medger större BYA än 250 m <sup>2</sup> . Större BYA än 180 m <sup>2</sup> innebär ofta stor påverkan på landskapsbild och terräng från schakt o slänter.
BRUTTOAREA BTA	Tillåten bruttoarea (BTA) ligger vanligen mellan 220 och 360 kvm. Detaljplanen för Torsby T3 medger BTA om 350 till 500 m <sup>2</sup> . Torsby T3 fälldes i domstol 2019. BTA större än 240 m <sup>2</sup> kan innebära att byggrätten blir tillräcklig för att bilda parhus.
KOMPLEMENT-BYGGNAD	Byggrätten för komplementbyggnad varierar mellan 50 och 80 m <sup>2</sup> . Förekommer också med tilläggsbestämmelsen: (Enskild komplementbyggnad ej större än en viss kvadratmeter)
VÅNINGSAANTAL	Två våningar är vanligast. Bestämmelsen är otydlig och används därför inte längre. Därav föreslås denna bestämmelse att ersättas med en ny bestämmelse gällande tillåten nockhöjd.
BYGGNADSHÖJD HUVUDBYGGNAD	Högsta tillåten byggnadshöjd 6,5 eller 7 meter är vanligast för tvåvåningshus. För ett våningsplan är 3,5 till 4 meter vanligt.
TAKLUTNING HUVUDBYGGNAD	Taklutning varierar mellan 25 och 45 grader i de undersökta planerna. Brant taklutning kan inrymma en vindsinredning men skymmer också utsikt från bakomliggande fastigheter i området.
VIND FÅR INTE INREDAS	Fyra planer har denna bestämmelse. Syftet är att bevara utsikt och att anpassa bebyggelsen till befintliga byggnader i området.
KÄLLARE FÅR INTE ANLÄGGAS	Ca hälften av planerna har bestämmelsen. Syftet är att skydda mot översvämning av grundvatten, dagvatten och spillvatten samt att begränsa djupa schakter, sprängningar och markarbeten.
KOMPLEMENT-BYGGNAD FÅR EJ INREDAS SOM BOSTADSHUS.	Denna bestämmelse förekommer i fyra planer. Syftet är att motverka att en fjärde bostad byggs på fastigheten inom den byggrätt som är avsedd för komplementbyggnader.

Tabell. Sammanställning av de vanligaste planbestämmelserna i pågående och genomförda PFO-planer.

## 4.2 Analys av lämnade bygglov under 2018

Här redovisas en sammanställning av lämnade bygglov för enbostadshus i PFO-områden under 2018.

Plannummer	Plan-namn	Fastighet	Nybyggnad BYA	Nybyggnad BTA	Kommentar
212	I4	Brunn 1:368	142	137	
212	I4	Brunn 1:373	60	60	Fritidshus
212	I4	Brunn 1:466	96	191	
185	K2	Hemmesta 11:127	141	112	
186	K4	Hemmesta 11:171	118,8	237,6	
199	I5	Ingaröstrand 6:6	182	194	
172	NK1	Kopparmora 2:98	123	123	Fritidshus
188	M7	Mörtnäs 1:142	160	287,5	
191	M6	Mörtnäs 1:204	112	241	
191	M6	Mörtnäs 1:298	120	218	
188	M7	Mörtnäs 1:332	159	318	
187	M3	Mörtnäs 1:373	115	396,5	
164	Mörtnäs Älgbacken	Mörtnäs 1:728	120	240	
141	Mörtn. Tjusarstigen	Mörtnäs 1:917	110	220	
141	Mörtn. Tjusarstigen	Mörtnäs 1:932	150	250	Parhus
141	Mörtn. Tjusarstigen	Mörtnäs 1:933	150	250	Parhus
141	Mörtn. Tjusarstigen	Mörtnäs 1:934	150	250	Parhus
188	M7	Mörtnäs 1:935	106,5	213	
217	S4b	Strömna 1:30	129	258	
217	S4b	Strömna 1:31	179,3	155,8	
217	S4b	Strömna 1:313	170,8	313	Parhus
217	S4b	Strömna 1:326	172	344	Parhus
217	S4b	Strömna 1:327	172	344	Parhus
217	S4b	Strömna 1:328	194	328	Parhus
217	S4b	Strömna 1:329	172	344	Parhus
217	S4b	Strömna 1:38	133	197	
217	S4b	Strömna 1:78	139	228	
183	T1	Torsby 1:183	182	182	
183	T1	Torsby 1:258	112	192	
184	T2	Torsby 1:421	114	228	
183	T1	Torsby 1:422	160	160	
171	S2	Värmdövik 1:100	140	202	

Tabellen visar bygglov för enbostadshus i PFO-områden under 2018.

Grönt = enbostadshus, Orange = stora enbostadshus, Gult = parhus.

**Gröna bygglov (17 st):** Enbostadshus som ryms inom byggnadsarea (BYA) 160 kvadratmeter och bruttoarea (BTA) 240 kvadratmeter.

**Orange Bygglov (4 st):** Enbostadshus som i de flesta fall ryms inom byggnadsarea (BYA) 180 kvadratmeter och eller bruttoarea (BTA) 240 kvadratmeter. Några av dessa enbostadshus är dock betydligt större.

**Gula bygglov (11 st):** Enbostadshus med två eller tre adresser (parhus). Byggnaderna ryms inte inom byggnadsarea (BYA) 160 kvadratmeter och bruttoarea (BTA) 240 kvadratmeter. Inredd vind eller källare förekommer i några fall.

### Resultat och slutsats

Resultatet visar att:

- Ca 75 procent av de lämnade byggloven för enbostadshus uppförs och byggs som en normalstor villa med en inredd bostad.
- Ca 25 procent av de lämnade byggloven för enbostadshus inom PFO-områden byggs och säljs av en exploatör. Vanligen som parhus med två inredda bostäder plus ett Attefallshus. Bostäderna säljs vanligen som bostadsrätter.

Jämförelsen visar att lämnade bygglov för de enbostadshus som byggs och inreds som parhus vanligen varierar mellan 250 och 400 BTA. Jämförelsen visar att lämnade bygglov för ”verkliga” enbostadshus eller normalvillor med en bostad (ej parhus) i de flesta fall varierar mellan 100 och 240 BTA.

Slutsatsen blir att:

- En normalvilla är vanligen mindre än 240 BTA vid bygglovtilfället
  - Ett parhus är vanligen är större än 250 BTA vid bygglovtilfället.
  - Vill man undvika ett fortsatt byggande av parhus i PFO-områden bör gränsen för BTA ligga kring maximalt 240 kvadratmeter.
-

## 5. Förslag: Riktlinjer för nya planbestämmelser i PFO-områden

Här redovisas de planbestämmelser som föreslås för kommunens PFO-planer med motiv och kommentarer. Planbestämmelserna har föreslagits eftersom de följer översiktsplanens (ÖP 2012–2030) mål och ställningstaganden för PFO-områden. Planbestämmelserna överensstämmer också med målet i uppdraget att kommuninvånare ska behandlas lika och att rättigheter och begränsningar i detaljplaner ska vara tydliga.

Riktlinjerna för nya planbestämmelser i PFO görs tillgängliga kommunens hemsida.

De nya planbestämmelserna kan även förbättra möjligheterna i en domstolsprövning. Bestämmelserna motverkar förtätning och exploatering av PFO-områden och stärker kommunens argumentation för när kommunalt huvudmannaskap ska tillämpas.

Avvikelse från de nya riktlinjerna kan vara motiverade i vissa fall. Det kan gälla värdefulla kulturmiljöer, kuperad terräng, områden med mycket små eller mycket stora fastigheter eller byggnader, eller andra lokala karaktärsdrag inom planområdet. Det kan även vara motiverat om det är stora områden som ska planläggas men som behöver delas upp i flera detaljplaner.

Dessa avvikelser kan behöva beaktas på ett mer övergripande sätt innan eller i ett tidigt skede av planarbetet för att kunna säkerställa en effektiv planläggning. Exempel på åtgärder som kan underlätta planläggningen och ge bättre förutsättningar i tillämpningen av planbestämmelser är att upprätta planprogram eller andra övergripande utredningar.

Riktlinjerna är uppdelade i två delar. Planbestämmelser som bör tillämpas och planbestämmelser som kan tillämpas:

**5.1 Planbestämmelser som bör tillämpas i PFO-områden**

<b>BESTÄMMELSE Paragraf i PBL</b>	<b>BESTÄMMELSE- TEXT</b>	<b>MOTIV</b>	<b>KOMMENTAR</b>
<b>FASTIGHETS STORLEK</b> 4 kap 18 §	Minsta fastighetsstorlek i kvadratmeter.	Bestämmelsen anpassas till befintliga arealer för att bevara fastighetsstrukturen och karaktären i området. Förtätning ökar belastningen på vägar o VA.	I de fall större fastigheter delas är inriktningen att tillämpa en minsta tomtstorlek av 2500 m <sup>2</sup> . Att motverka förtätning stämmer med översiktsplanen.
<b>FRILIGGANDE HUS</b> 4 kap 5 §	Endast friliggande enbostadshus.	Bestämmelsen stöder boende i enbostadshus enligt översiktsplanens riktlinjer för PFO-områden.	Attefallsbestämmelserna medger ytterligare en bostad i bostadshuset och en bostad i komplementbostadshus.
<b>BYGGNADS AREA</b> 4 kap 11 § 1	Största byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad är 180 m <sup>2</sup> .	Större byggrätter leder ofta till förtätning med parhus. Motiven för enskilt huvudmannaskap försvagas då.	BYA 180 m <sup>2</sup> bedöms rymma bygglov för ett nytt normalhus i Värmdö kommun.
<b>BRUTTOAREA</b> 4 kap 11 § 1	Största bruttoarea (BTA) för huvudbyggnad är 240 m <sup>2</sup> per tomt	Större byggrätter leder ofta till förtätning med parhus. Motiven för enskilt huvudmannaskap försvagas då.	BTA 240 m <sup>2</sup> bedöms rymma bygglov för ett nytt normalhus i Värmdö kommun.
<b>KOMPLEMENT- BYGGNAD</b> 4 kap 11 § 4 kap 16 §	Komplementbyggnad får ej inredas som bostadshus. Kök får ej inredas.	Byggrätten för komplementbyggnad kan då reserveras för garage och andra uthus.	Bostäder i komplementbyggnad accepteras inte av länsstyrelsen.
<b>NOCKHÖJD HUVUD- BYGGNAD</b> 4 kap 11 § 1	Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 9,0 meter.	Större nockhöjd än nio meter kan leda till inredning av fler våningsplan och förtätning med parhus. Argument för enskilt huvudmannaskap kan då försvagas.	Nockhöjd nio meter medger inredning av två våningsplan. Bestämmelse om nockhöjd gör det möjligt att bygga med mer varierade takformer och takvinklar.
<b>NOCKHÖJD KOMPLEMENT- BYGGNAD</b> 4 kap 11 § 1	Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4,0 meter	Större byggnadshöjd kan leda till inredning av fler våningsplan.	Nockhöjd fyra meter medger inredning av ett våningsplan.

## 5.2 Planbestämmelser som kan tillämpas efter förutsättningar i respektive området.

BESTÄMMELSE Paragraf i PBL	BESTÄMMELSE -TEXT	MOTIV	KOMMENTAR
STÖRSTA TAKVINKEL 4 kap 11 § alt 16§ 27 alt 30 grader.	Största tillåtna takvinkel i grader.	Bestämmelsen kan motiveras med att den bevarar utsikt från bakomliggande fastigheter men kan också användas i områden med konstaterade kulturmiljövärden.	Reglering av takvinklar kan behövs för förhindra trevåningshus, eftersom nio meter nockhöjd i kombination med flackt tak kan medge tre våningar. Flack takvinkel kan användas i områden med enhetliga flacka taklutningar.
KÄLLARE 4 kap 16 § 1	Källare får inte finnas	Motverkar sprängning, schaktning, uppfyllnader och översvämning.	Används i områden med grundvatten- skydd. Minskar risken att frigöra sulfider i berg.
KULTURMILJÖ k eller q 4 kap 8 och 16 § 1	Särskilda varsam- hetsbestämmelser eller skydds- bestämmelser. Bygglovsplikt för Attefallsåtgärder	Tillämpas för områden där kommunen fastställt kulturmiljövärden och som har betydelse för områdets karaktär.	Kan omfatta rivningsförbud eller skydd av värdefulla byggnader eller utökad bygglovsplikt
DAGVATTEN 4 kap 16 §	Högst xx % av bostadsfastigheten får hårdgöras. (regleras från fall till fall)	Bestämmelsen används i områden där man vill öka grundvattenbildningen eller begränsa avrinningen av förorenat dagvatten.	Minskar belastningen och förbättrar vattenkvaliteten i recipienten.
TRÄDFÄLL- NINGSFÖRBUD alternativt MARKLOV FÖR TRÄDFÄLLNING 4 kap 15 §	Träd får inte fällas. Alternativt: Marklov krävs för fällning av träd med en stamdiameter över 20/30 cm mätt 1,5 meter över mark.	Bestämmelserna används i områden med värdefulla träd. Skyddar arter och biotoper. Säkerställer spridningskorridorer.	Växtlighet och stora träd är ofta en viktig del av områdets karaktär och kulturmiljö.



## 6. Konsekvenser

### 6.1 Ekonomiska konsekvenser

Samordnade planbestämmelser bedöms minska risken för oplanerad förtätning i PFO-områden. En måttfull utveckling av PFO-områden innebär en fortsatt möjlighet till att planlägga med enskilt huvudmannaskap för allmän plats. Därmed undviks även oskäligt högre kostnader för drift-och underhåll.

### 6.2 Konsekvenser för näringslivet

PFO-planer med stora byggrätter på små tomter har möjliggjort nya exploateringsmöjligheter för byggmarknaden med tre-fyra nya bostäder per fastighet. Samordnade planbestämmelser bedöms kunna minska denna typ av samlade parhusexploateringar i PFO-områden. Fler PFO-fastigheter kan då i stället bebyggas av ursprungliga ägare eller av andra enskilda hushåll.

### 6.3 Konsekvenser för miljön

Samordnade planbestämmelser bedöms minska risken för förtätning av PFO-områden. Detta minskar påverkan på dagvatten, VA-nät och vägnät. Ett hållbart resande främjas också om färre bostäder byggs i perifera områden och i stället byggs i kommunens centrumområden.

### 6.4 Konsekvenser för medborgarna

Samordnade planbestämmelser bedöms förbättra informationen om kommande PFO-planering och bidra till mer transparenta planbestämmelser och byggrätter. En annan konsekvens blir bevarad karaktär och lugnare trafikmiljö i PFO-områden. Fler detaljplaner bedöms kunna vinna laga kraft och genomföras snabbare utan att överprövas eller fällas i domstol.

### 6.5 Konsekvenser för barn

Samordnade planbestämmelser och en återhållsam förtätning av PFO-områden med omvandling enligt översiktsplanen bedöms skapa en säkrare trafikmiljö för barn och tillgång till större grönytor och lektytor inom PFO-områden.