

24 februari 2014

Till:

Linn Grönlund, Värmdö kommun

Avsändare:

Fastighetsägare i området I3/Varvsvägen, Ingarö
Sven och Theresa Harbom, Fågelvik 1:139
Per Nordgaard Pernilla Enocsson, Fågelvik 1:288
Niclas och Lisa Salomonsson, Fågelvik 1:146
Guy och Christina Fagerström, Fågelvik 1:150
Med Flera

Varför kommunen bör fortsätta detaljplaneläggningen av I3/Varvsvägen

Den 30/1 2014 höll kommunen ett informationsmöte där representanter från Västra Lagnöströms Samfällighetsförening var närvarande och där kommunen informerade om planerna att avsluta arbetet med en ny detaljplan för området I3/Varvsvägen. Kommunens motivering till detta är enligt minnesanteckningar från mötet:

"Ingen ny detaljplan upprättas över området I3 för att den nya detaljplanen i stort sett skulle bekräfta befintliga förhållanden i de nu gällande byggnadsplanerna [...]"

Vi vill bestrida detta och vill att kommunen fortsätter med detaljplaneläggningen alternativt reviderar befintlig detaljplan. Våra argument är följande:

Kommunens översiktsplan

I Värmdö kommuns Översiktsplan 2012-2030 kan man läsa att området "Brunn och Lövhamra", där I3/Varvsvägen ingår, är ett av de prioriterade förändringsområden (PFO-områden) som kommunen antog 2003. Dessa områden prioriterades för att de var tätortsnära, hade hög permanentningsgrad och stort behov av vatten och avlopp.

Vidare står det, i avsnittet "Prioriterade förändringsområden" att:

"I väl belägna förändringsområden beräknas flertalet hus omvandlas till bostäder för åretruntboende. Kommunen skall underlätta omvandlingen genom detaljplaneläggning och/eller revidering av äldre detaljplaner samt utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp."

Att avsluta detaljplanearbetet för vårt område borde därför strida mot kommunens översiktsplan.

Gällande detaljplan är föråldrad och stämmer inte med verkligheten

I beskrivningen till den gällande detaljplanen för området I3/Varvsvägen, Byggnadsplan 34, står följande:

”Marken består av barrskogsbevuxna höjder och är avsedd att bebyggas med stugor för fritidsändamål.”

Detta stämmer inte alls överrens med hur området klassas eller ser ut idag. I3/Varvsvägen är inget perifert beläget fritidshusområde, utan ett tätortsnära område med hög permanentningsgrad.

Beskrivningen inleds också, helt felaktigt, med texten:

”Området är till största delen i en ägares hand, samt ingår i Fågelviks ägor [...]”

Idag finns visserligen en fastighetsägare som äger flera tomter i området, men dessa utgör varken en majoritet av fastigheterna eller områdets yta.

Byggrätter

Enligt minnesanteckningarna från ovan nämnda informationsmöte, menar kommunen att byggrätten i den gällande detaljplanen, om 150 kvm för huvudbyggnad, anses rimligt för permanentboende.

Byggnadsplan 34 medger i och för sig en byggyta på 150 kvm, men endast 1 våningsplan tillåts. Om man jämför detta med övriga PFO-områden, som är på väg att få eller som fått en ny detaljplan, så finns det inget område som fått mindre byggrätt än 160 kvm byggyta för ett våningsplan. I samtliga områden får man dessutom bygga i 2 plan.

De flesta PFO-områden har dock fått en byggrätt om 200 kvm i ett plan och 150 kvm i två plan, för fastigheter med tomter större än 2000 kvm. För fastigheter med tomter upp till 2000 kvm har de flesta fått byggrätter om 160 kvm i ett plan och 120 kvm i två plan.

Jämför man byggrätter för komplementbyggnad så hamnar vi också i lä. I allmänhet tillåter detaljplanerna 50 kvm, i jämförelse med de 40 kvm, som vår detaljplan medger.

I många områden tillåter man dessutom generationsboende, vilket inte tillåts i Byggnadsplan 34, då endast ett kök är tillåtet.

Att byggrätterna bör utökas stöds också av översiktsplanen där man kan läsa att:

”Utpekade förändringsområden med stor andel permanentboende ska på sikt förses med kommunalt vatten och avlopp och utökade byggrätter”

Oklarhet i nuvarande detaljplan

I Byggnadsplan 34 finns följande paragraf:

”§ 2 Tomtplats storlek

mom. 1. Inom varje särskilt bestämelseområde får det i planen illustrationsvis angivna antalet tomtplatser ej överskridas.”

Både kommunen och lantmäteriet menar att detta kan tolkas på olika sätt, då illustrationslinjer saknas i plankartan. I en detaljplan bör det inte finnas utrymme för olika tolkningar.

Storlek på tomter

I målen för de prioriterade förändringsområdena, som man hittar i översiktsplanen, står det att:

”Karaktären i prioriterade förändringsområden ska bibehållas genom att förtätning undviks.”

Man kan dock också läsa, i ett stycke som avser PFO-områdena, att:

”Utbyggnaden av kommunalt VA utgör själva grunden för att man ska kunna utöka byggrätter och möjliggöra viss förtätning inom förändringsområdena.”

Man kan alltså tillåta en viss förtätning, så länge karaktären i området bibehålls. Detta talar för att man borde pröva möjligheterna till viss avstyckning och förtätning i området.

I övriga PFO-områden har minsta tomtstorlek satts till 1000-3000 kvm, och i många områden har styckning och bildande av nya fastigheter möjliggjorts.

Möjligen kan § 2 mom.1 i Byggnadsplan 34, som refereras till ovan, tolkas som ett nybyggnadsförbud. Dessa har i allmänhet i allmänhet upphävts i övriga PFO-områden, då vatten och avlopp byggts ut.

Vägar

Trafikbelastningen på Varvsvägen, som är en uppsamlingsväg för området, har ökat och fortsätter att öka. Detta beror framför allt på att trafiken från angränsande områden ökat. Idag består vägen av en obelyst körbana där möten är svåra. Att promenera på vägen känns inte säkert, i synnerhet inte med barn, då man ständigt måste ställa sig i vägrenen för att låta bilar passera.

Slutsats

Vi vill vi att detaljplaneringsarbetet fortskrider, alternativt att den gällande detaljplanen revideras så att:

- Detaljplanen överensstämmer med verkliga förhållanden.
- Oklarheter inte förekommer i detaljplanen.
- Detaljplanen ligger i linje med rekommendationerna i kommunens översiktsplan.
- Detaljplanen ligger i linje med detaljplaner för övriga PFO-områden, avseende byggrätter och tomtstorlekar.

Referenser

De dokument som refereras till i denna text är:

- Minnesanteckningar från informationsmöte. Diarienummer 11SPN/0381
- Översiktsplan 2012-2030 Värmdö kommun, s.128-133
- Byggnadsplan 34. Förslag till byggnadsplanebestämmelser, samt Beskrivning till förslag till byggnadsplan, för Fågelvik 1³⁰ m. fl
- De detaljplaner, samt förslag till detaljplaner, för Prioriterade förändringsområden, som går att finna på Värmdö kommuns hemsida.