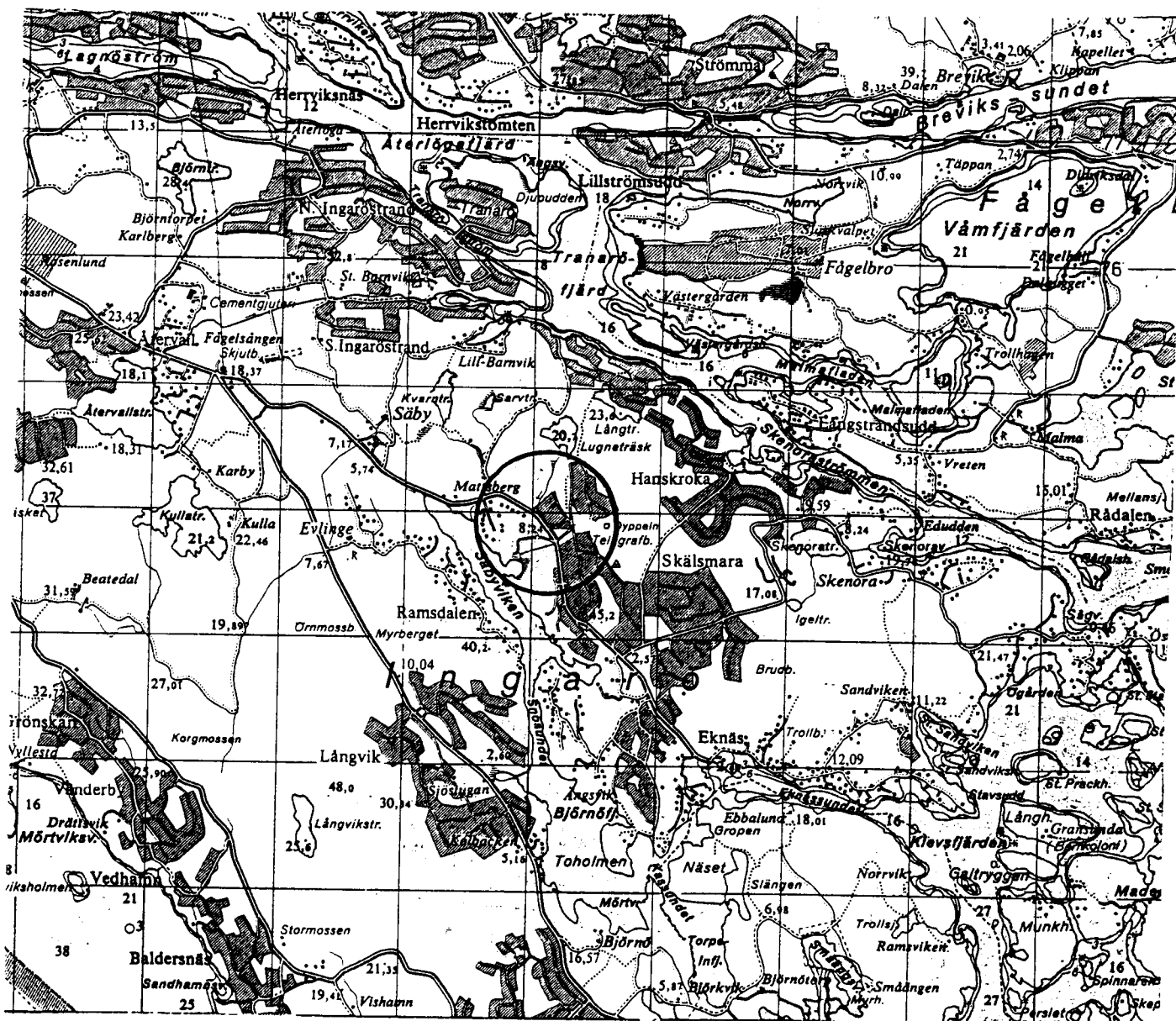




VÄRMDÖ KOMMUN

STOCKHOLMS LÄN

D76



Detaljplan för **SÄBY 1:196**

Värmdö kommun.

Upprättad 1999-03-30.

Antagen i kommunfullmäktige 1999-09-29

Laga kraft

1999-10-28

Genomförandetid

1999-10-28–2014-10-28

BYGGLOVSERVICE
BENGT SVENSSON

Ärnövägen 20, 132 34 Saltsjö-Boo
Telefon/Fax 08-715 98 08

PLANBESKRIVNING

Planhandlingar:

Till planen hör förutom denna planbeskrivning:

- genomförandebeskrivning
- planbestämmelser med plankarta
- gällande detaljplan med beskrivning, bestämmelser och karta
- miljökonsekvensbeskrivning
- fastighetsförteckning
- samrådsredogörelse med bilagor

PLANENS BAKGRUND OCH SYFTE

Inom aktuellt planområde finns fastigheten SÄBY 1:196 och fastighetsägaren till denna har målsättningen att genom en ändring av gällande planbestämmelser möjliggöra en utökning av gällande bygggrätt från nuvarande 60 kvm för huvudbyggnad till 150 kvm för huvudbyggnad.

Genom att kommunen fattat beslut om att medge att en sådan planändring kan upprättas så är inriktningen att det upprättade planförslaget kan antagas av kommunfullmäktige och vinna laga kraft under andra kvartalet 1999.

PLANDATA

L ä g e

Planområdet (fastigheten Säby 1:196) är beläget i Lugnet på Ingarö. Planområdet utgörs av en tomt i ett kvarter som ingår i ett större detaljplanelagt område (detaljplan nr 81). Planområdet (fastigheten) gränsar i väster, söder och öster till i detaljplan nr 81 redovisade ytor för kvartersmark för bostadsbebyggelse/tomter. I norr gränsar planområdet till i sagda plan redovisad allmänplats-gatumark.

Området i sin helhet ingår i ett sammanhängande bebyggelseområde vid Lugnet på Ingarö.

A r e a l

Planområdets totala areal är ca. 0,2 ha.

Markägo förhållanden

Inom planområdet finns en fastighet/tomt med byggrätt avstyckad och detta innebär att den tomt som gällande planbestämmelser medger är bildad. Inom planområdet redovisas ej vägar eller allmän plats mark. Beträffande till planområdet angränsande områden och fastigheter hänvisas till dels den gällande planen (plan nr 81) samt dels till fastighetsförteckningen.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Kommunala ställningstaganden

I kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 1992-04-29, har planområdet redovisats som ett bebyggelseområde med oförändrad markanvändning. Under 1999 har kommunen påbörjat en översyn av nämnd översiktsplan.

Kommunstyrelsens arbetsutskott har 1998-10-26, beslutat medge att planen ändras så att fastigheten kan erhålla en utökad byggrätt för huvudbyggnad till 150 kvm. Förutsättning är också att samtliga av planändringen föranledda kostnader betalas av berörd fastighetsägare.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Terrängförhållanden, vegetation mm

Planområdet (fastigheten Säby 1:196) utgörs av en redan avstyckad och bebyggd tomt, som ovan nämnts, och i övrigt av ett karakteristiskt skärgårdslandskap med småskaliga bergsformationer. Den största delen av planområdet är skogsmark med en blandskog där tall är förhärskande.

Tillfartsväg, trafik

Tillfarten till planområdet sker från allmän väg, Eknäsvägen (länsväg 646), vid Eknäs-Lugnet, in på Lugnetvägen och Ritröskvägen samt vidare fram till planområdet längs Holms väg.

Huvudman för de enskilda vägarna (Lugnetvägen m.fl.) är Ängsviks vägförening på Ingarö.

Trafikrörelser längs de enskilda vägarna har låg frekvens och nyttjas ej heller för t.ex. skoltransporter med buss.

Busshållplatser finns vid Eknäsvägen och avståndet till dessa är endast ca 300 m.

Bebyggelse

Planområdets fastighet är bebyggd med ett bostadshus som har använts för permanentboende sedan februari 1992.

Den byggnadstekniska standarden för befintlig huvudbyggnad idag bedömes som god men vad avser boytan, så är denna oacceptabel för ett permanentboende för en familj med tre barn.



Befintlig huvudbyggnad på fastigheten SÄBY 1:196

Utöver huvudbyggnad på fastigheten så finns även uthus-/komplementbyggnad.

Inom det gamla planområdet, plan nr 81, så har 79 fastigheter s.k. övergångsbestämmelser som medger en byggrätt på 150 kvm för huvudbyggnad. Ett antal fastigheter har även tidigare (före 1987) utnyttjat den större då gällande byggrätten. Alla till fastigheten Säby 1:196 angränsande fastigheter/tomter har en byggrätt motsvarande 150 kvm för huvudbyggnad. Inom plan nr 81, på fastigheten Skälsmara 10:168, upprättades 1994 en ny detaljplan för 7 nya villatomter och en tomt reserverad för förskola e.dyl.

Vatten och avlopp

Planområdet (fastigheten Säby 1:196) har sin färskvattenförsörjning ordnad genom en gemensamhetsanläggning med ett flertal grundvattentäkter och ett 200-tal fastigheter i närområdet anslutna.

Fastighetens avloppsanläggning består av en sluten tank på 6 kbm för WC. BDT infiltreras i markbädd på fastigheten. VA-anläggningarna är godkända av kommunens miljö- och hälsoskyddsnämnd 1992-06-02.

Till planområdet angränsande fastigheter har också godkända avloppsanläggningar. Några problem vare sig med vattenförsörjningen eller avloppshanteringen har ej förekommit på fastigheten eller på angränsande fastigheter.

Omhändertagandet av dagvatten sker genom naturlig infiltration på fastigheten, genom att nästan inga hårdgjorda ytor förekommer. Holms väg avvattnas med traditionella vägdiken.

El - försörjning

Eldistributionen i området ombesörjs av Ingarö Elverk.

Riksintressen, strandskydd mm

Planområdet berörs ej av något riksintresse och utgör ej heller för övrigt något område utpekad som värdefullt ur natur- och kulturmiljösynpunkt eller känsligt med tanke på turism eller rörligt friluftsliv.

Aktuellt planområde berörs ej av naturvårdslagens strandskyddsbestämmelser.

Geoteknik

Planområdet utgörs mestadels av bergig mark och några svårigheter ur grundläggningssynpunkt föreligger ej.

PLANFÖRSLAG

Användning av mark och vatten

Det nya planförslaget innebär inga fysiska förändringar vad avser nyttjandet av mark eller vatten jämfört med nu gällande plan fränsett en utökning av byggrätten från 60 kvm för huvudbyggnad till 150 kvm för huvudbyggnad.

Allmänt

Bostadshuset avses få en gestaltning och utformning enligt gällande planbestämmelser och i övrigt huvudsakligen överensstämmande med de som redan finns i området, både i nu aktuellt planområde men även inom i angränsande områden och som utnyttjas för permanentboende. Vid underhandssamråd med MBP-kontorets bygglovavdelning har dock bedömts lämpligt att gällande planbestämmelser ändras så att, bestämmelse införs om att inredning av vind och utförande av källare på huvudbyggnad medges. Detta innebär en bättre harmonisering med en del av de i området (se ovan) redan befintliga permanentbebodda husens användning och utseende samt även avseende fastigheternas/tomternas markdisponering.