



BYGGLOVSERVICE AB
BENGT SVENSSON

Amövägen 20, 132 34 Saltsjö-Boo
Telefon/Fax 08-715 98 08

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

Planhandlingar:

Till planen hör förutom denna planbeskrivning:

- genomförandebeskrivning
- planbestämmelser med plankarta
- gällande detaljplan med beskrivning, bestämmelser och karta
- miljökonsekvensbeskrivning
- fastighetsförteckning
- samrådsredogörelse med bilagor

PLANENS BAKGRUND OCH SYFTE

Inom aktuellt planområde finns fastigheten BARNVIK 1:74 och fastighetsägarna till denna har målsättningen att genom en ändring av gällande planbestämmelser möjliggöra en byggrätt på 150 kvm för huvudbyggnaden och 40 kvm för uthus.

Genom att kommunen fattat beslut om att medge att en sådan planändring kan upprättas så är inriktningen att det upprättade planförslaget kan antagas av kommunfullmäktige och vinna laga kraft under första kvartalet 1999.

PLANDATA

L ä g e

Planområdet (fastigheten Barnvik 1:74) är beläget i anslutning till Barnviks by och finns vid Djurdalsvägen, söder om Stavnäsvägen/väg 222 och i dess omedelbara närhet. Planområdet utgörs av en tomt i ett kvarter som ingår i ett större detaljplanelagt område (detaljplan nr 277). Planområdet (fastigheten) gränsar i norr och söder till i ovannämnd detaljplan redovisad kvartersmark för bostadsbebyggelse/tomter samt i väster till själva Djurdalsvägen och i öster till i angränsande detaljplanområde redovisade allmän plats-/grönområden. Området i sin helhet ingår i ett sammanhängande bebyggelseområde längs Djurdalsvägen.

A r e a l

Planområdets totala areal är ca. 0,4 ha.

Markägförhållanden

Inom planområdet finns en fastighet med byggrätt avstyckad och detta innebär att den tomt som planen medger är bildad. Inom planområdet redovisas ej vägar eller allmän plats mark. Beträffande till planområdet angränsande områden och fastigheter hänvisas till dels den gällande planen (plan nr 277) samt dels till fastighetsförteckningen.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Kommunala ställningstaganden

I kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 1992-04-29, anges planområdet som ett förtättnings- och omvandlingsområde för permanentbebyggelse.

Kommunstyrelsens arbetsutskott har 1998-08-17, beslutat medge att planen ändras så att fastigheten provas erhålla en byggrätt på 150 kvm för huvudbyggnad. Förutsättning är också att samtliga av planändringen föranledda kostnader bestrids av berörd fastighetsägare.

Gällande detaljplan, fastställd 1985-12-18, har en byggrätt om 60 kvm för huvudbyggnad med uteplats under tak om 20 kvm samt 20 kvm för uthus. Dock har flera fastigheter inom gällande plan (plan nr 277) medgivits dispens, före 1985-12-18, för betydligt större byggrätter.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Terrängförhållanden, vegetation mm

Planområdet utgörs huvudsakligen av skogsmark i ett karakteristiskt skärgårdslandskap omgivet med småskaliga bergsformationer.

Tillfartsväg, trafik

Tillfarten till planområdet sker från allmän väg, Stavsnäsvägen (länsväg 222), vid Barnviks by och vidare in på Djurdalsvägen fram till planområdet. Huvudman för de enskilda vägarna är Djurdalsvägens vägförening.

Trafikrörelser längs dessa enskilda vägar har låg frekvens och nyttjas ej heller för t.ex. skoltransporter med buss.

Busshållplatser finns vid Stavsnäsvägen och avståndet till dessa är endast ca 200 m.

Bebyggelse

Planområdets fastighet är bebyggd. Fastigheten har varit permanentbebodd sedan februari 1997.

Den byggnadstekniska standarden idag bedömes som medelgod inom ramen för nu gällande planbestämmelser men ej acceptabel vad avser t.ex. ytbehov för ett permanentboende för en familj.



Huvudbyggnad på fastigheten BARNVIK 1:74

Utöver huvudbyggnad på fastigheten så finns även uthus- och komplementbyggnader.

Inom det gamla planområdet och överhuvudtaget inom Barnviksområdet finns ett stort antal fastigheter som är permanentbebodda.

Vatten och avlopp

Fastigheten har sin färskvattenförsörjning ordnad genom egen borrhälsbrunn som ger ca 600 ltr/timme. Fastigheten har av kommunens miljö- och hälsoskyddsnämnd (Tillstånd nr 901422) godkänd avloppsanläggning för anslutning av vattentoalett (WC) samt avledning av avloppsvattnet efter slamskiljning till infiltrationsanläggning.

I området har ej färskvattenbrist uppstått och några olägenheter med avloppsförsörjningen har ej heller förekommit.

Omhändertagandet av dagvatten sker genom naturlig infiltration på fastigheten, genom att nästan inga hårdgjorda ytor förekommer. Djurdalsvägen avvattnas med traditionella vägdiken.

El - försörjning

Eldistributionen i området ombesörjs av Vattenfall Södertörn Ab med luftledningar.

Riksintressen, strandskydd mm

Planområdet berörs ej av något riksintresse och utgör ej heller för övrigt något område utpekat som värdefullt ur natur- och kulturmiljösynpunkt eller känsligt med tanke på turism eller rörligt friluftsliv.

Aktuellt planområde berörs ej av naturvårdslagens stranskyddsbestämmelser.

Geoteknik

Planområdet utgörs mestadels av bergig mark och några svårigheter ur grundläggningssynpunkt föreligger ej.

PLANFÖRSLAG

Användning av mark och vatten

Det nya planförslaget innebär inga fysiska förändringar vad avser nyttjandet av mark eller vatten jämfört med nu gällande plan frånsett en utökning av byggrätten till 150 kvm för huvudbyggnad på aktuell fastighet.

Allmänt

Bostadshuset avses få en gestaltning och utformning som huvudsakligen överensstämmer med de som redan finns i området, både i nu aktuellt planområde men även inom i angränsande områden och som utnyttjas för permanentboende.

Vid underhandssamråd med MBP-kontorets bygglovavdelning har dock bedömts lämpligt att gällande planbestämmelser avseende vind, källare och taklutning ändras. Detta innebär en bättre harmonisering med en del av de i området (se ovan) redan befintliga permanentbebodda husens användning och utseende.

Områdets användning och tomts storlek

Med BI betecknat område får användas endast för bostadsändamål. Med prickar betecknad del får ej bebyggas. Tomt får ej ges mindre storlek än 3000 kvm.

Utökad byggrätt

Beträffande exploatering av tomt utgår gällande planbestämmelser och ersätts med följande lydelse:

På tomt som omfattar med BI betecknat område får huvudbyggnad icke uppta större byggnadsarea än 150 kvm. Härutöver får huvudbyggnaden förses med uteplats under tak, öppenarea, om högst 20 kvm.

På tomt med BI betecknat område får endast en huvudbyggnad och högst två uthus uppföras. Uthusens sammanlagda byggnadsarea får ej överstiga 40 kvm. Huvudbyggnaden får inrymma högst en bostadslägenhet, i uthus får högst 15 kvm inredas som bostadsrum.

Byggnadernas läge

Huvudbyggnad eller uthus får ej förläggas närmare gräns mot granntomt än 4 meter.

Bebyggelsens utformning

Beträffande byggnads utformning utgår gällande planbestämmelser och ersätts med följande lydelse:

På med BI betecknat område får byggnad uppföras med högst en våning. Inredning av vind medges för huvudbyggnad liksom utförande av källare.

På med BI betecknat område får en genomsnittlig vägglivshöjd på huvudbyggnad icke uppföras till större höjd än 4,0 meter och uthus icke till större höjd än 3,0 meter. Bestämmelse om taklutning utgår också.

Vatten och avlopp

Fastigheten har redan idag av kommunens miljö- och hälsoskyddsmyndigheter godkända VA-anläggningar.

Dock krävs en ny redovisning av anläggningarnas kapacitet och standard samt nytt godkännande av dessa i samband med ansökan om bygglov för utökad byggrätt.

Geoteknik

För fastigheten gäller att traditionell grundläggning och konstruktion av byggnader kan utföras. Detta innebär att t.ex. platta på mark kan tillämpas. Dock rekommenderas ett utförande med torpargrund. En mera detaljerad utredning om grundläggning mm skall upprättas i samband med projektering för bygglov.

Radon

Före bygglov för en utökad byggrätt vid uppförande av ny permanentbostad skall prov tagas för klarläggande av risken för radonavgång.

Teknisk försörjning, energi

Beträffande sopor, avfall mm så gäller kommunens renhållningsstadga.

Områdets elförsörjning i stort påverkas ej av planförslaget. Kapacitet i ledningsnätet föreligger för den utökning som planförslaget innebär.

Ur räddningstjänstens synpunkt innebär planförslaget endast ett marginellt tillskott i ett redan etablerat område.

Fastigheten kan uppvärms med enskild anläggning, med allt från direktverkande el, olja, fasta bränslen till en kombination av dessa. Planförslaget påverkar ej befintliga eller tillkommande lösningar.

Offentlig service mm

Grundskola finns vid Björkås på Djurö och busshållplatser finns endast ett hundratal meter från planområdet. Vid Stavsnäs finns även förskola, hembygdsgård mm.

Övrig samhällsservice finns närmast i kommunens centralort Gustavsberg, ca. 15 km från planområdet.

Kommersiell service

Dagligvarubutiker finns närmast vid Stavsnäsgärde, Björkås och vid Strömma. Bensinstation finns vid Djuröbron. Övrigt utbud är närmast att erhålla i Hemmesta och i Gustavsberg.

Kollektiv trafik

Från Bamvik finns goda bussförbindelser till Stavsnäs och Djurö samt till Gustavsberg. Direktlinjer till Slussen går både från Stavsnäs och Gustavsberg.

GENOMFÖRANDETID

Som en administrativ planbestämmelse gäller att genomförandetiden för detaljplanen är 15 år från den dag beslutet att anta planförslaget vunnit laga kraft.

HUVUDMANNASKAP

Kommunen skall inte vara huvudman för några områden inom planen. I övrigt hänvisas till genomförandebeskrivningen.

HANDLÄGGNING

Planförslaget handlägges enligt enkelt planförfarande jämlikt bestämmelserna i Plan- och Bygglagen 5 kap. 28 §.

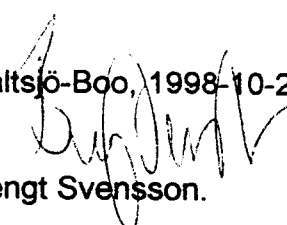
Samrådsförfarandet, planförslagets godkännande mm framgår ur samrådsredogörelsen. Hänvisning till samrådsredogörelsen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planarbetet har genomförts under ledning av kommunens planeringschef Peter Wester i Värmdö kommun.

För upprättandet av planförslaget har anlitats Bygglovservice Bengt Svensson AB, genom Bengt Svensson.

Saltsjö-Boo, 1998-10-23.


Bengt Svensson.