

B E S K R I V N I N G.

tillhörande förslag till byggnadsplan för fritidsbebyggelse för fastigheterna Stavsnäs 1²⁰⁴, 1²⁰⁶ m.fl. i Djurö socken och kommun av Stockholms län.

Belägenhet, topografi m.m.

Planområdet, som består till övervägande del av bergbunden skogsmark, omfattar omkring 36 ha och är beläget 1 km väster om Stavsnäs by invid sjön Byträsket. Avståndet till Stockholm är ungefär 40 km.

Området gränsar i norr till tidigare byggnadsplanerad mark och till Stavsnäsvägen, i nordost mot Byträsket, i söder och sydöst mot samtidigt byggnadsplanerad mark och i sydväst mot fastigheten Stavsnäs 1¹²⁰, i vars ägare beretts tillfälle att vara med i denna planering men ej önskat det.

Grundkartan

Grundkartan har upprättats av undertecknad planförfattare och är baserad på en fotogrammetrisk framställd karta, som kompletterats med bl.a. stamnät och fastighetsindelning. Kartan kan hänföras till standardklass III enligt den indelning som upptages i lantmäteristyrelsens föreskrifter angående grundkarta och fastighetsförteckning till plan, fastställda av Kungl. Maj:t den 15 september 1960.

Gällande bestämmelser m.m.

I det förslag till regionplan för Stockholmstrakten, som fastställts av Kungl. Maj:t den 4 november 1960 ingår planområdet i "område huvudsakligen avsett för fritidsbebyggelse och jordbruk med stödnäringar".

Förutom regionplanen finnes för Djurö kommun en översiktsplan,

"Djuröplanen", som kommunen låtit upprätta under åren 1955 - 56 omfattande Djurö, Möja och Nämndö socknar.

För hela Djurö socken finnes vidare av länsstyrelsen fastställda utomplansbestämmelser.

Planförslaget

Det skissförslag till byggnadsplan som först utarbetats och som byggnadsnämnden i princip godkänt den 24 mars 1962 omfattar ett större område än vad som redovisas i detta planförslag. Orsaken härtill är att det ursprungliga området delats upp och redovisas i två planförslag som kommer att inlämnas samtidigt till kommunen. Planeringen har sålunda omfattat samma område som i skissförslaget eller iallges sex fastigheter, som ägs av fem olika markägare.

Då markinnehavaren ej gått att samla på en hand, vilket kanske varit önskvärt, har planeringen skett med den målsättningen att varje fastighetsägare skulle erhålla tomtplatser på sin mark.

Under planarbetets gång har det visat sig olämpligt att till alla delar följa det först upprättade skissförslaget, vilket bygger på den tidigare ovan nämnda "Djuröplanen". De ändringar som måst vidtagas är främst att av de båda kvarter som skissförslaget upptar väster om och närmast Byträsket har det ena helt borttagits och det andra minskats till att omfatta två tomtplatser. Vidare har för att undvika utsläpp på Stavsnäsvägen tomtplatserna i fastigheten Stavsnäs 1¹⁴⁶:s norra del flyttats till dess södra del.

Planförslaget upptar genom den illustrationsvis gjorda indelningen 56 st. tomtplatser med arealer ej understigande 2.000 m².

Ägaren av 1²⁰⁴ och 1²⁰⁶ har i vinter låtit bygga en båtbygga öster om gamla färjläget vid Ramsmoraviken. Avsikten är att blivande tomtköpare skall erhålla nyttjanderätt till båtplats vid denna bygga.

Vattenförsörjningen är avsedd att lösas genom allmänna djupborrade brunnar till ett antal som gör att gångvägen ej överstiger 200 m.

Sophämtning och andra sanitära anordningar regleras av de bestämmelser som föreskrivs i den lokala hälsovårdsordningen för Djurö kommun.

Samråd

Planförslaget har utarbetats i samråd med byggnadsnämndens ordförande Eric Norman och ordföranden i kommunens planerings- och fastighetsnämnd kommunalnämndsordföranden Eric Jansson. Vidare har planförfattaren samrått med distriktslantmätare Gösta Blomdahl, bitr. länsarkitekten Folke Hjortzberg och överlantmätaren Henry Johansson.

Markägareförteckning

Till planförslaget har fogats markägareförteckning upprättad av under-tecknad planförfattare.

Stockholm den 25 mars 1963

Olle Thunwall

Lantmätare

Tillhör Djurö kommunalfullmäktiges
beslut den 5.10.1963 § 14.

Djurö kommunalnämnd

Eric Jansson

Bestyrkes på tjänstens vägnar:

E. Lundh

1987-10-27

1 (3)

11/1099A/222 87

Förslag till ändring av byggnadsplanebestämmelser för Stavnäs 1:204, 1:206 m fl (byggnadsplan 254-F) i Värmdö kommun.

Upprättat i januari 1987.
Reviderat 1987-05-25

Härmed bestyrkes att denna handling
tillhör kommunfullmäktiges beslut

nr.

96/1987

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 Fågelbrolandet, väster om Stavnäs mellan sjön Byträsket och Flåsjön, finns fastställd byggnadsplan för fritidsbebyggelse från den 30 juli 1964. 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 84% av huvudbyggnaderna då var mindre än 60 kvm. På grund av rådande byggnadsförbud är förhållandena likartade idag. Andelen permanentbostäder har nyligen inventerats efter kriterier som anges på nästa sida. Dessa utgör 16%. Området har god tillgång till de för fritidsboendet viktiga attributen: bad-, båtplats och strövområden, varför det även på lång sikt är lämpligt som fritidsområde.

Permanentbostättningsproblemet

Vid den tid då gällande byggnadsplan för området fastställdes var permanentbostättning i fritidsområden en okänd företeelse i vår kommun. Planbestämmelserna kom därför att utformas utan tanke på de krav på service som en permanentbostättning 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 permanentbostättning. De ligger idag inom pendlingsavstånd till en stor del av Stor-Stockholms arbetsplatsutbud. Sedan början av 70-talet har en kraftig permanentbostättningspågått 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.

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 våd eller 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.

1987-10-27	
11 110091A	222 84

3 (3)

Ytbegrepp i ändringsförslaget

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