

Förslag till detaljplan för

ÖSTRA ÄLVSALA GÅRD

Östra Älvsala 4:2 m fl.

Värmdö kommun Stockholms län

ANTAGANDEHANDLING

September 2004

Antagen av kommunstyrelsen 2005-02-09

Laga kraft 2005-03-15

PLANBESKRIVNING

PLANHANDLINGAR

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Illustration

PLANENS BAKGRUND OCH SYFTE

Östra Älvsala Gård innehåller idag en huvudbyggnad om ca 150 kvm byggnadsarea samt ett antal komplementbyggnader (bostäder, gäststugor, sjöbod, mm), huvudsakligen belägna på Östra Älvsala 4:3, men även på den samägda Östra Älvsala 4:2. Ägaren har framfört önskemål om att kunna återskapa den ursprungliga gårdsmiljön och i samband därmed uppföra växthus, orangeri, garage och liknande komplementbyggnader.

Fastigheterna är belägna inom byggnadsplan 178 (från 1968). Inom planen gäller byggrätt 60+40 utom för särskilt undantagna fastigheter som medger en byggrätt på 150+40. En av de aktuella fastigheterna har den större byggrätten. Delar av arealen omfattas av allmän platsmark.

Tekniska utskottet beslutade 2003-04-07 att medge att en planändring för ovan rubricerade fastigheter, d v s Östra Älvsala Gård, fick påbörjas under förutsättning att sökanden själv i samarbete med kommunen tar fram de handlingar som behövs och själv bekostar planarbetet.

Syftet med ändringen av planen är att skapa förutsättningar för att kunna bevara och utveckla helheten av vad som finns kvar av den ursprungliga anläggningen Östra Älfsala, vilket bland annat innebär att berörda fastigheter eller delar därav sammanläggs till en. På fastigheterna finns idag bl a en mangårdsbyggnad och en välbevarad parstuga. Gården med mangårdsbyggnad och kringliggande hus är i kommunens kulturmiljöprogram utpekad som en kulturhistorisk intressant bebyggelsegrupp, varför det enligt kulturkontoret är önskvärt att mangårdsbyggnaden och parstugan får q-bestämmelser.

PLANDATA

Avgränsning och omfattning

Planförslaget omfattar Östra Älvsala 4:2 och 4:3 samt del av 7:1, tillsammans omfattande ca två ha. Sammanläggningen av dessa fastigheter innebär ett visst återställande av den äldre gårdstomten som tidigare sannolikt omfattade hela området fram till angränsande vägar.

Markägare

Östra Älvsala 4:2, 4:3 och 7:1 är i samma ägares ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplaner

Gällande detaljplan (byggnadsplan för del av Älvsala 1:1 m fl fastigheter) fastställdes ursprungligen 1967-10-27 av länsstyrelsen. En ändring av planbestämmelserna har därefter antagits 1987. Östra Älvsala 4:2 har i övergångsbestämmelser getts byggrätt för befintlig bebyggelse. Östra Älvsala 4:3 omfattas av planbestämmelser som medger huvudbyggnad om 60 kvm och komplementbyggnader om 40 kvm. Östra Älvsala 7:1, som även den ägs av ägaren till 4:2 och 4:3, är utlagd som parkmark.

Översiktsplan

Förslaget till ny översiktsplan anger inte någon förändrad markanvändning över området och den önskade planändringen bedöms inte stå i strid med översiktsplanen.

Kommunala beslut

Kommunstyrelsens tekniska utskott har 2003-04-07, på markägarens framställning, beslutat att ett planarbete får påbörjas samt att kostnaderna betalas av sökanden.

Program för planändringen och planförfarande

Med hänsyn till att planförslaget är av begränsad omfattning har ett program för planändringen ej bedömts erforderligt.

Huvudavsikten med planförslaget är att reglera byggrätten inom gällande plan. Förslaget bedöms därmed stå i överensstämmelse med översiktsplanen och vara av begränsad omfattning. Viss allmän platsmark i gällande plan (Östra Älvsala 7:1) berörs, mark som sedan tidigare används och sköts tillsammans med Östra Älvsala Gård. Detta begränsade markområde har, alltsedan ursprunglig detaljplan fastställdes 1967, inte erfordrats eller utnyttjats för gemensamma behov och förslaget bedöms därmed i huvudsak inte beröra några allmänna intressen. Planförslaget kommer därför att prövas genom enkelt planförfarande enligt PBL 5 kap 28§.

Efter upprättande av planförslaget har formellt samråd skett under hösten 2003. De synpunkter som framförts har lett till diskussioner med såväl tomtägarföreningen som näraste, berörda grannar. Detta har lett till vissa revideringar i planens östra och västra del vad gäller såväl avgränsning som utformning. Planen bedöms därmed kunna antas under hösten 2004.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Terräng, vegetation

Marken sluttar svagt från norr och ner mot Älvsalaviken. Planområdet utgörs, vad gäller landdelen, i huvudsak av trädgårdsmark kring gården. Den innehåller främst dels en allé från entrén i väster, dels en del äldre, solitär lövträdsvvegetation.

Kulturmiljöprogram

I remissvar från kommunens kulturkontor beskrivs Älvsala Gård enligt följande; ”Älvsala omnämns i skriftliga källor 1538, stavat Ulffzala. Gården har förmodligen medeltida anor. Läget vid en skyddad vik med närhet till odlingsmarker är typisk för äldre skärgårdshemman. En hamnvik var viktig då fisket hade stor betydelse för uppehållet. Vid 1600-talets mitt hamnade gården i adlig ägo. Den brändes ner under rysshärjningarna 1719, förklarligt då gården ligger nära den gamla inseglingleden till Stockholm. Nuvarande manbyggnad, som uppges vara från sekelskiftet 1800, har ett utseende som troligen härrör från en ombyggnad 1913 då arkitekten Sture Stenberg ägde gården. Huset har ett för 1910-talet typiskt utseende i nationalromantisk herrgårdsstil med bl a brutet tak. Av gårdsgruppens byggnader bör man uppmärksamma den välbevarade parstugan intill manbyggnaden. Huset finns med på ett fotografi från 1890-talet. Den låga panelade timmerbyggnaden har ett ålderdomligt utseende med naturstensgrund och flackt sadeltak med breda vindskivor. Huset representerar landsbygdens byggnadsskick före 1850. Huset kan mycket väl vara byggt på 1700-talet, fast då efter rysshärjningarna 1719. Denna typ av byggnad är idag sällsynt på Värmdö, varför den har ett stort kulturhistoriskt värde. Gården med manbyggnad och kringliggande hus är i kommunens kulturmiljöprogram utpekad som en kulturhistoriskt intressant bebyggelsegrupp”.

Bebyggelse och anläggningar

Planområdet innehåller en huvudbyggnad, Östra Älvsala Gård samt ett antal komplementbyggnader. Dessa utgörs av en gäststuga (den äldre parstugan) och en sjöbod/sjöstuga. Därutöver finns, på Östra Älvsala 4:3, en vaktmästarbostad och en gäststuga (tidigare växt-hus/garage). I anslutning till sjöstugan ligger en brygga och i väster en tennishana.

Bevarande och förändringar

Planförslaget har utformats utifrån önskade kompletteringar och med hänsyn till de kulturhistoriska värdena. I det centrala partiet kring huvudbyggnaden och parstugan har de befintliga förhållandena konfirmerats och inga förändringar tillåts.

I öster, där fruktträdgården avses vidareutvecklas över del av Östra Älvsala 7:1, tillåts heller ingen bebyggelse fränsett ett båthus i strandlinjen. I en 1800-talsteckning illustreras här ett lusthus och en bod.

Väster om det centrala partiet ligger allén och tennisbanan. Här ges också en byggrätt för ett badhus, dock indraget från strandlinjen.

I norra delen av planområdet, medges byggrätt för övriga önskade komplementbyggnader såsom orangeri/växthus, garage, mm.

Fastigheterna Östra Älvsala 4:4 – 4:6 har sedan länge, med fastighetsägarnas medgivande, nyttjat del av Östra Älvsala 7:1 för två mindre båtbryggor och tillträde till dessa över fastigheten. Detta förhållande konfirmeras nu i planen genom att en gemensamhetsanläggning inrättas för en mindre brygga (för 4-5 båtar) och gångförbindelse till denna

över Östra Älvsala 7:1. Östra Älvsala 4:4 – 4:6 kommer att, i särskild överenskommelse, sinsemellan reglera tillträdet till gemensamhetsanläggningen.

Kulturhistoriska hänsyn

Som skydd för de äldre, kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna har ett rivningsförbud införts. Samtidigt har tak- och fasadmateriäl för dessa byggnader föreskrivits. För nyttillkommande bebyggelse har krav på anpassning till befintlig miljö införts som bestämmelse.

Strandskydd, muddring och vattenomsättning

Strandskydd råder endast i den del som idag omfattar allmän platsmark. Eftersom den föreslås övergå till tomtmark föreslås strandskyddet upphävas inom hela planområdet.

Om anläggandet av ett båthus kräver muddring erfordras tillstånd till vattenverksamhet enligt Miljöbalken.

Båtbryggor skall anläggas så att vattengenomströmning under bryggan sker.

Teknisk försörjning

VA

Vattenförsörjning sker från Östra Älvsala bykälla, en gemensam täkt för ett tiotal fastigheter. Bebyggelsen inom planområdet har en egen avloppsanläggning.

Om en poolanläggning uppförs får poolen ej fyllas från lokal vattentäkt med hänsyn till risk för överuttag och saltvatteninträngning.

Dagvatten

Dagvatten avses tas om hand inom planområdet genom infiltration i mark.

El

Nätansvarig för området är Vattenfall.

MILJÖKONSEKVENSER

Nu föreslagen planändring innebär inte några nämnvärda förändringar av miljökonsekvenserna annat än som berörts ovan. Någon särskild MKB har därför ej bedömts erforderlig.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Tidplan för planprocessen

Beslut i KS tekniska utskott om samråd	september	2003
Samråd	oktober	
Godkännande i KS tekniska utskott	november	2004
Antagande i KS	november	
Laga kraft	december	2004

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från det ändringen av planen vinner laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planarbetet har utförts under ledning av stadsarkitekt Ingemar Eriksson, Värmdö kommun. För utrednings- och planarbetet har fastighetsägaren anlitat Herbert Scheiwiller, Scheiwiller Svensson Arkitektkontor AB och Magnus Westlund, Westlund Arkitektkontor AB.

Upprättad i augusti 2003. Reviderad i september 2004.

WESTLUND

ARKITEKTKONTOR AB

Magnus Westlund

Magnus Westlund

Arkitekt SAR/MSA