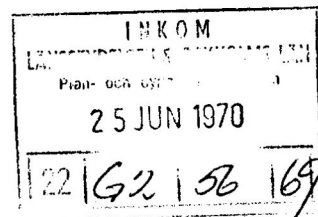


Beskrivning

tillhörande
förslag till byggnadsplan för
fastigheten Malma 15³ m.fl.
i Värmdö kommun av Stockholms
län



Inledning

Föreliggande förslag till byggnadsplan omfattar fastigheterna 15², 15³, 15⁵, 15⁶, 15⁷, 15⁸.

Planområdet är beläget vid inre delen och norra sidan av Korshamns-
viken och ansluter sig i sydväst och nordost till fastigheten Kors-
hamn 1¹ som äges av Kronan samt i norr av befintlig väg och i söder
av Korshamnsviken.

I den nordvästra gränsen ansluter sig ett område för vilket byggnads-
plan fastställdes av Länsstyrelsen den 4 juni 1962. För området gäller
utomplansbestämmelser fastställda den 19 februari 1964. Topografiskt
har planområdet för mellanskärgården typisk natur med skogsbevuxen
kuperad terräng med ett mellanliggande område med ängsmark.

Fritidsbebyggelse

Inom planområdet har redovisats 17 tomtplatser.

Ägaren till fastigheten Malma 15⁵ har önskat en uppdelning av denna
fastighet i 2 tomtdelar. Ägaren till fastigheten 15⁶ har på rekomen-
dation av bitr. länsarkitekten fått sin tomt uppdelad i tvenne tomt-
delar. Norr om fastigheten 15⁵ ligger ett markområde 15⁴ som samäges
av ägarna av fastigheterna 15⁵ och 15⁶. Vid underhandlingar mellan
ägaren till fastigheten Malma 15⁵ och länsarkitektkontoret har överens-
kommelse träffats att denna mark utlägges som samfällad mark, men delas
i tvenne ägor.

Fastigheten 15³, den större delen av området, föreslås uppdelad i
ett antal tomter med minimistorleken 2.500 m², samtliga gränsande till
ett rikligt tilltaget samfällt område koncentrerat kring en vacker
inäga kantad med en tät vegetation. De sydligast belägna fastigheterna
15², 15⁷ och 15⁸ föreslås i planen oförändrade.

Det samfälliga området i anslutning till fastigheterna Malma 15², 15⁷ och 15⁸ bibehålles i huvudsak oförändrat.

Samfälligheten föreslås utläggas till allmän plats, park. Samfälligheten tillhör endast fastigheterna 15², 15⁷ och 15⁸ och utgör enskilt område med rätt att avgränsa detta mot angränsande allmänna områden.

Anläggningar för gemensamma ändamål

Mindre mark- och vattenområden för vinteruppläggning av båtar, mindre båthus och bryggor har föreslagits i anslutning till samfälligheten tillhörande fastigheterna 15², 15⁷ och 15⁸ och samfälligheten avstyckad från 15³ samt fastigheterna 15⁵ och 15⁶.

Utrymme för fritidsaktiviteter har planerats inom det centrala ängsområdet.

Vägar

Tillfarten till området sker via de norr och väster om området befintliga vägarna. Befintliga vägar inom området bibehålles.

Parkering

Biluppställningsplatser avses att tillgodoses på tomtmark och mellan väg och tomtmark.

Stockholm i mars 1968

/ Rev. 13 november 1969

LETTSTRÖMS ARKITEKTKONTOR AB

Gustaf Lettström

Gustaf Lettström

Arkitekt SAR

Förslag till ändring av byggnadsplanbestämmelser för
Malma 15:3 m fl (byggnadsplan 185-VÄ i Värmdö kommun.

Upprättat i januari 1987.
Reviderat 1987-05-25

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, vid inre delen och norra sidan av Korshamnsviken, finns fastställd byggnadsplan för fritidsbebyggelse från den 30 juni 1971. Planen är för närvarande belagd med byggnadsförbud enligt 109 § byggnadslagen.

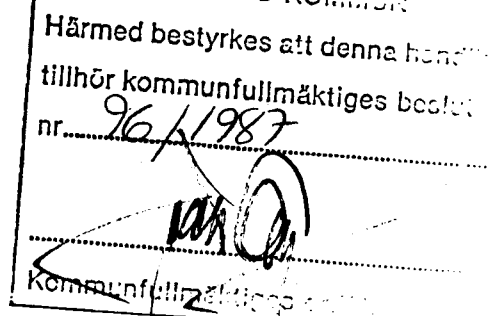
Befintliga förhållanden

Planområdet utgörs idag av ett väl fungerande fritidsområde, bebyggt med fritidsfastigheter. En inventering utförd av kommunen 1982-1983 visar att 69% 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 31%. 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 permanentningsgraden men några ytterligare stora byggnader kan inte komma till stånd.

LANDSTYRELSEN STOCKHOLMS LÄN
Planeringsavdelningen
Planområdet
1987-10-27
11 11099/4 207/87

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