

Beskrivning

tillhörande det den 11 oktober 1954 reviderade förslaget till byggnadsplan för del av Överbylägenheten 94¹ och 94⁶ i Djurö kommun, Stockholms län.

Överbylägenheten 94¹ och 94⁶ är belägna utmed genomfartsvägen från Djurö färjeläge till Överby brygga, cirka 3 km. från Överby brygga.

Planförslaget, som gränsar i söder till byggnadsplan fastställd den 30 augusti 1951 samt i väster till avstyckningsplan fastställd den 30 augusti 1945, utgör cirka 31.8 hektar.

Torrängen består delvis av mycket bergig skogsnatur, delvis av leende ängar och dälдер med rik blomsterflora. En sänka inom området har genom uppdämning av utflödet därifrån förvandlats till en liten idyllisk sjö på cirka 1.6 hektar.

Med undantag av en mangårdsbyggnad med tillhörande uthus samt en sportstuga är området obobyggt.

Byggnadsplaneförslaget innefattar sportstugetomter med en storlek av minst 2500 kvadratmeter. En mindre affärstomt har förslagsvis förlagts vid infarten till området från huvudvägen. Ett idrottsområde lämpligt för två tennisbanor har föreslagits på ängen sydväst om landsvägen. Parkering i anslutning till idrottsområdet kan ske inom grönområdet. Lekplatser och bollspelsplatser för barn kunna lämpligen anordnas inom de i planen föreslagna grönområdena. Ett mindre område för garageändamål skall utgöra plats för bilar tillhörande de två övre tomtplatserna på berget ovanför detta.

Förutom den genom uppdämningen bildade sjön på 1.6 hektar

har cirka 45 % av det totala landområdet inom byggnadsplanen utlagts till allmän plats. Sålunda har stränderna till den lilla sjön frilagts. Den vackra ängsliknande däliden, som sträcker sig i nord-sydlig riktning på den södra delen av planen har även utlagts till grönområde. För att i möjligaste mån söka förhindra en genomfartstrafik genom denna rofyllda dalgång har jag föreslagit en tillfartsväg på bergssidan till de väster om denna del belägna tomtplatserna.

Genom punktprickning å kartan av de delar inom tomtplatserna som bestå av ängar och åkrar har jag velat hänvisa bebyggelsen till skogsbrynen samtidigt som ängarna lämpligen kunna utnyttjas till trädgårdsodling.

De utmed huvudleden liggande tomtplatserna ha försetts med inre tillfartsvägar, då tomtutsläpp på huvudleden ej bör tillåtas.

Eftersom tomtplatserna ha en minsta storlek av 2500 kvm. och uteslutande äro avsedda att bebyggas med sommarbostäder, synes det lämpligt att förse området med s.k. sommarvattenledning. Civilingenjörerna F. Westman och H. Challis Ingenjörsfirma, Lidingö, utföra utredning angående lämpliga borrningspunkter för brunnar samt vattnets avrinningsförhållande.

De från stamfastigheten Överbylägenheten 94¹ avstyckade samfälligheterna litt a och litt b gränsa intill planområdet nordost därom. Dessa områden, som är illustrativt inritade på planförslaget, utgöra strandområden vid sjön Vämlingen. Samfälligheterna tillhöra Överbylägenheten 94¹, 94⁶ och 94⁸.

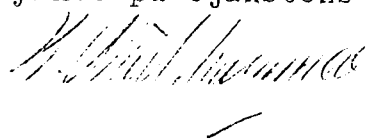
I enlighet med handlingar angående avstyckning från fastigheten Överbylägenheten 94¹ upprättade år 1944-45 av distriktslantmätare Virde, Dnr 2944, bilaga H, § 6, skola dessa s.k. Väm-

lingetomterna /samf. litt a och litt b/ icke få försäljas utan skola utläggas till allmänning gemensamt för stamfastigheten och det avstyckade av köparen förvärvade området ävensom från nämnda fastigheter avstyckade tomter. Vid bildandet av vägförening bör därför lämpligen tillses att även skötseln av dessa strandsamfälligheter ingår i vägföreningens åligganden.

Stockholm den 11 oktober 1954.

HANS ÅKERBLAD
ARKITEKT SAR.

Bestyrkes på tjänstens vägnar:



Kopierat överensstämmelse
med originalutgåvan:

Förslag till ändring av byggnadsplanbestämmelser för Överby 176:47 m fl (tidigare del av Överbylägenheten 94:1 och 94:6, byggnadsplan 221-D) i Värmdö kommun.

Upprättat i februari 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 Vindö, mellan Långträsket och Vämlingen, finns fastställd byggnadsplan för fritidsbebyggelse från den 25 februari 1955. 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 80% av huvudbyggnaderna då var mindre än 60 kvm. På grund av rådande byggnadsförbud är förhållandena likartade idag. Andelen permanentus har nyligen inventerats efter kriterier som anges på nästa sida. Dessa utgör 10%. 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 bilnehav 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.

1987-10-22

1099A 169 87

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