

B e s k r i v n i n g.

över förslag till byggnadsplan för fastigheterna Skälsnara 2⁴² och 2⁶⁶ i Ingarö socken, Gustavsbergs kommun av Stockholms län.

Nämnda fastigheter utgör ett sammanhängande område om cirka 11 hektar beläget å sydöstra delen av Ingarö, cirka 1,5 kilometer öster om Eknäs brygga. Genom södra delen av området går en enskild väg, vilken underhålls av Eknäs vägsamfällighet. En annan av samfällighetens vägar tangerar planområdet i nordväst. Dessa båda vägar sammanstråla cirka 600 meter väster om planområdet och stå i förbindelse med allmän väg via en enskild väg, vilken ävenledes underhålls av Eknäs vägsamfällighet.

Södra delen av fastigheten Skälsnara 2⁴² utnyttjas av ägaren för sommarbostadsändamål. Här har uppförts en sommarbostad och anlagts tennisplan varjämte vid stranden uppförts båt- och badhus. I övrigt är planområdet obebyggt.

Området är avsett att exploateras för fritidsbebyggelse.

Planområdet består av barrskogsbeväxt ganska sönderskuren bergsterräng. Stränderna i öster mot Sandviken äro användbara för bad och goda möjligheter finns att här anlägga bryggor. Stranden i söder mot Gaddviken är till större delen långgrund och svår att angöra med båt. Den befintliga bryggan kan användas endast vid högvatten.

I planförslaget har utlagts en stor tontplats kring den befintliga bebyggelsen i söder. I övrigt har föreslagits tolv tontplatser, vilka samtliga skola ha sin utfart å den så kallade Sandviksvägen, den planområdet i nordväst angränsande vägen. Belastningen på den

genom södra delen av planområdet gående vägen, vilken är den smalare och sämre av de två möjliga utfartsvägarna, blir alltså ej större än tidigare.

Med hänsyn till planrådets användningssätt har särskild avloppsutredning icke ansetts erforderlig.

Vattenförsörjningen skall ordnas genom separata eller gemensamma brunnar.

Av planrådets areal föreslås cirka 60 % tomtmark och cirka 40 % för allmänna platser.

Under planarbetets gång har samråd skett med biträdande länsarkitekten, arkitekt Hjortsberg, byggnadsnämndens konsulent, arkitekt Hollstrand och kommunalnämndens ordförande, Harry Pettersson.

Stockholm den 24 februari 1961.

På tjänstens vägnar:

Bilaga nr 3
Gustavsbergs kommunalfullmäktiges protokoll den 2/7
1964 § 66

Torsten Pahlsson
Lantmätare.

S. Lindholm

Bestyrkes på tjänstens vägnar:

S. Lindholm

1987 10 27

11 1099A 215 87

1 (3)

Förslag till ändring av byggnadsplanebestämmelser för Skälsmara 2:87 m fl (tidigare Skälsmara 2:42 och 2:66, byggnadsplan 77-I) i Värmdö kommun. VÄRMDÖ KOMMUN

Upprättat i mars 1987.
Reviderat 1987-05-25

Härmed bestrykes att denna handling
tillhör kommunfullmäktiges beslut

nr.

96/1987

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 Ingarö, vid Stora Sandviken, finns fastställd byggnadsplan för fritidsbebyggelse från den 14 november 1964. 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 58% 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 17%. 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 permanentbostadsgraden 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 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