

1973-11-14

Dnr 11.0822-1381-72

Förslag till byggnadsplan för fastigheterna Bullandö 1:10, 1:13, 1:14
m.fl. i Värmdö kommun

Planförslaget omfattar Bullandöhalvön, ett område om ca 132 hektar, inom östra delen av Värmdölandet ca 40 km från Stockholms centrum. Del av området (Bullandö 1:14) ingår i byggnadsplan som fastställdes den 21 juni 1952. Inom byggnadsplanen har ännu icke vidtagits några åtgärder avseende fastighetsbildning eller bebyggelse, varför planområdet i huvudsak är obebyggt. Den befintliga bebyggelsen inskränker sig till Bullandö mangårdsbyggnad och två mindre bostadshus inom planområdets norra del samt fyra mindre bostadshus och vissa uthusbyggnader inom planområdets södra del. De senaste åren har inom södra delen av planområdet pågått utbyggnad av en marina för motorbåtar och segelbåtar.

Utbyggnaden av denna marina har skett i enlighet med planförslaget i vilket inom och i anslutning till Klubbviken har föreslagits en marina, som fullt utbyggd beräknas inrymma ca 800 båtar. Såsom komplement till marinan har vid Norrvikens inre del föreslagits ett område för en varvsanläggning. Dispensframställning avseende denna anläggning har ingivits till länsstyrelsen. Planförslaget avser vidare ca 140 tomtplatser för friliggande fritidshus (byggnadsyta max. 60 m²), vilket jämfört med nu gällande byggnadsplan innebär en utökning med ca 100 tomtplatser. I anslutning till hamnen har föreslagits en mindre seglarby för ca 35-40 kedjehus (byggnadsyta max. 60 m²). För den servicepersonal som beräknas sköta olika anläggningar inom planområdet har i anslutning till marinan utlagts 7 tomtplatser för permanenta bostadshus (huvudbyggnad max. 150 m² byggnadsyta). Kring Bullandö gård, som i en framtid bedömes kunna få utnyttjande såsom klubbhus, kursgård eller dylikt, har utlagts en större tomtplats om ca 36 000 m² och har föreslagits möjlighet för tillbyggnad av annex- eller flygelbyggnader. Ca 12 hektar åkermark inom planområdet har utlagts såsom jordbruksområde. Stränderna har frilagts - även inom den äldre byggnadsplanen. Detta innebär att strandtomter i denna plan har slopats. Vissa strandavsnitt har reserverats för bad. Bad- och båtplatser inom området avser också att tillgodose visst fritidsboende utanför planområdet. Frågor härom har reglerats i exploateringsavtal. Enligt exploateringsavtalet skall även efter fastställelse av planförslaget i princip tillämpas de regler som f.n. gäller enligt allemansrätten inom icke planlagt område. Exploatören skall vidare vederlagsfritt till kommunen överlåta det till fastigheterna hörande fisket.

Planförslaget har hållits utställt tiden 9 mars - 3 april 1970.

Björkviks tomtägareförening har därvid anmärkt mot att området exploateras. Föreningen har främst protesterat mot det vid Norrviken föreslagna området för varvsändamål, vilket bedömes medföra störningar för föreningens badplats, för landskapsbilden och ur fiskevårdssynpunkt. Antalet båtplatser inom marinan bör enligt föreningens mening nedskäras. Innan utbyggnaden bör vägfrågan lösas mellan Fagerdala och Hemmestavik samt mellan Gustavsberg och Björknäs.

Stockholms län
Planeringsavdelningen
Planenheten

Gösta Hall, ägare till fastigheten Klubben 1:1 (enligt planförfattaren har sakägaren numera avlidit) har med hänvisning till befarade sanitära olägenheter (förorenat vatten, buller från passerande sjötrafik, förändrad badkvalitet) samt ökad trafik på "Värmdös redan hårt belastade vägnät" anmärkt mot den föreslagna och numera enligt ovan delvis utbyggda marinan.

Angående anmärkningarna kan konstateras att den förenämnda marinan svarar mot ett stort regionalt behov och ur regionala plansynpunkter synes vällokaliserad. Marinan kommer att alstra viss trafik. Vid disponeringen av tillgängligt trafikutrymme synes emellertid en anläggning av förevarande art böra prioriteras. Det föreslagna varvsområdet är ej längre aktuellt. Enligt framställning härom från markägaren bör därför varvsområdet samt visst angränsande strandområde undantagas från fastställelse. Anmärkningarna mot den föreslagna marinan och den föreslagna varvsanläggningen synes icke böra föranleda ytterligare ändring av byggnadsplaneförslaget. Beträffande den föreslagna bebyggelsen se nedan.

Planförslaget har efter viss av berörd sakägare godkänd revidering antagits av kommunfullmäktige den 26 juni 1972. Beslutet innefattar framställning om förordnande enligt 113 § byggnadslagen inom fastigheterna Bullandö 1:10, 1:13 och 1:14. Planförslaget har senare den 25 april 1973 antagits jämväl av sammanläggningsdelegerade för Värmdö nybildade kommun.

Planförslaget har utan erinringar granskats av lantmäterienheten (Hans Sandler), televerket, byggnadsnämnden och kommunalnämnden i Djurö kommun. Landsantikvarien (Stig Rydh) har under hand meddelat planenheten att planförslaget icke berör några antikvariska intressen.

Regionplanekontoret har i ett tjänsteutlåtande den 2 september 1971 tagit ställning till byggnadsplaneförslaget. Regionplanekontoret konstaterar i tjänsteutlåtandet att den planerade, delvis redan utbyggda båthamnen, men även de anvisade badplatserna sammanfaller väl med det i regionplaneförslaget avsedda ändamålet - rekreation. Stränderna blir dessutom fria - i högre grad än vad som den tidigare fastställda byggnadsplanen avsåg. I de sydöstra delarna anser kontoret dock att en något större bredd är erforderlig på det fria strandområdet. Trafikkontoret har under hand sagt sig inte ha någon erinran. I en sammanfattning meddelar regionplanekontoret att det icke vill motsätta sig att Bullandö disponeras i enlighet med det överlämnade byggnadsplaneförslaget under förutsättning att planeringen i nordöstra delen av Värmdö sker i enlighet med ett av stadsarkitekten överlämnat förslag till justering av 1970 års regionplaneförslags gränser mellan fritidsbebyggelse och friområden

Föredragande landstingsrådet Sven Johansson har i en promemoria den 10 december 1971 meddelat att regionplanekommittén den 3 december 1971 tillstyrkt planförslaget med åberopande av regionplanekontorets tjänsteutlåtande. Landstingsrådet har härutöver framhållit att de serviceanläggningar för fritidsbåtar som ett genomförande av Bullandöplanen innebär blir av stort värde för det rörliga friluftslivet i form av sjötrafik inom regionen. Vidare har framhållits att planens genomförande kan ge ett bidrag till att skapa sysselsättningstillfällen för den bofasta befolkningen inom området och bidra till att bevara

Lat Sth 11:Pl-011 10.1972 10 000

en levande skärgård.

Landstingets förvaltningsutskott har vid sammanträde den 21 december 1971 beslutat att såsom yttrande till kommunen överlämna föredragande landstingsrådets nyssnämnda promemoria.

Länsstyrelsens naturvårdsenhet har i en promemoria den 21 februari 1973 samt vid ett sammanträde den 15 maj 1973 framfört synpunkter angående vatten- och avloppsfrågan. En kompletterande utredning har bedömts erforderlig avseende skyddsområde för vattentäkt. En sådan utredning har därefter utförts och har godkänts av naturvårdsenheten. Från naturvårdsenhetens sida har vidare vid sammanträde med exploatören framförts synpunkter angående konfliktrisker mellan badande och båttrafik i planområdets sydöstra del vid eventuell fördjupning av ett sund mellan vattenområdet för bad och vattenområdet för båtplatser. Planenheten förutsätter att utformningen av bad- och båtanläggningen i denna del sker i samråd med naturvårdsenheten.

Planenhetens synpunkter

Planförslaget omfattar ett f.n. i huvudsak obebyggt strandområde inom en i övrigt hårt exploaterad kustzon inom Storstockholms närområde. Enligt länsöversiktsplan 66 bör inom närområdet i princip undvikas ytterligare fritidsbebyggelse. Vid samråd angående planförslaget har länsarkitekten konstaterat att mot denna bakgrund bör en förutsättning för ytterligare fritidsbebyggelse vara att bebyggelsen innebär en naturlig avslutning och att exploateringen förbättrar den befintliga situationen inom kustområdet ifråga. Enligt planenhetens mening uppfyller planförslaget dessa förutsättningar. Såsom regionplanekontoret framhållit svarar den föreslagna och redan delvis utbyggda marinan väl mot de regionala plansynpunkter som kan anläggas på områdets disponering. Detsamma gäller ambitionen att frilägga stränderna och att öppna planområdet för en vidare allmänhet.

Dessa förutsättningar för exploateringen har betonats vid sammanträde mellan exploatören och representanter för länsstyrelsen och sammanläggningsdelegerades planutskott. I enlighet med de synpunkter som framkommit vid detta sammanträde har planärendet kompletterats i följande hänseenden:

- Till byggnadsnämnden har ingivits ett förslag avseende upphävande av gällande byggnadsplan av den 21 juni 1952. Förslaget handlägges f.n. inom kommunen.
- Exploatören har kompletterat exploateringsavtalet med förbindelse avseende allemansrätten.
- Exploatören har i skrivelse till länsstyrelsen den 23 maj 1973 förklarat att han icke har något att erinra mot att vissa å en kopia med blåa och röda gränslinjer markerade strandområden undantages från fastställelse.
- Exploatören har därefter inkommit med framställning avseende undantag för vidarestudium av vissa å en kopia med gröna gränslinjer markerade ytterligare områden, bl.a. i anslutning till förenämnda varvsområde.

- . Exploatören har medgivit att rådande strandskydd utökas enligt 15 och 16 §§ naturvårdslagen.
- . Exploatören har medgivit att länsstyrelsen i samband med fastställelse av byggnadsplan meddelar byggnadsförbud enligt 110 § byggnadslagen i avbidan på fastställelse av skyddsområden m.m. för vattentäkter inom planområdet.
- . Exploatören har medgivit att 113 § byggnadslagen tillämpas inom all mark som i förslaget utlagts till allmän plats eller väg dock med undantag för den mark som upptages av befintliga byggnader.
- . I planförslaget saknas bestämmelse om minimiareal för tomtplats. Anledning till detta uppges av planförfattaren vara att Kungl. Maj:t den 15 december 1968 från fastställelse av ett byggnadsplaneförslag för det närliggande området Älvsala 1:1 m.fl. undantagit bestämmelse om minsta tomtstorlek. Exploaterings omfattning har därför angivits enbart i beskrivning och illustrationsplan. Exploatören har skriftligen förbundit sig att själv utföra exploateringen och att därvid följa illustrationsplanen vad avser antalet tomtplatser.

Enligt planenhetens mening kan anvisningar i beskrivning samt illustrationen av tomtplatser i ett planförslag tillmätas viss betydelse. Förbindelse från exploatören att följa beskrivning och illustration utgör viss garanti i varje fall vad gäller ett första utbyggnadsskede. Behovet av fastare ramar för förtätningen har senaste tid ingående diskuterats bland annat inom en grupp vid länsarkitektmöte nyligen där deltagarna i arbetsgruppen kom till en entydig uppfattning om behovet av planbestämmelser som reglerar tomtplatsantalet. Statens planverk har i samband med planer i Djursholm nyligen framhållit behovet av sådana bestämmelser. I dag råder icke några skiljaktiga meningar i denna fråga. Vid tidpunkten för upprättandet av det aktuella planförslaget var åsiktsbilden emellertid betydligt oklarare. Med hänsyn härtill vill planenheten i detta fall icke motsätta sig fastställelse trots avsaknaden av nämnda bestämmelse.

Planenheten har därför uppfattningen att planförslaget bör fastställas med undantag för de områden som på bifogade kopia markerats med blå, röda och gröna gränslinjer. I beslut om fastställelse bör anges att - beslutet utgår från att områdets exploatering vad gäller uppdelningen på tomtplatser kommer att följa anvisningarna i beskrivning och illustrationsplan - länsstyrelsen förutsätter att byggnadsnämnden noga kommer att bevaka utvecklingen i nämnda hänseende.

I samband med fastställelsen bör inom förenämnda område med röda gränslinjer utfärdas byggnadsförbud enligt 109 § byggnadslagen i avvaktan på upphävande av gällande byggnadsplan.

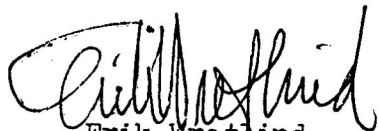
Inom område som fastställs bör enligt 110 § byggnadslagen utfärdas förbud mot trädfällning m.m. i vidare mån än som kan godtas av byggnadsnämnden i samråd med skogsvårdsstyrelsen. Förbudet bör icke avse vägmark och bör beträffande byggnadsområden upphöra att gälla när avstyckning fastställts.

LÄNSSTYRELSEN

Stockholms län
Planeringsavdelningen
Planenheten

Förordnande enligt 113 § byggnadslagen bör utfärdas inom all obebyggd mark som utlagts till allmän plats (park, vägmark).

Frågan om utökning av nu rådande strandskydd måste avvakta upphävandet av gällande byggnadsplan.



Erik Wretling
Bitr. länsarkitekt


Lena Leander

Lst Sth 11.PI-011 10.1972 10 000