

Förslag till ändring av byggnadsplanebestämmelser för Barnvik 1:30 m fl, (tidigare del av Barnvik 1:6 m fl), i Värmdö kommun. (Byggnadsplan 278)

Upprättat i januari 1985. Reviderat 1985-06-05.

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, omedelbart söder om landsvägen Stockholm-Stavsnäs, finns fastställd byggnadsplan för fritidsbebyggelse från den 21 april 1969. Planen är för närvarande belagd med byggnadsförbud enligt 109 § byggnadslagen.

Befintliga förhållanden

Planområdet utgörs idag av ett väl fungerande fritidsområde, bebyggt med fritidshusfastigheter. Enligt kommunens inventering 1982 fanns i området en permanentbebodd fastighet och 43 % av huvudbyggnaderna var mindre än 60 kvm. 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 problem som en permanentbosättning kan föra 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 från en stor del av Stor-Stockholms arbets platsutbud. Sedan början av 70-talet har en kraftig permanentning pågått i många områden, och en stor del av fritidsbebyggelsen riskerar att helt förvandlas till villaområden.

Avigsidorna med denna okontrollerade omvandling är stora. På grund av långa avstånd till reningsverk och vattenverk, topografin och den glesa exploateringen är det mycket svårt att till en rimlig kostnad lösa vatten- och avloppsfrågan. Andra problem är den låga vägstandarden med dålig trafiksäkerhet och kraftiga lutningar samt bristen på både kommunal och kommersiell service. Det är även väsentligt att behålla fritidsbebyggelse inom storstadsregionen. En ökad

permanentbosättning försvårar möjligheterna till fritidsboende i Stocholms närhet till en rimlig kostnad. Med hänsyn till dessa fakta är det nödvändigt att förhindra att permanentbostadsprocessen sätter igång i de områden som fortfarande är i det närmaste rena fritidsområden.

PLANÄNDRINGSFÖRSLAG

En stor inventering genomförd under hösten 1982 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 kvadratmeter huvudbyggnad och 20 kvadratmeter uthus. Dessa regler har efter beslut i kommunfullmäktigtillämpats då det gällt den allmänna dispensen från byggnadsförbuden som givits. 1984-01-25 minskade kommunfullmäktige riktlinjen för uthusytan från 40 kvadratmeter till 20 kvadratmeter.

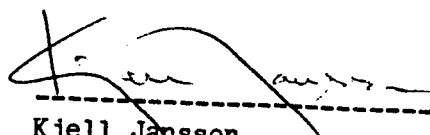
Ändringen av planbestämmelserna är utförd så att inga förändringar förts in på plankartan. Bestämmelserna kan därför komma att te sig något ologiska, exempelvis när B IV och BII betyder att man får bygga en våning utan källare och vind. En klar markering görs därför på plankartan att nya bestämmelser har fastställts.

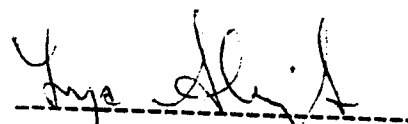
Byggnader som i laga ordning har tillkommit före denna planändringsfastställelse, och som ligger på byggnadsmark men som strider mot dessa planbestämmelser ges rätt till ombyggnad samt återuppförande vid våda, såvida icke byggnadens volym eller våningsantal därigenom ökas, eller tidigare oinredd vind inreds.

Ytbegrepp i ändringsförslaget

I förslaget används begreppen byggnadens volym, byggnadsarea och öppenarea. Med byggnadens volym avses det som ryms inom byggnadens skald 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 i ordningställd för vistelse eller förvaring. För med detaljerad definition av begreppen hänvisas till Svensk standard SS 02 10 50 utgiven av Standardiseringskommissionen.

Gustavsberg 1985-06-05


Kjell Jansson
Stadsarkitekt


Inge Almqvist
Planarkitekt