

B E S K R I V N I N G

Se. res. nr 28.

till

förslag till ändring av byggnadsplan å fastigheten
Skälsmara 6⁵ på Ingarö i Gustavsbergs kommun.

Gällande byggnadsplan för fastigheten Skälsmara 6¹, numera Skälsmara 6⁵, fastställdes den 4 november år 1950. Denna byggnadsplan innehåller 21 tomter på upp till 7.000 m², totala arealen är 169.500 m².

Då i år fastigheten övergått i K.F. Wincrantz' sterbhüs ägo, vars fastighet Skälsmara 2¹² i söder angränsar till Skälsmara 6⁵ har tillfartsmöjligheterna till området förbättrats. Tillfartsvägen kan nu gå över sterbhusets ägor men detta fördrar emellertid att tomten närmast sterbhusets sågbyggnad toges bort.

Då nu gällande byggnadsplan för området genom sina mycket stora tomter blivit otidsenlig har önskemål framkommit om fler och mindre tomter.

Här föreliggande byggnadsplaneförslag berör icke gällande byggnadsplanbestämmelser för området utan utgör endast en omdisposition av planfiguren med i det närmaste bibehållet exploiteringstal. Sålunda gäller de tidigare fastställda planbestämmelserna av den 26 november 1949. Den föreslagna tomtytan är 83.100 m² och antalet tomter är 27.

Stockholm i augusti 1958.

Hans A. Holst

Anna Holst

Arkitekter SAR

Bestyrkes på tjänstens vägnar:

A. Malmström

1987-10-22

1099A 15887

1 (3)

Förslag till ändring av byggnadsplanebestämmelser för Skälsmara 6:7 m fl (tidigare Skälsmara 6:5, byggnadsplan 59-I) i Värmdö kommun.

Upprättat i mars 1987.

Reviderat 1987-05-25

BESKRIVNING

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

För kommunen gäller en markdispositionsplan antagen av kommunfullmäktige i januari 1983. Den anger planområdet, som område med tät fritidsbebyggelse där nuvarande markanvändning avses att bibehållas.

För området, som är beläget på Ingarö, öster om Snösundet, finns fastställd byggnadsplan för fritidsbebyggelse från den 15 december 1958. Planen är för närvarande belagd med byggnadsförbud enligt 109 § byggnadslagen.

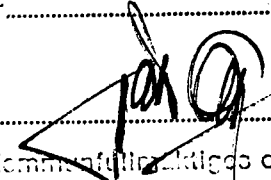
Befintliga förhållanden

Planområdet utgörs idag av ett väl fungerande fritidsområde, bebyggt med fritidsfastigheter. En inventering utförd av kommunen 1982-1983 visar att 63% av huvudbyggnaderna då var mindre än 60 kvm. På grund av rådande byggnadsförbud är förhållandena likartade idag. Andelen permanentus har nyligen inventerats efter kriterier som anges på nästa sida. Dessa utgör 4%. Området har god tillgång till de för fritidsboendet viktiga attributen: bad-, båtplats och strövområden, varför det även på lång sikt är lämpligt som fritidsområde.

Permanentbosättningsproblemet

Vid den tid då gällande byggnadsplan för området fastställdes var permanentbosättning i fritidsområden en okänd företeelse i vår kommun. Planbestämmelserna kom därför att utformas utan tanke på de krav på service som en permanentbosättning för med sig. Idag är situationen emellertid en helt annan. Närheten till ett växande Stor-Stockholm, de förbättrade kommunikationerna, ökat bilinnehav m m har gjort fritidsområdena i Värmdö kommun till attraktiva alternativ för permanentbosättning. De ligger idag inom pendlingsavstånd till en stor del av Stor-Stockholms arbetsplatsutbud. Sedan början av 70-talet har en kraftig permanentning pågått i många områden.

Problemet med denna okontrollerade omvandling är framförallt lösningen av vatten och avloppsfrågan. På grund av långa avstånd till reningsverk och vattenverk, topografin och den glesa exploateringen är det mycket svårt att till en rimlig kostnad förse områdena med kommunalt vatten och avlopp.

VÄRMDÖ KOMMUN	
Härmed bestrykes att denna handling	
tillhör kommunfullmäktiges beslut	
nr.....	
	
Kommunfullmäktiges ordförande	

En lösning med enskilda VA-anläggningar för varje fastighet riskerar att medföra sanitära olägenheter och/eller saltvatteninträngning i vattentäkterna. Andra problem är den låga vägstandarden samt bristen på både kommunal och kommersiell service. Med hänsyn till dessa fakta är det angeläget att bevara karaktären av fritidsområde och försvåra en utveckling mot permanentbebyggelse.

PLANÄNDRINGSFÖRSLAG

Kommunens inventering 1982-1983 redovisar ett tydligt samband mellan permanentbosättning och byggnadens storlek. Det finns visserligen andra faktorer som också påverkar permanentbosättningen men byggnadsstorleken är den enda som går att reglera genom planbestämmelser. Ändringsförslaget innebär att byggnadsrätten anpassas till de i kommunöversikten antagna riktlinjerna, vilka säger att varje fritidsfastighet får bebyggas med 60 kvm huvudbyggnad och 40 kvm uthus. Dessa regler har efter beslut i kommunfullmäktige tillämpats för dispenser från byggnadsförbuden.

Ändringen av planbestämmelserna är utförd så att inga förändringar förs in på plankartan. Bestämmelserna kan därför komma att te sig något ologiska eftersom de, oberoende av vad som angetts i den ursprungliga planen, enbart medger friliggande bostadshus i en våning och utan källare eller vind. En klar markering görs därför på plankartan att nya bestämmelser har fastställts.

Till planbestämmelserna fogas två stycken övergångsbestämmelser. Den första ger rätt till återuppbyggnad av byggnad som strider mot planen om den förstörs genom våda t ex brand samt rätt till ombyggnad inom byggnadens skal. Den andra övergångsbestämmelsen ger en tillbyggnadsrätt upp till 150 kvm på huvudbyggnaden för permanenthus. Kriterierna för permanenthus har valts enligt följande:

- byggnader som fått byggnadslov för permanenthus
- byggnader som fått byggnadslov för tillbyggnad av permanentbebott fritidshus
- byggnader som är permanentbebodda enligt 1987 års mantalslängd.

Anledningen till de valda kriterierna hänger samman med den praxis som utvecklats i kommunen under senare år för att bevilja dispens från byggnadsförbuden. Genom planändringen stadfästs befintliga förhållanden vad beträffar permanentbostadsgraden men några ytterligare stora byggnader kan inte komma till stånd.

1007 10-22

3 (3)

Ytbegrepp i ändringsförslaget

10994.15887

I förslaget används begreppen byggnadens volym, byggnadsarea och öppenarea. Med byggnadens volym avses den som ryms inom byggnadens skal d v s både mätvärda och ej mätvärda delar av byggnaden enligt Svensk standard. Byggnadsarea och öppenarea är sedan 1978-07-01 svensk standard. Byggnadsarea innebär i princip den area en byggnad upptar på marken. Med öppenarea avses taktäckt area helt eller delvis utan väggar iordningställd för vistelse eller förvaring. För mer detaljerad definition av begreppen hänvisas till Svensk standard SS 02 10 50 utgiven av standardiseringskommissionen.

SAMRÅD: Hänvisning till separat samrådsredogörelse.

Gustavsberg 1987-05-25

Gunilla Wästlund

Gunilla Wästlund

Paula Sund

Paula Sund