

Förslag till ändring av byggnadsplanebestämmelser för Stavsås 1:411 m fl (tidigare Stavsås 1:411, byggnadsplan 238-F) i Värmdö kommun.

Upprättat i januari 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 Fågelbrolandet, norr om väg nr 222 mot Stavsås vid Djuröbron, finns fastställd byggnadsplan för fritidsbebyggelse från den 7 maj 1962. Planen är för närvarande belagd med byggnadsförbud enligt 109 § byggnadslagen.

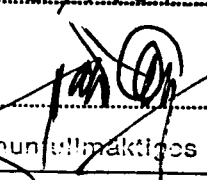
Befintliga förhållanden

Planområdet utgörs idag av ett väl fungerande fritidsområde, bebyggt med fritidsfastigheter. En inventering utförd av kommunen 1982-1983 visar att 83% av huvudbyggnaderna då var mindre än 60 kvm. På grund av rådande byggnadsförbud är förhållandena likartade idag. En nyliken utförd inventering visar att permanentbebodda fastigheter saknas. Området har god tillgång till de för fritidsboendet viktiga attributen: bad-, båtplats och strövmråden, 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 bestyrkes att denna handling
tillhör kommunfullmäktiges beslut
nr. 96/1987

Kommunfullmäktiges ordförande

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, beroende av vad som angetts i den ursprungliga planen, enbart medger friliggande bostadshus i en våning och utan källare och vind. En klar markering görs dock på plankartan att nya bestämmelser har fastställts.

Till planbestämmelserna fogas en övergångsbestämmelse. Den ger rätt till återuppbyggnad av byggnad som strider mot planen om den förstörs genom våda t ex brand samt rätt till ombyggnad inom byggnadens skal.

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 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

Günilla Wästlund

Günilla Wästlund

Paula Sund

Paula Sund

B e s k r i v n i n g

tillhörande förslag till byggnadsplan över fastigheten Stavnäs 1⁴¹¹
i Djurö socken och kommun av Stockholms län.

Planförslaget omfattar fastigheten Stavnäs 1⁴¹¹. Området har tidigare icke varit föremål för någon detaljplanering.

Tomtplatserna äro avsedda att bebyggas med sommarstugor.

Tomtplatsernas antal äro 6 varav 4 med egen strand.

Lämpliga badplatser finnas längs parkmarkens stränder. Båt-
platser för innertomterna har ordnats genom en särskild båtupplägg-
ningsplats.

Med hänsyn till planområdets användningssätt har särskild av-
loppsledning ej ansetts erforderlig. Vattenförsörjning skall ordnas
genom separata eller gemensamma brunnar.

Byggnadsplaneförslaget omfattar en landareal av 3,81 hektar
varav omkring 54 % utgör kvartersmark och omkring 46 % utgör allmän-
na platser.

Samråd har skett med biträdande länsarkitekten och byggnads-
nämnden i Djurö kommun.

Stockholm den 20 september 1961

På tjänstens vägnar:

Torsten Häggquist

lantmätare

Tillhör Djurö kommunalfullmäktiges
beslut den 9/12 1961 § 73.

Djurö Kommunalnämnd
oläsligt namn

Bestyrkes på tjänstens vägnar:

Halmsten