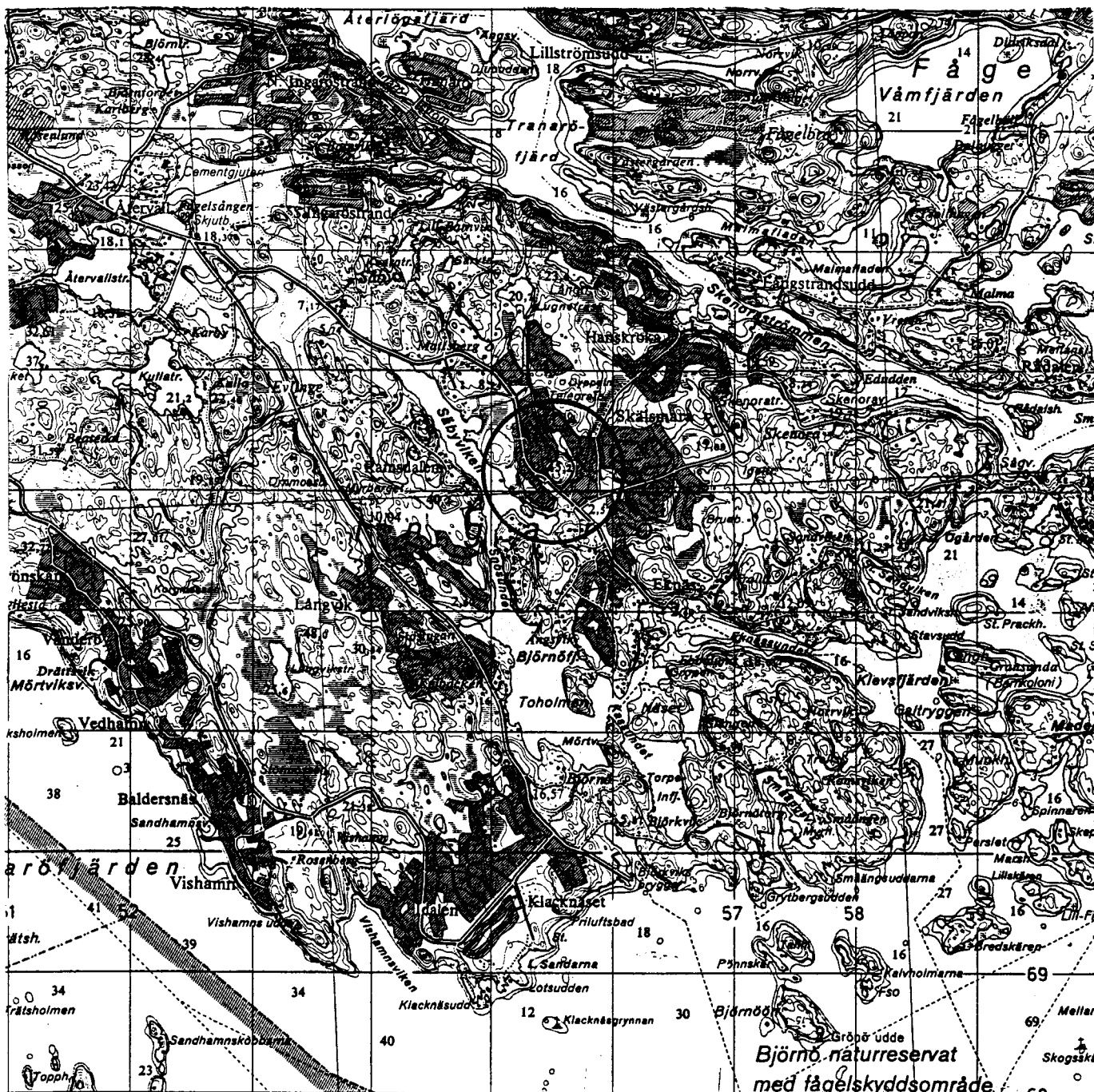


768



VÄRMDÖ KOMMUN

STOCKHOLMS LÄN



Detaljplan för **SKÄLSMARA 7:18**

Värmdö kommun.

Upprättad 1998-07-20.

Antagen i kommunfullmäktige 1998-11-25

Laga kraft 1998-12-30

Genomförandetid 1988-12-30–2013-12-30

BYGGLOVSERVICE AS
BENGT SVENSSON

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

DETALJPLAN FÖR SKÄLSMARA 7:18
1998-07-20

PLANBESKRIVNING

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 SKÄLSMARA 7:18 och fastighetsägaren 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 hösten 1998.

PLANDATA

L ä g e

Planområdet är beläget i Skälsmaraområdets nordvästligaste del, strax öster om Eknäsvägen (länsväg 646) och utgör en tomt i kvarter ingående i ett större detaljplanelagt område (detaljplan nr 88). Planområdet (fastigheten) gränsar i öster och i söder till i ovannämnd detaljplan redovisade allmän plats-/grönområden, i väster till ett i sagda plan redovisat ledningsstråk och ytterligare väster därom till tomtmark i kvarteret. I norr utgör Dagsverksvägen gräns. Planrådets (fastigheten Skälsmara 7:18) adress är Dagsverksvägen 25. Området i sin helhet ingår i ett bebyggelseområde öster om Eknäsvägen mellan Lugnet och Östernäsvägen.

A r e a l

Planrådets 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 88) 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 1998-02-02, beslutat medge att planen ändras så att fastigheten 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 berörd fastighetsägare.

Gällande detaljplan, fastställd 1971-06-16, har en byggrätt om 60 kvm för huvudbyggnad och 40 kvm för uthus. Dock har flera fastigheter inom gällande plan (plan nr 88) medgivits dispens, före 1987-07-01, 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, Eknäsvägen (länsväg 646), vid Lungnet och vidare in på Dagsverksvägen fram till planområdet. Huvudman för de enskilda vägarna är Norsvikens samfällighet.

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

Busshållplatser finns vid Eknäsvägen och avståndet till dessa är ca 500 m.

B e b y g g e l s e

Planområdets fastighet är bebyggd. Fastigheten har varit permanentbebodd sedan 1997-12-16.

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.

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

Inom det gamla planområdet och överhuvudtaget inom Skälsmaraområdet finns ett stort antal fastigheter som är permanentbebodda. Kommunen har också upprättat en ny detaljplan i området avsedd för ny permanent bostadsbebyggelse.

V a t t e n o c h a v l o p p

Fastigheten har sin färskvattenförsörjning ordnad genom anslutning till Norsvikens samfällighet. Fastigheten har av kommunens miljö- och hälsoskyddsnämnd (1994-10-31, Dnr 941073) 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.

Dagsverksvägen avvattnas med traditionella vägdiken.

E l - f ö r s ö r j n i n g

Eldistributionen i området ombesörjs av Ingarö Elverk Ab med luftledningar.

R i k s i n t r e s s e n , s t r a n d s k y d d m m

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

Aktuellt planområde berörs ej av naturvårdslagens stranskyddsbestämmelser.

G e o t e k n i k

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 inredning av vind 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 BFI 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 BFI 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 BFI 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.

B e b y g g e l s e n s u t f o r m n i n g

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

På med BFI betecknat område får byggnad uppföras med högst en våning. Inredning av vind medges för huvudbyggnad.

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.

V a t t e n o c h a v l o p p

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.

G e o t e k n i k

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.

R a d o n

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

T e k n i s k f ö r s ö r j n i n g , e n e r g i

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 direkt-verkande el, olja, fasta bränslen till en kombination av dessa. Planförslaget påverkar ej befintliga eller tillkommande lösningar.

O f f e n t l i g s e r v i c e m m

Grundskola finns vid Brunn och busshållplatser finns endast ett hundratal meter från planområdet. Vid Brunn finns även förskola, idrottsanläggningar mm.

Övrig samhällsservice finns närmast i kommunens centralort Gustavsberg, ca. 10 km från planområdet.

Kommersiell service

Dagligvarubutik och bensinstation finns vid Brunn. Övrigt utbud är närmast att erhålla i Gustavsberg.

Kollektiv trafik

Från Eknäs (-brygga) finns goda bussförbindelser till Brunn och Gustavsberg och från dessa vidare till Slussen med bl.a. direktlinjer.

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

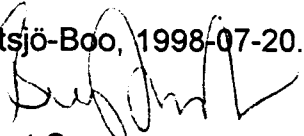
Planförslaget handlägges enligt enkelt planförfarande jämlikt bestämmelserna i Plan- och Bygglagen 5 kap. 28 §. Samrådsförfarandet, planförslagets godkännande mm framgår ur samrådsredogörelsen. Hänvisning till samrådsredogörelsen.

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, 1998-07-20.


Bengt Svensson.