



Tillägg till detaljplan för delar av
**Kopparmora 1:1, Skrävlan 1:1 och
Tuna 1:1**

Norra Kopparmora, NK1

Samhällsbyggnadskontoret

Laga kraft 2008-10-31

Tillägg till detaljplan för delar av

Kopparmora 1:1, Skrävlan 1:1 och Tuna 1:1

Norra Kopparmora, NK1

Värmdö kommun
Stockholms län

P L A N B E S K R I V N I N G

HANDLINGAR

- ? Planbeskrivning
- ? Genomförandebeskrivning
- ? Tillägg till plankarta
- ? Gällande plankarta

Bilagor:

- ? Fastighetsägarförteckning
- ? Gestaltningsskiz
- ? VA-kartbilaga

BAKGRUND

Värmdö är en av Sveriges snabbast växande kommuner. Många bosätter sig permanent i tidigare fritidshusområden som saknar utbyggd infrastruktur i form av social service, vägar och vatten och avlopp. Dessa förändringsområden har uppmärksammats i kommunens översiktsplan – liksom behovet av åtgärder för att anpassa områdena för permanentboende.

Norra Kopparmora planlades på 1960-talet och byggdes ut i ett sammanhang av HSB. Området fick till följd av detta en mycket homogen bebyggelseutformning och har pekats ut av länsmuseum som ett kulturhistoriskt intressant område. Norra Kopparmora är också med sina 221 tomtplatser Värmdös största enhetligt planerade fritidshusområde.

Nyligen har man fattat beslut om att bygga ut kommunalt vatten och spillvatten till området. Till följd av ett ökat permanentboende och den förestående utbyggnaden av VA finns det behov av att se över den gällande planens bestämmelser, framförallt avseende utnyttjandegrad och utformning.

PLANBESKRIVNING

PLANENS/TILLÄGGETS SYFTE

Aktuellt tillägg omfattar, *Byggnadsplan för delar av Kopparmora 1:1, Skrävlan 1:1 och Tuna 1:1, fastställd 1963-10-22* (Bpl 157 i kommunens arkiv). Planbestämmelserna avseende byggrätten för denna plan har tidigare ändrats vid två tillfällen, dels i samband med Plan- och bygglagens införande i juni 1988, och dels genom ett tillägg till planen i juni 2004 (D 129). Syftet med aktuellt tillägg är att anpassa området för permanentboende genom att utöka byggrätten samt att se över bestämmelserna om bebyggelsens utformning och placering. Ingen ändring av tomtstorleken är föreslagen. För närvarande projekteras och genomförs en utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten till samtliga bostadsfastigheter inom planområdet.

ÄRENDETS HANDLÄGGNING

Ärendet handläggs med så kallat enkelt planförfarande, enligt Plan- och bygglagens (PBL) 5 kap 28 §. Ändringen genomförs som ett tillägg till gällande plan. Tillägget redovisar vilka bestämmelser som utgår och vilka som ersätter dessa. Den ursprungliga planen gäller i övriga delar och ska läsas tillsammans med tillägget.

PLANDATA

Lägesbestämning, avgränsning och areal



GSD-fastighetskartan M 2001/5375

Planområdet är beläget väster om Saltarövägen på Värmdölandet. Planområdet avgränsas i norr och nordväst av Skrävlfjärden och i öster av Saltarövägen. I sydväst gränsar planområdet till bebyggelsområden i Värmdö-Evlinge och i öster till Södra Kopparmora. Planområdet omfattar en landareal på ca 130 hektar varav knappt 17 hektar utgör vattenområde.

Markägoförhållanden

Kvartersmarken inom området är i huvudsak i privat ägo så när som på några tomter för allmänt ändamål (A) och tomter med beteckningen C (område för butiker, samlingslokaler o dyl.). Fritidsstugeföreningen Kopparmora ekonomisk förening äger i huvudsak mark inom allmän plats (Kopparmora 2:228) utom fastigheten Kopparmora 2:1.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplanen

I kommunens översiktsplan (antagen i juni 2003) pekas fem områden ut som prioriterade förändringsområden. Den gemensamma målsättningen för dessa prioriterade områden är att de ska planläggas och att kommunalt VA ska byggas ut. Ibland behöver helt nya detaljplaner tas fram och ibland kan en anpassning ske genom att revidera bestämmelser i gällande planer. Revideringarna sker som tillägg till gällande planer.

Norra Kopparmora är inte särskilt utpekad i översiktsplanen – men har aktualiserats som ett sådant område under 2006.

Strandskydd

Strandskyddet är upphävt inom kvartersmark inom planområdet. Delar av planområdet inom allmän plats och vattenområde omfattas dock av strandskydd intill 100 meter från stranden.

Detaljplaner

Inom planområdet gäller byggnadsplan 157, fastställd 1963-10-22. Nya planbestämmelser gäller sedan 1988. Ett tillägg till detaljplanen från 2004-06-23 anger att på tomt med bostadsändamål får huvudbyggnad inte uppta större byggnadsarea (BYA) än 85 kvm och därutöver förses med uteplats under tak om högst 20 kvm. Genomförandetiden för detta tillägg är fem år.

Behovsbedömning

Tillägget bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därför inte behöva upprättas. Bedömningen grundas på att tillägget till planen möjliggör endast en småskalig bostadsbebyggelse inom ett område som redan är in- språktaget för fritidshusbebyggelse som i allt större utsträckning utnyttjas för permanentboende. Vatten- och avloppsförsörjningen kommer att förbättras genom anslutning till kommunalt VA. Genomförandet bedöms inte innebära några risker för människors hälsa och miljö kvalitetsnormerna kommer inte att överskridas. Tillägget påverkar inte heller något område eller natur som har erkänt nationell eller internationell skyddsstatus.

Någon miljöbedömning enligt PBL 5 kap 18§ eller MKB-förordningens bilaga 4 behövs därför inte.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Historik och områdets nuvarande användning

Norra Kopparmora är Värmdös största enhetligt planerade fritidshusområde. Det var HSB som i början av 1960-talet köpte marken, planerade och lät uppföra husen i området. Husen placerades omsorgsfullt i terrängen och Kopparmoravägen - den gamla landsvägen - integrerades som en naturlig del av vägnätet.

PLANBESKRIVNING

Hänsynen till områdets topografi och natur stämde väl överens med tidens sociala tankar och behovet av gemensamma grönområden för rekreation.

Under senare år har området genomgått en gradvis förändring från ett i huvudsak fritidsområde till ett bostadsområde med en allt större andel permanentboende.

Mark och vegetation

Området är lätt kuperat och utgörs i huvudsak av hällmarkstallskog med berg i dagen. I princip alla tomter är idag ianspråktaga för bebyggelse och har mer eller mindre anlagda trädgårdar med gräsytor. Bergrunden utgörs av gnejser och graniter.

Bebyggelse och områdets/arkitekturens kulturvärden

Befintlig bebyggelse i området består idag av fritidshus och villor av varierande storlek och ålder. De ursprungliga fritidshusen byggdes i en våning efter ett modulsystem. Det fanns tio olika hustyper att välja mellan med varierande bostadsytor upp till ca 90 kvm. Merparten av husen hade från början en Z-form med två skyddade uteplatser. Husens formspråk karaktäriserades av flacka sadel- och pulpettak. Den allmänt låga, horisontella framtoningen förstärktes ytterligare av partier med liggande panel, fasadskivor och liggande fönsteröppningar. Färgsättningen varierade i ganska starka kulörer t ex rött, gult och blått. Bostadshusen placerades omsorgsfullt in i terrängen, ofta långt indragna på fastigheten och grundlades på plintar för att begränsa ingreppen i hällmarksterrängen. Detta liksom husens låga profil bidrog till den diskreta framtoningen i landskapsbilden.

Genom åren har delar av bebyggelsen förändrats genom tillbyggnader, ändrade taklutningar och tilläggsisolering – eller helt ersatts med andra hustyper.



Norra Kopparmora är utpekad i läns museets och Värmdö kommuns kulturmiljöprogram – *Skärgårdsbygd* – som en kulturhistoriskt värdefull miljö av lokalt intresse.

Värderingen grundas dels på att området är Värmdös största enhetligt planerade fritidshusområde och dels på det medvetna färg- och formspråket i syfte att skapa ett samstämt intryck. Sammantaget ger området en god bild av hur innerskärgården bebyggdes med modernistiskt utformade fritidshus omkring 1960. Den genomtänkta planeringen av helhetsmiljön – vägnät, tomter och husens placering i terrängen – är tillsammans betydelsefulla uttryck för kulturmiljöns värdekärna.

Förorenad mark/Radon

Det är inte känt att det förekommer förorenad mark i området.

Enligt kommunens översiktliga undersökning från 1992 finns ingen risk för markradon i området. Mer detaljerade undersökningar kan trots detta behövas göras i samband med ny- eller tillbyggnad av bostadshus.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar i området.

Vägar

Vägarna i området är anpassade till terrängen och vägbredden varierar mellan cirka 2,3 till 4,5 meter. Kopparmoravägen är belagd med asfalt. Övriga vägar inom området är grusvägar. Vägarna har belysning och underhållet sköts av fritidsstugeföreningen.



Väg i området

Kommunikationer

Området är försörjt med kollektivtrafik via Saltarövägen, där det finns tre busshållplatser intill området. Avståndet till busshållplatserna från bostäderna varierar från omedelbar närhet upp till cirka 900 meter. Parkering sker på respektive fastighet.

Offentlig och kommersiell service

Närmaste skola är Hemmestaskolan nära Hemmesta centrum. Hemmestaskolan har undervisning från förskoleklass upp till årskurs 9. Intill skolan finns idrottshall, idrottsplats samt bibliotek och fritidsgård. Till Hemmesta centrum är det drygt 5 km.

De närmaste förskolorna ligger i Södra Kopparmora, på Saltarö och i Hemmestaområdet.

I Hemmesta centrum finns matvarubutik, några restauranger och ett antal butiker och företag som erbjuder kommersiell service.

I Haghulta finns en barnavårdscentral medan folktandvård och vårdcentral ligger i Gustavsberg.

Närmiljö och rekreation

Inom planområdet finns stora naturområden mellan bostadsbebyggelsen och ett brett allmänt strandområde utefter Skrävlafjärden med bad- och båtplatser. Inom området finns också fotbollsplan, boulebana och en lekplats.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Idag finns gemensamt sommarvatten liksom gemensamt avlopp för BDT-vatten (bad, dusch och tvätt) i området. De som redan bor permanent har som regel också egna borrade brunnar och WC-avlopp till slutna tank. Kommunen har fattat beslut om att bygga ut kommunalt vatten och spillvatten till området. En detaljprojektering för VA pågår - och utbyggnaden beräknas kunna påbörjas under aug-sept 2008.

Dagvatten

I Värmdö kommun är det i första hand recipientens eller den mottagande markens beskaffenhet som ska avgöra hur dagvattenhantering ska ske i nya områden eller vid förändring av befintliga områden. Som första steg i omhändertagandet av dagvatten förespråkas lokalt omhändertagande på tomtmark. I kommunens dagvattenpolicy beskrivs riktlinjer för omhändertagande av dagvatten samt ansvarsfördelning.

Värme

Varje fastighet ordnar sin egen försörjning och idag används i huvudsak olja eller el, ibland kombinerat med vedeldning. Det är önskvärt att användningen av förnyelsebara energikällor ökar inom området.

El, tele och datatrafik

Vattenfall Sveanät svarar för områdets elförsörjning och TeliaSonera är huvudman för telenätet.

Avfall

Hämtning av hushållssopor sker vid respektive fastighet. Närmaste återvinningsstation finns i Södra Kopparmora, vid bussvändplatsen. Närmaste återvinningscentral ligger i Hemmesta där även miljöfarligt avfall kan lämnas.

FÖRESLAGET TILLÄGG OCH FÖRÄNDRINGAR

Allmänt

Syftet med tillägget är att ange riktlinjer för den fortsatta bebyggelseutvecklingen samt att underlätta för permanentboende genom att utöka byggrätten samtidigt som kommunalt vatten och avlopp byggs ut i området.

Natur och landskapsbild

Med hänsyn till områdets kulturvärden, topografi och landskapsbild föreslås ingen ändring av gällande minsta tomtstorlek (2 000 kvm).

Bebyggelse

Byggrätten för huvudbyggnader föreslås utökas till 160 kvm BYA (byggnadsarea) respektive 50 kvm BYA totalt för högst två komplementbyggnader. Härutöver får huvudbyggnaden förses med uteplats under tak, OPA (öppenarea), om högst 20 kvm. Med hänsyn till områdets karaktär medges enbart byggande i en våning och enskild komplementbyggnad får inte överstiga 40 kvm. Byggnadshöjden föreslås bli 4,0 meter för huvudbyggnad respektive 3,0 meter för komplementbyggnader. Takvinkeln begränsas i båda fallen till 30 grader. Bestämmelsen med byggnadsförbud inom med punktprickning markerad mark slopas och ersätts med generella regler för avstånd till tomtgräns för huvudbyggnad respektive komplementbyggnad.

En särskild gestaltningsbilaga har också tagits fram som en vägledning för utformningen av bebyggelsen inom området med hänsyn till områdets kulturvärden och för att kunna bibehålla områdets karaktär.

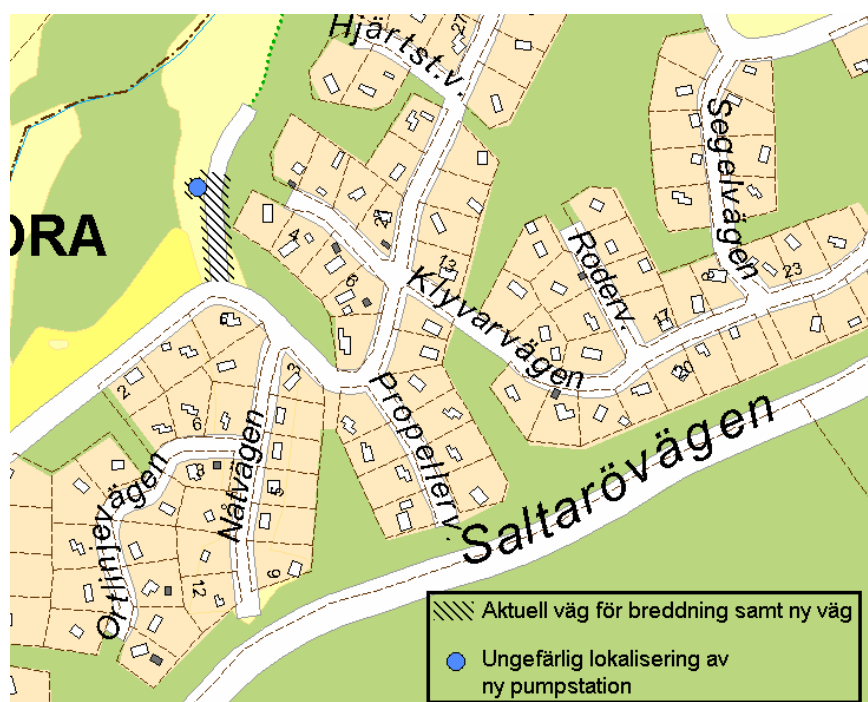
PLANBESKRIVNING

Gator och trafik

Standarden på de befintliga vägarna inom området anses som tillräckligt god och det befintliga vägnätet behålls till stor del. Vägområdets bredd i planen möjliggör dock en utbyggnad och eventuella förbättringsåtgärder om huvudmannen så skulle önska.

En generell förbättring av den befintliga vägbanan, samt eventuella breddningsarbeten, kan samordnas med kommunens VA-utbyggnad om föreningen så vill.

Det kommer att finnas behov av att bredda en befintlig väg i den västra delen av området och bygga en ny väg i anslutning till denna för att möjliggöra transport till och från en ny pumpstation, se karta nedan. Pumpstationen behöver anläggas i samband med utbyggnaden av kommunalt VA.



Mark, vegetation och friytor

I gällande byggnadsplan 157 är stora områden utlagda som natur. Inom planområdet finns också ett brett allmänt strandområde utefter Skrävlfjärden med bad- och båtplatser.

Fritidsstugeföreningen Kopparmora ekonomisk förening äger all mark inom allmän plats och är huvudman för befintliga väg- och naturområden inom planområdet

Det är av vikt att nya byggnader anpassas till terrängen och platsens förutsättningar för att på så sätt undvika behov av schaktning och fyllning.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunalt VA kommer att byggas ut till Norra Kopparmora så att fastigheterna kan ansluta sig till det allmänna nätet. Till följd av VA-utbyggnaden kommer nya pumpstationer att placeras på några ställen inom allmän plats, se sep VA-kartbilaga. Det kommer att behövas

PLANBESKRIVNING

totalt fyra nya pumpstationer - en större och en mindre överbyggd station samt två stycken utan överbyggnad.



Exempel på utformning av mindre överbyggd pumstation

El, tele, bredband

I samband med VA-utbyggnaden och på grund av att permanentningen i området ökar, kommer elnätet att behöva förstärkas. Befintliga elstationer kommer därför att behöva ersättas av nya. Placeringen blir dock densamma.



Exempel på utformning av nätstation.

Kommunen kommer att kontakta olika ledningshavare för att erbjuda möjlighet till samförläggning i samband med VA-utbyggnaden.

Hälsa och säkerhet

Buller och luftföroreningar

Norra Kopparmora är glest exploaterat varför inga gränsvärden för buller eller luftföroreningar överskrids inom området.

PLANENS KONSEKVENSER

Konsekvenser för miljön

Planområdet är idag ianspråktaget som bostadsområde med stora tomter. Antalet tomter blir oförändrat och kvartersgränser bibehålls.

Planförslaget bedöms inte medföra någon negativ påverkan på naturområden eller landskapsbild.

Konsekvenser för hälsa och säkerhet

Eventuellt tillkommande bebyggelse bedöms inte påverka bullersituationen i området. Genom införandet av kommunalt vatten och spillvatten minskar risken för skadliga utsläpp i planområdets mark- och vattenområden. Inga riktvärden för partiklar överskrids.

PLANBESKRIVNING

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Huvudmannaskapet för vägnätet ska vara enskilt.

Kommunen skall vara huvudman för allmänna vatten- och avloppsledningar.

Genomförandetid

Allmän plats

Genomförandetiden för *allmän plats* är 5 år och löper från det datum planen vinner laga kraft.

Kvartersmark

Genomförandetiden för *kvartersmark* är också fem år. För *kvartersmark* börjar genomförandetiden dock löpa två år efter det datum planen vinner laga kraft. Bygglov inom *kvartersmark* kan medges tidigare under förutsättning att förbindelsepunkt för kommunalt vatten och spillvatten har upprättats, samt att åtgärden i övrigt överensstämmer med planbestämmelserna.

MEDVERKANDE

Medverkande tjänstemän



Planarkitekt
Exploateringsingenjör
VA-ingenjör

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET



Planchef

FÖRESLAGEN ÄNDRING AV PLANBESTÄMMELSER

Gällande planbestämmelser som föreslås utgå anges med kursiv stil.

Paragrafer och understrukna rubriker kommer från gällande bestämmelser.

Föreslagna nya bestämmelser anges med fet stil.

§ 2 Mark som icke får bebyggas

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas. (Utgår)

§ 6. Exploatering av tomt

mom.2. På tomt som omfattar med B betecknat område får huvudbyggnad icke uppta större byggnadsarea än 85 kvm. Härutöver får huvudbyggnad förses med uteplats under tak, öppenarea om högst 20 kvm. (Utgår)

mom.2. På tomt som omfattar med B betecknat område får huvudbyggnad inte uppta större byggnadsarea (BYA) än 160 kvm. Utöver detta får huvudbyggnad förses med uteplats under tak, öppenarea (OPA) om högst 20 kvm. (Ny)

mom.3. På tomt som omfattar med B betecknat område får uthus icke uppta större sammanlagd byggnadsarea än 40 kvm. (Utgår)

mom.3. På tomt som omfattar med B betecknat område får komplementbyggnader uppföras med en högsta sammanlagda BYA om 50 kvm. Enskild komplementbyggnad får omfatta högst 40 kvm. (Ny)

§ 8. Byggnads höjd

mom.1. På med I betecknat område får genomsnittlig vägglivshöjd på huvudbyggnad icke uppföras till större höjd än 3,5 meter och uthus icke till större höjd än 2,8 meter. (Utgår)

Inom med I betecknat område är högsta tillåtna byggnadshöjd för huvudbyggnad 4,0 meter. (Ny)

mom.2. På med I betecknat område får taknockshöjd på huvudbyggnad uppgå till högst 5,5 meter och på uthus till högst 4,5 meter. (Utgår)

Inom med I betecknat område är högst tillåtna byggnadshöjd för komplementbyggnader 3,0 meter och högsta tillåtna nockhöjd 4,0 meter. (Ny)

§ 9 Antal lägenheter

På tomt som omfattar med BF betecknat område får huvudbyggnad ej inrymma fler än en bostadslägenhet. I uthus får max 15 kvm inredas som bostadsrum. (Utgår)

Endast ett friliggande enbostadshus får uppföras inom med BF betecknat område. (Ny)

§ 11. Taklutning

Tak får ges en lutning mot horisontalplanet av högst 27 grader. (Utgår)

Största tillåtna takvinkel för huvudbyggnad är 30 grader. (Ny)

Nya paragrafer:

§ 14 Placering av byggnad

Huvudbyggnader ska placeras minst 6 meter från gränsen mot annan tomt och komplementbyggnader ska placeras minst 4,5 meter från sådan gräns. Generellt skall byggnader placeras minst 6 meter från gräns mot gata eller allmän plats. (Ny)

UPPLYSNING

Den ursprungliga planen för Kopparmora 1:1, Skrävlan 1:1 och Tuna 1:1, fastställd 1963-10-22, skall läsas tillsammans med detta tillägg.

Tillägg till detaljplan för delar av

Kopparmora 1:1, Skrävlan 1:1
och Tuna 1:1

Norra Kopparmora, NK1

Värmdö kommun, Stockholms län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ALLMÄNT

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan ska fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgörande frågor som rör fastighetsbildning, VA-anläggningar, vägar m.m. regleras således genom respektive speciallag.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan för planprocessen

2007 apr	Beslut i Kommunstyrelsen att påbörja detaljplaneändringen.
2008 apr	Beslut i Samhällstekniska nämnden om att skicka ut detaljplaneförslaget på samråd.
2008 maj/juni	Samråd.
2008 sept	Godkännande av samrådsredogörelsen. Beslut om antagande.
2008 okt	Antagande i kommunstyrelsen.
2008 nov	Detaljplanen vinner laga kraft.

Genomförandetid

Allmän plats

Genomförandetiden för *allmän plats* är fem år och löper från det datum detaljplanen vinner laga kraft.

Kvartersmark

Genomförandetiden för *kvartersmark* är också fem år. För kvartersmark börjar genomförandetiden dock löpa två år efter det datum detaljplanen vinner laga kraft. Bygglov inom kvartersmark kan medges tidigare under förutsättning att förbindelsepunkt för kommunalt vatten och avlopp har upprättats, samt att åtgärden i övrigt överensstämmer med

planbestämmelserna.

Ändras eller upphävs detaljplanen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för eventuell förlorad byggrätt som inte utnyttjats. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen med dess rättigheter att gälla men ändras eller upphävs planen utgår ingen ersättning för de rättigheter som gått förlorade.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Huvudman för allmän plats

Allmän plats omfattar anläggningar som gator, gång- och cykelvägar och naturmark.

Med *huvudman* för allmän plats menas den som ansvarar för och bekostar anläggande samt drift och underhåll av de olika anläggningarna. Plan- och bygglagen föreskriver att kommunen ska vara huvudman för allmän plats inom detaljplan om det inte finns särskilda skäl till annat. Alternativet till kommunalt huvudmannaskap är enskilt huvudmannaskap. Enskilt huvudmannaskap innebär vanligen att gator och andra allmänna platser ingår i en gemensamhetsanläggning som en samfällighetsförening, ofta en vägförening, svarar för.

Allmän plats i Värmdö kommun omfattar framförallt gator. Historiskt har huvudmannaskapet för gator och andra allmänna platser i Värmdö kommun varit enskilt. Stora delar av Värmdö kommun har gradvis bebyggts med framförallt fritidshus som numera ofta omvandlas till permanentboende. Områdena ligger isolerade från varandra. Enskilda vägföreningar har bildats för vägarnas anläggande och drift i de olika områdena. Kommunen är enbart huvudman för ett fåtal huvudvägar och parker i framförallt Gustavsbergs centrum. Vägverket är huvudman för de statliga vägarna.

Det finns en tradition i Värmdö kommun med enskild väghållning och att enskilt huvudmannaskap föreslås när nya planer arbetas fram och gamla detaljplaner ändras. Enskilt huvudmannaskap fördelar väghållningsansvaret mellan de fastigheter som har nytta av gatorna, samtidigt som fastighetsägarna ges större frihet att själva råda över de allmänna platser som finns inom deras respektive områden.

För närvarande är en policy för huvudmannaskapet för allmänna platser inom kommunen under framtagande. Inriktningen för arbetet med denna policy är att huvudmannaskapet inom de olika bostadsområdena även fortsättningsvis ska vara enskilt.

Fritidsstugeföreningen Kopparmora ekonomisk förening är idag huvudman för vägnätet som berör planområdet.

Enskilt huvudmannaskap föreslås för vägarna och naturmarken. Fritidsstugeföreningen Kopparmora ekonomisk förening föreslås vara huvudman för allmän plats.

Vatten och spillvatten

Idag finns gemensamt sommarvatten liksom gemensamt avlopp för BDT-vatten (bad, dusch och tvätt) i området. De som redan bor permanent har som regel också egna borrhälsbrunnar och WC-avlopp till slutna tankar.

Det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten utökas så att det omfattar hela

planområdet. Detta innebär att kommunen blir huvudman för de allmänna vatten- och spillvattenledningarna.

Utbyggnad av VA-nätet kan ske efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Enskilda ledningar på kvartersmark anläggs och bekostas av respektive fastighetsägare.

Dag- och dräneringsvatten

Dagvatten från enskilda tomter ska infiltreras inom fastigheten. Vissa fastigheter kan också anlägga mindre dräneringsstråk parallellt med vägdiken för att fördröja delar av flödet vid kraftiga dagvattenflöden.

Dagvatten från vägarna i området avleds i diken, alternativt dräneringsledningar, inom vägområdet som Fritidsstugeföreningen Kopparmora ekonomisk förening ansvarar för. Även den diffusa vattentillrinningen från omgivande mark och överskottsvatten ska kunna avledas genom vägens diken.

El

Vattenfall Eldistribution är elnätsägaren inom området. Nätbolaget äger stolpar, kraftledningar och annan teknisk utrustning som behövs för att elleveranserna ska fungera. Nätbolaget ansvarar för investeringar i nätet, utbyggnad och underhåll.

Tele

Telia Sonera AB ansvarar för telenätet i området.

Bebyggelse på kvartersmark

Respektive fastighetsägare ansvarar för anläggande eller upprustning samt drift och underhåll av samtliga anläggningar (som inte är allmänna) och bebyggelse på kvartersmark.

Organisation

Mark-, exploaterings- och avtalsfrågor handläggs på samhällsbyggnadskontoret.

Elnätet handläggs av Vattenfall Eldistribution AB och telenätet av Telia Sonera AB.

Ansökan om fastighetsbildning och inrättande av gemensamhetsanläggningar med mera ställs till Lantmäterimyndigheten i Stockholms län.

Nybyggnadskarta beställs hos samhällsbyggnadskontoret.

Ansökan om bygglov och bygganmälan görs hos bygg- och miljökontoret.

Eventuellt tillstånd enligt miljöbalken söks av fastighetsägaren hos Länsstyrelsen i Stockholms län.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR**Ägoförhållanden**

Fastigheterna inom planområdet ägs till största delen av enskilda.

Fritidsstugeföreningen Norra Kopparmora ekonomisk förening är huvudman för vägar och grönområden.

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning

Plankartans bestämmelser redovisar minsta tillåtna tomtstorlek. Respektive fastighetsägare ansöker om och bekostar eventuell fastighetsbildning.

I detaljplanen omfattar allmän plats de vägar och naturområden som plankartan redovisar. De områden som betecknas allmän plats ingår i befintlig gemensamhetsanläggning som fritidsstugeföreningen förvaltar. Då enskilt huvudmannaskap gäller för planen kommer ansvaret för dessa att även fortsättningsvis åligga föreningen. Eventuell anläggningsförrättning kan ansökas av enskild fastighetsägare som deltar i gemensamhetsanläggningen eller av kommunen.

Ledningsrätt

De tillkommande vatten- och avloppsledningarna kommer att ligga inom allmän platsmark, huvudsakligen i gatumark och i vissa fall i naturmark. I planen har införts en bestämmelse som reglerar att all allmän mark ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar, samt för uppförande av pumpstation och transformatorstation.

El- och teleledningar säkras med ledningsrätt, servitut eller nyttjanderätt.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Nedan redovisas de kostnadsposter som kommer att belasta fastighetsägarna. Det är inte möjligt att bedöma kostnaderna per fastighet då fördelningen beror på utfallet av eventuell anläggningsförrättning.

Det är huvudmannens ansvar att i detalj studera behovet av åtgärder enligt detaljplanens föreskrifter. Dagens standard på befintliga vägar inom området anses tillräcklig. Utlagt vägområde möjliggör dock en utbyggnad och eventuella förbättringsåtgärder.

Kostnadsfördelning för gemensamma anläggningar

Kostnaderna för gemensamma anläggningar som naturmark och vägar fördelas på fastighetsägarna efter andelstal som fastställs vid lantmäteriförrättning. Andelstal tilldelas varje fastighet för såväl utförande som för drift och underhåll av en gemensamhetsanläggning. Alla delägande fastighetsägare är sakägare i förrättningen och får vara med och påverka andelstalens fördelning. Kostnaden per fastighet är därför omöjlig att bedöma innan en förrättning har genomförts.

Vatten och spillvatten

Kostnaden för kommunalt vatten och avlopp tas ut enligt för varje tidpunkt gällande VA-taxa. VA-taxan för en enfamiljsvilla i 2008 års kostnadsläge är 196 520 kr. Debitering sker när förbindelsepunkt finns och ledningarna kan användas. Anläggningsavgiften täcker kostnaden för vatten och spillvatten fram till förbindelsepunkt. Till detta kommer kostnaden för den egna servisledningen mellan förbindelsepunkt och byggnad.

El och tele

Kostnader för el och tele debiteras enligt gällande taxa.

Bygglovtaxa och planavgift

Kostnaderna för planläggning tas ut som planavgift enligt gällande taxa i samband med bygglovgivning. För ett normalstort enbostadshus är planavgiften och bygglovavgiften tillsammans cirka 40 000 kr.

Förrättningskostnader

Förrättningar som till exempel fastighetsreglering, fastighetsbestämning, anläggningsförrättning och ledningsrätt utförs av Lantmäterimyndigheten.

Anläggningsförrättning: Förrättningskostnaderna fördelas enligt de andelstal som fastigheterna får och tas i regel ut då förrättningen vunnit laga kraft.

Övriga enskilda förrättningar: Förrättningskostnaderna fördelas mellan de berörda fastigheterna efter skälig och rättvis grund. Priset för en förrättning följer de taxepprinciper som regeringen fastställt. Kostnaden tas ut när förrättningen vunnit laga kraft.

Inlösen, ersättning

Ändras eller upphävs detaljplanen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för eventuell förlorad byggrätt som inte utnyttjats. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen med dess rättigheter att gälla, men ändras eller upphävs planen ges inte längre ersättning för de rättigheter som gått förlorade.

Rätt till ersättning kan föreligga om detaljplanen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom någon del av fastigheten. Ersättningskraven ska ställas till kommunen inom två år från det att detaljplanen vunnit laga kraft. Någon ersättningsberättigande skada bedöms inte uppkomma genom denna detaljplan.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Vatten och avlopp

Utredning och projektering av VA-utbyggnaden genomförs av kommunens VA-enhet i samarbete med Ramböll.

Geoteknik och radon

Marken är inte undersökt med avseende på radon. Av Boverkets byggregler framgår att byggnader ska uppföras radonsäkert om marken inte har undersökts. De enskilda fastighetsägarna ansvarar för eventuella geotekniska undersökningar som behövs i samband med byggnation.

MEDVERKANDE

Medverkande tjänstemän



Planarkitekt
Exploateringsingenjör
VA-ingenjör

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET



Planchef

Norra Kopparmora, NK1

En kulturhistorisk bakgrund

Fritidshus i funkis

Den lagstadgade tvåveckorssemestern kom 1938. Den följdes av ett allmänt ekonomiskt uppsving under efterkrigsåren som möjliggjorde att fler människor än tidigare blev ägare till mindre sommarhus i skärgården. Nedläggningen av små, otidsenliga skärgårdsjordbruk strax efter kriget - då många lockades av städernas försörjningsmöjligheter - var en viktig förutsättning för denna utveckling då den möjliggjorde avstyckningar för fritidshusbebyggelse.

Det lilla fritidshuset, ibland även kallad sportstuga, hör till ett av Värmdös mest påtagliga minnen av skärgårdens omvandling kring 1900-talets mitt. Fritidshusen ligger oftast utspridda i tallskogsbevuxen hållmarksterräng på gårdarnas tidigare utmarker – en naturtyp som i rekreationssammanhang hade favoriserats sedan det tidiga 1900-talet. Denna tids nationalromantiska strömningar inom t ex konst och arkitektur inspirerades av den äldre bondekulturen och sådant som ansågs genuint nordiskt som just tallskogen. Ännu på 1930-talet och i vissa fall t o m ända till 1950-talet kunde fritidshuset ha en allmogерomantisk utformning med den lilla timrade torpstugan som förebild.

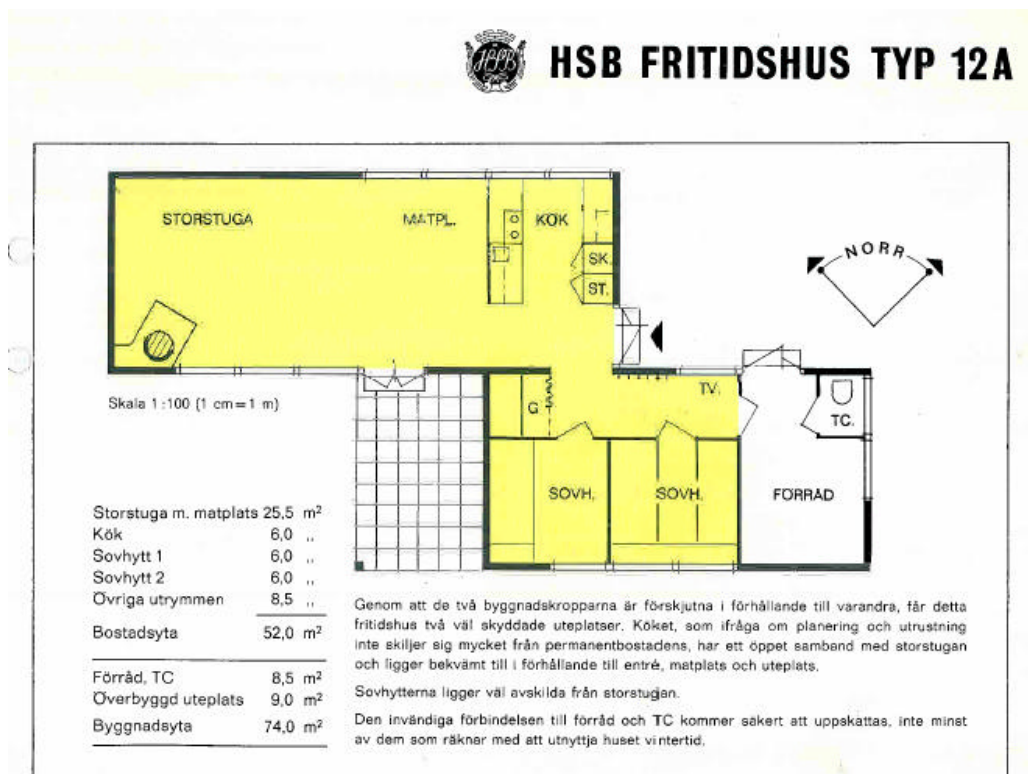
Den traditionella stilen fick dock snart konkurrens av den moderna funktionalistiska stilen som fick sitt genombrott vid Stockholmsutställningen 1930. Dess förespråkare framhöll att funktionen skulle styra fritidshusets utformning - inte tillbakablickande historiska stilar som allmogens äldre byggnadskonst. De två stilinriktningarna skapade en samtida debatt som kallades "tradis" mot "funkis".

Vad kännetecknar då den funktionalistiska stilen? Till stilen hör odekorerade fasader, flacka tak och ospröjsade fönsteröppningar. Väggytorna eftersträvades att bli skivlika i sitt uttryck där fönstren kom att se ut som utskurna hål. Planlösningarna gjordes friare och den inre funktionen kom att i hög grad styra fasadernas utformning. Ett karaktäristiskt stildrag är huskropparnas tydliga geometriska, ibland nästan lådliknande former.

Funkisens stilideal fick på 1950- och 1960-talen stöd av byggindustrin vars nya metoder med standardiserade byggelement stämde väl överens både med ideologin och formspråkets uttryck. När Kopparmora gård, med anor från medeltiden, köptes av HSB 1963 var det just denna estetik och byggteknik som tillämpades vid skapandet av områdets fritidshusbebyggelse. HSB:s tillvaratagande av områdets topografi och vegetation hör också till tidens sociala tankar om en sund arkitektur i en frisk, friluftslivsbejakande miljö. Detta framgår tydligt av HSB:s försäljningsbroschyr som säger att "vägledande principer" har varit "hänsyn till såväl naturvårdssynpunkter som familjernas behov av rekreation i fri natur".



Planeringen av såväl husen som området gjordes av arkitekterna Kerstin Gåste och Olof Malmfors och husen tillverkades av Borohus i Landsbro. De byggdes enligt ett modulsystem, ett slags "byggglådeprincip", för att kunna variera typen och underlätta tillbyggnad. Tio hustyper presenterades för Kopparmoraområdet, varav sex hade en bostadsyta om 52 kvm och de övriga fyra en bostadsyta om 37-49 kvm. Fullt utbyggda hade merparten av husen en Z-form med två skyddade uteplatser. Formspråket fick sitt främsta uttryck av det flacka sadel- och pulpettak samt av arkitekturens allmänna låga, horisontella framtoning. Det sistnämnda förstärktes av partier med liggande panel och liggande fönsteröppningar. Karaktäristisk var även fasadindelningen med skivklädda stående rektangulära fält som på ett medvetet konstruktivistiskt sätt redovisar huset som en "byggsats".





Storstuga m. matplats	25,5 m ²
Kök	6,0 "
Sovhytt 1	6,0 "
Sovhytt 2	6,0 "
Övriga utrymmen	8,5 "
Bostadsyta	52,0 m²
Förråd, TC	8,5 m ²
Överbyggd uteplats	9,0 m ²
Byggnadsyta	74,0 m²

12A SPEGELVÄND

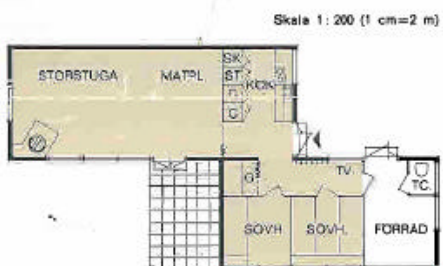
Genom att spegelvända planen på omstående sida erhålles ytterligare möjlighet att anpassa huset till tomten med hänsyn till väderstreck, marklutning, tillfartsväg, utsikt, etc. Även nedanstående hustyper kan erhållas spegelvända.



Storstuga m. matplats	25,5 m ²
Kök	6,0 "
Övriga utrymmen	6,0 "
Bostadsyta	37,5 m²
Förråd, TC	8,0 m ²
Överbyggd uteplats	9,0 m ²
Byggnadsyta	55,5 m²

12B

Här visas fritidshuset 12 A i den första utbyggnadsetappen. En av sovhytterna i det fullt utbyggda huset får till att börja med utgöra förråd.



Storstuga m. matplats	25,5 m ²
Kök	6,0 "
Sovhytt 1	6,0 "
Sovhytt 2	6,0 "
Övriga utrymmen	8,5 "
Bostadsyta	52,0 m²
Förråd, TC	8,5 m ²
Överbyggd uteplats	9,0 m ²
Byggnadsyta	74,0 m²

12C

Denna variant, som i stort överensstämmer med 12 A, är lämplig även för gruppbebyggelse. Placeras huset med den fönsterlösa långväggen intill tomtgräns undviker man insyn.



Storstuga m. matplats	25,5 m ²
Kök	6,0 "
Sovhytt 1	8,5 "
Sovhytt 2	6,0 "
Sovhytt 3	6,0 "
Övriga utrymmen	8,5 "
Bostadsyta	60,5 m²
Förråd, TC	8,5 m ²
Överbyggd uteplats	9,0 m ²
Byggnadsyta	83,0 m²

12D

Med sina tre sovhytter lämpar sig detta fritidshus för den stora familjen. Även denna variant har överbyggd uteplats som ligger i direkt förbindelse medorstugan.

TILLVERKARE: HSB:s INDUSTRIER AB BOROHUS · LANDSBRO

Husen placerades omsorgsfullt ut i den lätt kuperade terrängen längs slingrande vägar, där den slingriga Kopparmoravägen – den gamla landsvägen – integrerades som en naturlig del av vägnätet. Naturkänsligheten ger sig i uttryck på flera sätt: husen är ofta ordentligt uppdragna på tomten och sättet att bygga på plintar gjorde att ingreppen i hållmarksterrängen blev begränsade. Husens låga profil bidrog också till att de fick en diskret framtoning i landskapsbilden.

Fasadernas stramhet lättadess upp av en överraskande färgglädje. Likt dåtidens abstrakta måleri var husen ursprungligen färgsatta med bl a röda, gula och blåa fält på ett lekfullt geometriserande sätt. De släta fasadskivorna fick de starkaste kulörerna, medan de panelklädda fönstersektionerna fick en kontrasterande blekare kulör.



Områdets och arkitekturens kulturvärden

Norra Kopparmora är utpekad i läns museets och Värmdö kommuns kulturmiljöprogram ("Skärgårdsbygd") som en kulturhistoriskt värdefull miljö av lokalt intresse – miljö nr 13. Värderingen grundas på att området med sina 221 hus är Värmdös största enhetligt planerade fritidshusområde, därtill med ett "medvetet färg- och formspråk i syfte att skapa ett samstämt intryck". Området ger en god bild av hur innerskärgården bebyggdes med modernistiskt utformade fritidshus i större skala omkring 1960. Den genomtänkta planeringen av helhetsmiljön, med vägnät, tomter och husens omsorgsfulla placering i terrängen är betydelsefulla uttryck för kulturmiljöns värdekärna.

Ändrade planbestämmelser

Enligt plan- och bygglagen (PBL) ska förändringar av miljö och byggnader utföras med hänsyn till både helhetsmiljö och kulturvärden. Tidigare ändringar av planbestämmelserna för området har dock inte reglerat hur man vid tillbyggnad och förändringar kan tillvarata husens särdrag. Därför har senare byggda hus liksom senare tillbyggnader och komplement fått ändrade taklutningar, andra fasadmateriäl och ändrade fönsterutformningar.

Nu föreslagna planändring kommer sannolikt också att få påverkan på områdets karaktär och bebyggelsens utformning. Detta även om ingen ändring av tomtstorlekarna är föreslagna. Planförslaget medger byggande i en våning och en utökad byggrätt till följd av VA-utbyggnaden. Detta ligger i enlighet med de önskemål som framförts av fritidsstugeföreningens "Framtidsgrupp". Samhällsbyggnadskontoret delar framtidsgruppens uppfattning att byggande i två våningar skulle medföra en radikal förändring av områdets karaktär.



Hur miljökaraktären kan bevaras och föras vidare

Nedan följer en vägledning för framtida utformning och placering av bebyggelsen inom området med hänsyn tagen till områdets kulturvärden och bibehållande av områdets karaktär.

Gatumiljö och inhägnader

Gaturummet och vägens sträckning föreslås enligt planförslaget bevaras. Den öppna karaktären är - liksom det slingrande vägnätet - hör till de ursprungliga intentionerna. Höga, täta plank är främmande för områdets landskapsbild.

Tomtbild och komplementbyggnader – friggebodar och garage/carportar

Den öppna tomtkaraktären är ett av områdets främsta kännetecken. Komplementbyggnader av typen friggebodar bör därför lokaliseras till mindre synliga lägen sett från vägen. Liknande principer bör också tillämpas för garage eller carportar som där så är möjligt bör placeras väl indragna på fastigheten. Komplementbyggnader kan annars få alltför stor dominans i förhållande till gatumiljön och/eller huvudbyggnaden. Det är viktigt att låta bostadshuset uppfattas som tomtens huvudbyggnad.

Man kan också tänka på hur man utformar komplementbyggnader så att de anknyter till bostadshusens arkitektur vad gäller t ex takutformning, panel och fönstertyp.

Tomternas vegetation och terrängförhållanden

Träden är allmänt viktiga för områdets karaktär av "hus i skog". Tallarna är för hållmarksterrängen karaktäristiska träd och vid skogsbyn mot ängsmark finns även bevarandevärda ekar och enar.

Tomternas befintliga terräng- och vegetationsförhållanden med inslag av skogsbevuxna bergsknallar bör där så är möjligt bevaras.

Vid nyplantering kan man tänka på att välja trädsorter och buskar som sedan tidigare finns i området och i trädgårdarna.

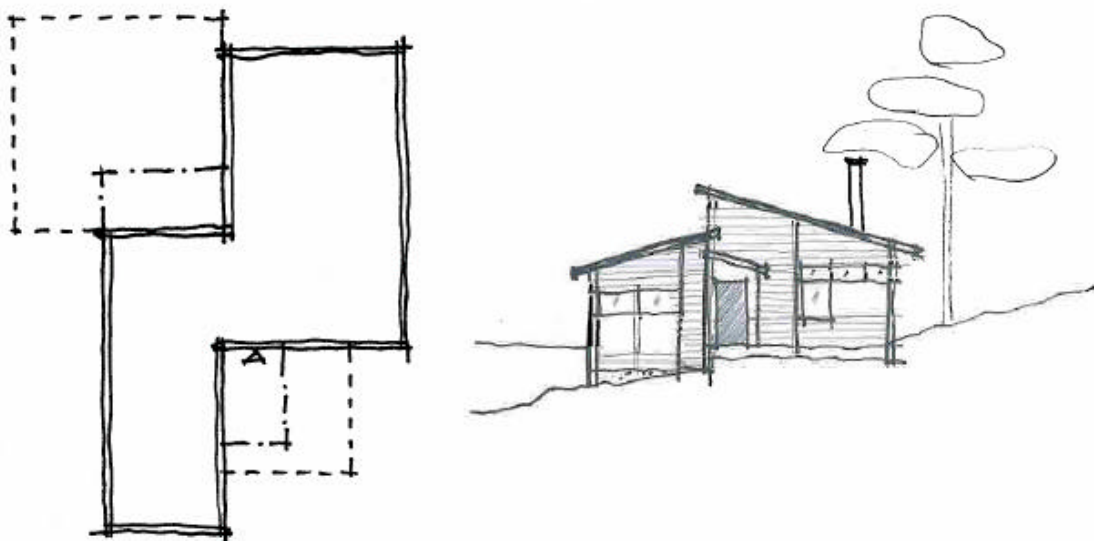
I plan- och bygglagens tredje kapitel anges att byggnader ska placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Vidare anges att ändringar av en byggnad ska utföras varsamt så att byggnadens karaktärsdrag beaktas, och underhållet ska anpassas till byggnadens värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt samt till omgivningens karaktär.

Detta kan uppfattas som att ingen förändring är tillåten – men så är inte fallet. Däremot kan det vara bra att känna till de tidstypiska huvuddragen när man överväger förändringar på sin fastighet. Nedan finns en beskrivning av dessa tillsammans med några råd och anvisningar.

Tidstypiska drag, bevarande och underhåll

Förskjutna byggnadskroppar

Genom att arbeta med att förskjuta byggnadskroppar – i likhet med flera av ursprungshusen – får husen en helt annan framtoning än om man väljer helt kvadratiska eller rektangulära huskroppar. De kan också lättare anpassas till terrängen utan att man behöver spränga. Byggnadssättet möjliggör även att arbeta med olika byggnadshöjd/takhöjd i de olika huskropparna.



Taket och fasaden

Det flacka sadel- och pulpettak var tidstypiskt för 1960-talets bebyggelseutformning och bidrar starkt till ursprungshusens horisontella framtoning som också förstärks av partier med liggande panel och liggande fönsteröppningar utan spröjsindelning. Den låga profilen bidrar även till att husen framstår som ytterst diskreta i landskapsbilden. Papp eller plåt är lämpliga takmaterial som passar flacka takvinklar.

Fasadindelningen är också karaktäristisk för den ursprungliga bebyggelsen i Norra Kopparmora med skivklädda stående rektangulära fält som på ett medvetet konstruktivistiskt sätt redovisar huset som en ”byggsats”.

Idag kan skivfibrer eller fibercementskivor vara lämpliga som ersättningsmaterial vid underhåll och tillbyggnad.

Ett annat tidstypiskt arkitektoniskt drag är fönstrens placering i liv med ytterväggen och de skivlika väggarna som gör att fönstren ser ut som utskurna hål.

Vid byte av fönster och foder och/eller vid underhåll är det viktigt att behålla samma dimensioner och utformning. Förändringar syns tydligt på de enkla byggnaderna. I synnerhet gäller detta fönster som är husets "ögon".

Vid tilläggsisolering kan man tänka på att undvika att fönstren sjunker in i fasaden, d v s låta "livförhållandet" kvarstå.

Lövsågade fasaddetaljer, s k snickarglädje, liksom spröjsade fönster, är främmande för Kopparmorahusen.

Färgsättning

Den ursprungliga färgsättningen hade också stor betydelse för husens karaktär. De ganska strama fasaderna lättades upp av accentbetonade färgfält. Husen var på ett lekfullt sätt ursprungligen färgsatta med bl a röda, gula och blå fält likt dåtidens abstrakta måleri.

De släta fasadskivorna fick de starkaste kulörerna medan de panelklädda fönstersektionerna fick en kontrasterande blekare kulör. Detta kan man ha i åtanke vid ommålning.

S A M H Ä L L S B Y G G N A D S K O N T O R E T

Mars 2008

[Redacted]
Planarkitekt

[Redacted]
Kommunantikvarie

Källor

HSB Fritidshus. Försäljningsbroschyr från 1963.

[Redacted]: *Skärgårdsbygd. Kulturhistoriska miljöer i Värmdö kommun* (kulturmiljöprogram). Stockholm 1987.

[Redacted]: *Från fritidshus till fast boende i Norra Kopparmora. Enkätstudie bland fastighetsägare inför eventuell detaljplaneläggning*. Blekinge Tekniska Högskola, institutionen för fysisk planering 2002.

[Redacted]: *Fritidshus i funkis*. 5-poängsuppsats i konstvetenskap 40 poäng, hösten 2000, konstvetenskapliga institutionen, Stockholms universitet.

[Redacted]: *Livet som leveres där måste smaka vildmark. Sportstugor och friluftsliv 1900-1945*. Stockholm 1998.

Bilder och ritningar

HSB Fritidshus, Försäljningsbroschyr från 1963
Skisser från samhällsbyggnadskontoret