

Beskrivning till förslag till byggnadsplan för fritidsbebyggelse inom fastigheterna Bodatorp 1:1 och Högbenä 1:4 m.fl. fastigheter i Djurö socken och kommun, Stockholms län

Planområdet består i de norra delarna av bergbunden skogsterräng med två tidigare brukade, långsmala åkerpartier. Området söder om Maren är mycket naturskönt och har ett vackert ekbestånd. Planområdet lämpar sig i sin helhet väl till fritidsbebyggelse, då det har tillgång dels till lämpliga skogsmarker, dels till goda badplatser, vilka kan anordnas vid Bodatorpsträsket, Maren och vid Saltsjön. I planområdet avses den på översiktskartan redovisade fastigheten Berghamn 1:4 ingå, denna är belägen på Gässholmen, och utgör en värdefull tillgång för planområdet. Sjön Maren har genom en kanal förbindelse med Saltsjön varför här finns möjligheter att anordna plats för småbåtar. Vattnet i sjön är samfällt för angränsande fastigheter, varför byggnadsplangränsen i sjön ej kommer att utgöra fastighetsgräns.

Byggnadskvarteren har grupperats så att sammanhängande parkområden erhållits varav de största återfinnes i områdets norra och östra delar. Kring de i planområdet ingående vattenområdena har byggnadskvarteren förlagts så att stora friområden erhållits längs stränderna. Inom området avses brunnar att placeras på sådant sätt, att största gångavstånd uppgår till 200 m från brunn till tomtplats.

Stockholm i juni 1961

N.-H. Winblad
Arkitekt SAR

Reviderat i september 1961

N.-H. Winblad

Tillhör Djurö kommunalfullmäktiges beslut den 9/12-1961 § 79
Djurö Kommunalnämnd
Eric Jansson

Bestyrkes på tjänstens vägnar:

Malmström

Förslag till ändring av byggnadsplanebestämmelser för Bodatorp 2:2 m fl (tidigare Bodatorp 1:1 och Högbena 1:4 m fl, byggnadsplan 248-D) i Värmdö kommun.

Upprättat i februari 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 Vindö, mellan Amboda-träsket i norr och Fjällsviken i söder, finns fastställd byggnadsplan för fritidsbebyggelse från den 22 november 1962. 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 67% 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 5%. 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.

Härmed bestyrkes att denna handling

tillhör kommunfullmäktiges beslut

nr.

96/1987

Kommunfullmäktiges ordförande

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 t ex 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.

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

Paula Sund

Gunilla Wästlund

Paula Sund