

Beskrivning över förslag till byggnadsplan för del av Stavenäs och Höl (Stavenäs 1⁴³⁹ och delar av Stavenäs 1¹⁷⁵, Höl 1¹⁰⁸, 1¹⁴² m.fl.) i Djurö socken, Stockholms län.

Området är beläget sydväst om samhällena Stavenäs och Höl samt utgöres av obebyggd och så gott som helt obrukad mark. Terrängen är kuperad och trädbeståndet utgöres av barrskog, huvudsakligen tall; på vissa håll är barrskogen uppblandad med lövträd, mestadels björk. I planområdet ingå en del mossmarker, icke utan behag, bevuxna av bl.a. skvattram och hjortron. Sju stycken insjöar ingå helt eller delvis i området, som dessutom i sina södra delar gränsar till Saltsjön.

Enligt den föreliggande planen är området avsett för bebyggelse med fritidsstugor. Tomtområdena är uppdelade till tre grupper, skilda åt genom större "grön"-områden och sjöar samt äro avsedda att utbyggas i tre etapper.

Vid planläggningen har eftersträfvats stora sammanhängande friområden. På grund av områdets areal har detta varit möjligt att genomföra. Genom rikedom på insjöar, vilka sjöar på många håll samverka med "grön"-områdena torde den frilagda ytan verka stor i förhållande till tomtytan och området kan på skilda håll bevara sin orörda naturliga karaktär. Där tomtmark gränsar mot sjö har förbud mot bebyggelse närmast stranden föreslagits för att understryka detta.

För att giva plats till badstränder och båtbyggkor har saltsjöstranden frilagts med undantag för en mindre sträcka, vilken på grund av strandens karaktär icke synes vara lämplig för vare sig bad eller båtplatser. Detta strandavenitt är dessutom svåråtkomligt genom ovanförvarande höga bergrygg.

Bebyggelsen är föreslagen som friliggande bebyggelse i en - två våningar; tvåvåningsbebyggelsen i områdets inre delar. Vägarnas sträckning inom området framgår av kartan. Huvudtillfartsvägarna avses bli två; den ena giver förbindelse till Stavnäs och Höl, den andra till landsvägen mellan Stavnäs och Barnvik.

Områdets hela areal utgör ca 1.640.000 m², exklusive insjöarna, vilka utgöra ca 218.000 m².

Tomtmarken utgör ca 940.000 m².

Friområdena utgöra ca 700.000 m².

Strandlinjen utgör för sötvattenstrand ca 4.800 m och saltvattenstrand ca 1.600 m, varav ca 3.000 m resp. 1.400 m äro frilagda.

Föreslaget tomtantal är 187, vilket innebär en medelyta per tomtplats av något över 5.000 m².

Stockholm 1 november 1947

Tor Boije

Vidimeras på tjänstens vägnar:

1088 06-07

1987-10-27

100991 209 87

1 (3)

Förslag till ändring av byggnadsplanebestämmelser för
Höl 1:303 m fl (tidigare del av Stavnäs och Höl, Stav-
snäs 1:439 och delar av Stavnäs 1:175, Höl 1:108,
1:42 m fl, byggnadsplan 201-F) i Värmdö kommun.

Upprättat i januari 1987.
Reviderat 1987-05-25

Härmed bestyrkes att denna handling
tillhör kommunfullmäktiges beslut

nr.

96/1987

Kommunfullmäktiges ordförande

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, sydväst om Stavnäs och Höl mellan Kvarnsjön och Krysshamn, finns fastställd byggnadsplan för fritidsbebyggelse från den 13 november 1948. 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 68% av huvudbyggnaderna då var mindre än 60 kvm. På grund av rådande byggnadsförbud är förhållandena likartade idag. Andelen permanenthus har nyligen inventerats efter kriterier som anges på nästa sida. Dessa utgör 2%. 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.

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

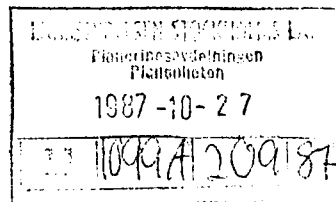
Kommunens inventering 1982-1983 redovisar ett tydligt samband mellan permanentbosättning och byggnadens storlek. Det finns visserligen andra faktorer som också påverkar permanentbosättningen men byggnadsstorleken är den enda som går att reglera genom planbestämmelser. Ändringsförslaget innebär att byggnadsrätten 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 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.



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