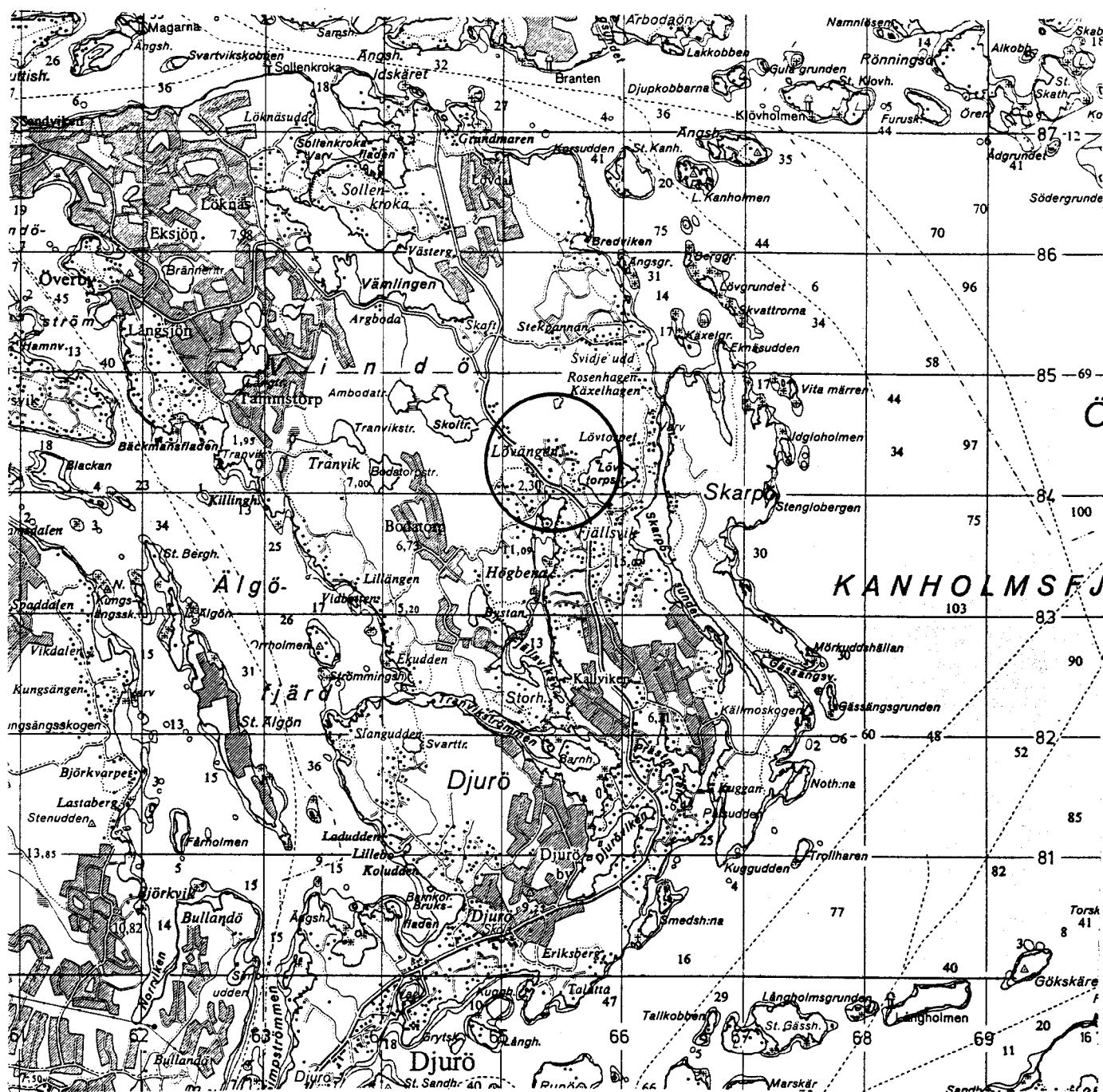




VÄRMDÖ KOMMUN

STOCKHOLMS LÄN

D60



Detaljplan för **FJÄLLSVIK 16:11**

Värmdö kommun.

Upprättad 1998-02-25.

Antagen i kommunfullmäktige 1998-06-17

Laga kraft 1998-07-18

Genomförandetid 1998-07-18--2013-07-18

BYGGLOVSERVICE
BENGT SVENSSON

Arnövägen 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 FJÄLLSVIK 16:11 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 halvåret 1998.

PLANDATA

L ä g e

Planområdet är beläget vid Lövängen och utgör en del av ett kvarter inom ett större detaljplanelagt område (detaljplan nr 242). Planområdet (fastigheten) gränsar både i norr och söder till i ovannämnd detaljplan avstyckade tomter. I väster gränsar planområdet till Lövängsvägen och i öster till i ovannämnd plan redovisade allmän plats/grönområden. Området i sin helhet ingår i ett bebyggelseområde mellan Lövtorpsträsket och Sollenkrokavägen.

A r e a l

Planområdets totala areal är ca. 0,3 ha.

Markägförhållanden

Inom planområdet finns en fastighet med byggrätt avstyckad och detta innebär att den tomt som planen medger är bildad. I planen redovisas ej vägar eller allmän plats mark. Beträffande till planområdet angränsande områden och fastigheter hänvisas till dels den gällande planen (plan nr 242) samt dels till fastighetsförteckningen.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Kommunala ställningstaganden

I kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 1992-04-29, anges planområdet som ett område med oförändrad markanvändning.

Kommunstyrelsens arbetsutskott har 1997-12-01, beslutat medge att planen ändras så att fastigheterna provas erhålla en byggrätt på 150 kvm för huvudbyggnad och 40 kvm för uthus. Förutsättning är också att samtliga av planändringen föranledda kostnader bestrids av berörda fastighetsägare.

Gällande detaljplan, fastställd 1988-06-02, har en byggrätt om 60 kvm för huvudbyggnad och 40 kvm för uthus. För fastigheten FJÄLLSVIK 16:3 gäller dock s.k. övergångsbestämmelser.

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, Sollenkrokavägen (länsväg 686), längs Lövängsvägen fram till aktuell fastighet/planområde. Huvudman för de enskilda vägarna är Lövängens fritidshusområdes ekonomiska förening.

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

Bebyggelse

Planområdets fastighet är bebyggd. Fastigheten används till övervägande del för fritidsboende beronde på att fastighetsägarna ej tillsvidare skrivit sig på denna.

Den byggnadstekniska standarden bedömes som mycket god.



Huvudbyggnad på fastigheten FJÄLLSVIK 16:11

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

Angränsande till planområdet och inom den gamla gällande detaljplanen (plan nr 242) så har en fastighet redan en byggrätt om 150 kvm för huvudbyggnad genom s.k. övergångsbestämmelser från 1987. Utöver detta så finns fyra fastigheter inom det gamla planområdet med större huvudbyggnader än vad gällande planbestämmelser medger.

Vatten och avlopp

Fastigheten har borrhälsbrunn som ger 1000 ltr vatten/timme, av bra kvalitet. Fastigheten har slamavskiljare med markinfiltration av BDT-vatten samt sluten tank för WC avlopp.

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. Lövängsvägen 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 aktuella fastigheter.

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 inredning av vind, takutformning mm 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 BF betecknat område får användas endast för bostadsändamål. Med prickar betecknad del får ej bebyggas. Tomt får ej ges mindre storlek än 2000 kvm. Kvarter får ej heller indelas i flera tomter än som anges på detaljplane-kartan.

Utökad byggrätt

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

På tomt som omfattar med BF 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 BF 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 får ej förläggas närmare gräns mot granntomt än 6 meter. För uthus gäller 4,5 meter.

Bebyggelsens utformning

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

På med BF betecknat område får byggnad uppföras med högst en våning.

Inredning av vind medges för huvudbyggnad.

På med BF betecknat område får en genomsnittlig vägglivshöjd på huvudbyggnad icke uppföras till större höjd än 3.5 meter och uthus icke till större höjd än 2,8 meter. Bestämmelse om taklutning utgår.

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.

Fastigheterna uppvärms med enskilda anläggningar, med allt från direkt-verkande el, olja, fasta bränslen till en kombination av dessa. Planförslaget påverkar ej befintliga eller tillkommande lösningar.

Offentlig service mm

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

Övrig samhällsservice finns närmast i kommunens centralort Gustavsberg, ca. 20 km från planområdet.

Kommersiell service

En dagligvarubutik och matservering finns vid Björkås. En bensinstation finns vid Djuröbron. Övrigt utbud är närmast att erhålla i Gustavsberg.

Kollektiv trafik

Från Fjällsvik finns goda bussförbindelser till Gustavsberg men även till Slussen med bl.a. direktlinjer.

GENOMFÖRANDETID

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

HUVUDMANNASKAP

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

HANDLÄGGNING

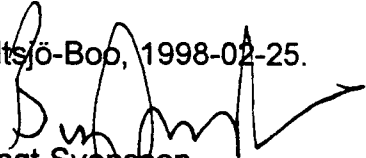
Planförslaget handlägges enligt enkelt planförfarande jämlikt bestämmelserna i Plan- och Bygglagen 5 kap. 28 §.
Samrådsförfarandet, planförslagets godkännande mm framgår ur samrådsredogörelsen. Hänvisning till samrådsredogörelsen.

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, 1998-02-25.


Bengt Svensson.