

112

Fastställd 900906 av
regeringen

1 (2)

Förslag till ändring av byggnadsplanebestämmelser för
Malma 38:1 m fl (tidigare Malmölägenheten 30:1, byggnads-
plan 112-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 mark-
användning avses att bibehållas.

För området, som är beläget på Fågelbrolandet, norr om
Storsjön, finns fastställd byggnadsplan för fritidsbebyg-
gelse från den 14 september 1950. Planen är för närvaran-
de belagd med byggnadsförbud enligt 109 § byggnadslagen.

Befintliga förhållanden

Planområdet utgörs idag av ett väl fungerande fritidsom-
råde, bebyggt med fritidsfastigheter. En inventering
utförd av kommunen 1982-1983 visar att 64% av huvudbygg-
naderna då var mindre än 60 kvm. På grund av rådande
byggnadsförbud är förhållandena likartade idag. En nyli-
gen utförd inventering visar att permanentbebodda fastig-
heter saknas. Området har god tillgång till de för fri-
tidsboendet viktiga attributen: bad-, båtplats och strö-
vområden, varför det även på lång sikt är lämpligt som
fritidsområde.

Permanentbosättningsproblemet

Vid den tid då gällande byggnadsplan för området fast-
ställdes 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 bilin-
nehav 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 framför-
allt 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.....

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, oberoende 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

Gunilla Wästlund

Gunilla Wästlund

Paula Sund

Paula Sund