

Beskrivning över förslag till byggnadsplan för del av Stavsnäs och Höl (Stavsnäs 1⁴³⁹, Höl 1⁴³, 1⁴⁴ och 1¹⁰⁸) i Djurö socken, Stockholms län och upprättat i juni 1955.

Området ingår i det stora planområde som redovisats i november 1947 och vilket till vissa delar fastställts dels den 13 november 1948 och dels den 3 oktober 1952. Den tidigare beskrivningen gäller därför i tillämpliga delar.

Den del av området, för vilken fastställelse nu sökes, är den västligaste och sydligaste. Från tidigare förslag skiljer sig nu föreliggande i tre väsentliga avseenden, insjöstränderna har helt frilagts från bebyggelse, friområdena har utökats och tomterna har genomgående gjorts något mindre.

Områdets hela areal (utom sjöar) utgör ca 1.150.000 m².

Tomtmarken utgör ca 370.000 m².

Friområdena utgör ca 780.000 m².

Ytor av insjöar ingående i planen är ca 124.000 m².

Antal tomter är 110 st, vilket innebär en medelyta per tomtplats av ca 3.350 m².

Stockholm i juni 1955

Tor Boije

Bestyrkes på tjänstens vägnar:

H. Wirtén

Förslag till ändring av byggnadsplanebestämmelser för Stavnäs 8:5 m fl samt del av Höl 1:5 (tidigare del av Stavnäs och Höl, Stavnäs 1:439, Höl 1:43, 1:44 och 1:108, byggnadsplan 222-F) i Värmdö kommun

Upprättat i januari 1987.
Reviderat 1987-05-25

Härmed bestyrkes 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 Fågelbrolandet, sydväst om Stavnäs och Höl mellan Hovnorssjön och Krysshamsviken, finns fastställd byggnadsplan för fritidsbebyggelse från den 16 december 1955. 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 64% 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 8%. 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.

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

Ytbegrepp i ändringsförslaget

1987-10-27

1099A 216 87

3 (3)

I förslaget används begreppen byggnads volym, byggnadsarea och öppenarea. Med byggnads 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

Gunilla Wästlund

Paula Sund

Paula Sund