

1099A-196 87

1 (3)

Förslag till ändring av byggnadsplanebestämmelser för Västra Älvsala 4:2 m fl (tidigare Älvsala Västra 4:1 samt del av Älvsala 1:1, byggnadsplan 132-V) i Värmdö kommun.

Upprättat i april 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 Värmdölandet, väster om Älvslaviken, finns fastställd byggnadsplan för fritidsbebyggelse från den 16 april 1957. 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 75% av huvudbyggnaderna då var mindre än 60 kvm. På grund av rådande byggnadsförbud är förhållandena likartade idag. Andelen permanentthus har nyligen inventerats efter kriterier som anges på nästa sida. Dessa utgör 3%. 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 bilnehav 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 bekräftas att denna handling
innehåller kommunfullmäktiges beslut
nr 96/1987
[Signature]
[Signature]

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 permanentbostadsgraden men några ytterligare stora byggnader kan inte komma till stånd.

1987-10-23
1099A-196 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 måtvärda och ej måtvärda 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

B e s k r i v n i n g

över förslag till byggnadsplan för fastigheten Älvsala Västra 4¹ och del av fastigheten Älvsala 1¹ i Värmdö socken och kommun av Stockholms län.

Förestående fastigheter äro belägna vid ändpunkten av allmänna vägen till Fagerdala vid Brevikssundet c:a 3,5 mil öster om Stockholm.

För desamma gälla av länsstyrelsen den 15 maj 1939 fastställda utomplansbestämmelser och byggnadsordning.

Älvsala Västra 4¹ är efter samråd med bl.a. länsarkitekten, lantbruksdirektören och kommunen avstyckad för sportstugebebyggelse samt i del med annat område för samma ändamål, Älvsala Östra 6¹, varvid sammanlagts till ett rationellt jordbruk. För att möjliggöra bibehållandet till brukning av maximal åkerareal hava exploateringsfastigheterna givits snävtast möjliga omfattning, då de ansetts ligga inbäddade i områden av gränsområdeskaraktär, och till avstyckning har sålunda tillåtits huvudsakligen kvartersmark. Detta har medgivit en hårdare exploatering av området än eljest övligt.

Enligt avstyckningsbeskrivningen består fastigheten av c:a 5 hektar åker och 43 hektar avrösningsjord, huvudsakligen kuperad skogsmark.

Från Älvsala 1¹ har medtagits endast ett obetydligt område för att medgiva lämplig uppfart till norra delen av planområdet.

Området sydost om Bullandövägen med fastighetens, Älvsala Västra 4¹, hela strand har frilagts för badändamål och bryggplatser.

Vattenbehovet skall tillgodoses i öppna brunnar, som skola upptagas genom exploatörens försorg och så att det maximala gångavståndet - 100 meter - icke överskrides.

De sanitära förhållandena äro avsedda att regleras genom särskild hälsovårdsordning.

Stockholm i Värmdö distriktslantmätarekontor den 16 april 1956.

1956

Gösta Blondahl

Bestyrkes på tjänstens vägnar:

L. Halmväter