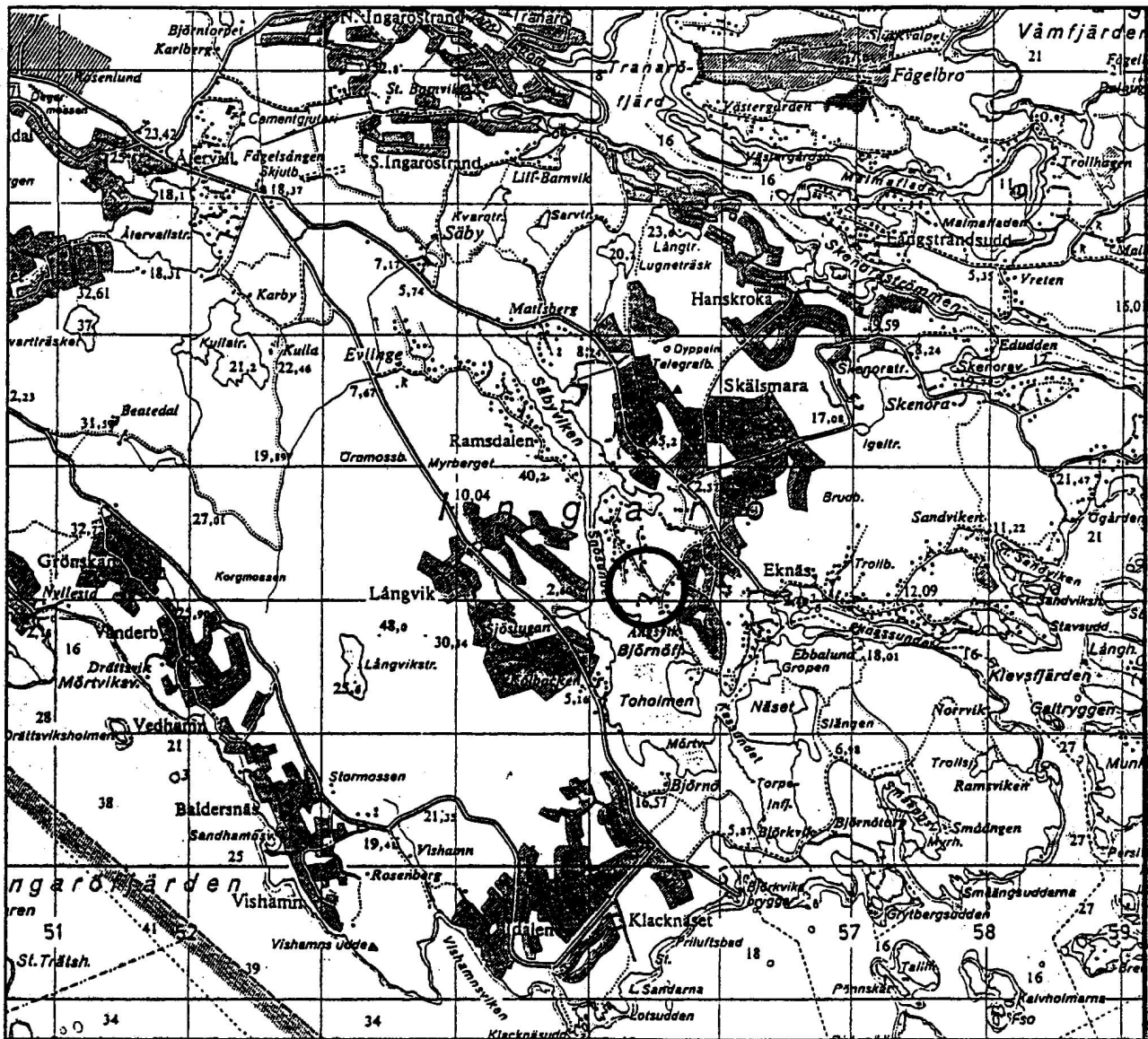


VÄRMDÖ KOMMUN STOCKHOLMS LÄN



Utdrag ur topografiska kartan från Lantmäteriet. Medgivande AB dnr 20-4-93.

ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR SKÄLSMARA 10:225

Laga kraft: 1995-01-26
Genomförandetid: 1995-01-26 - 2010-01-26



VÄRMDÖ KOMMUN

DOM · Borowski Arkitekter AB

1993 - 05 - 25

ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR SKÄLSMARA 10:225

Värmdö kommun, Stockholms län

INNEHÅLL

Lägeskarta (på framsidan)
Innehållsförteckning

Planhandlingar

Plankarta med bestämmelser	<i>Separat</i>
Planbeskrivning (med kopia av plankarta)	
Underliggande plan	
Genomförandebeskrivning	
Samrådsredogörelse med bilagorna A och B	
Fastighetsförteckning	
Laga kraft-handlingar	

ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR SKÄLSMARA 10:225

PLANBESKRIVNING

Detaljplanen består av följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Gällande plan (plan nr. 85 med resolution, planbeskrivning och planbestämmelser samt kopia av plankartan)
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse (med bilagor)
- Fastighetsförteckning

Planeringsförutsättningar

Läge

Planområdet ligger i anslutning till Ängsviksgård och fritidsbebyggelsen inom Skälsmara på Ingarö i Värmdö kommun. Se kartan på omslaget. Avståndet till närmaste affärscentrum, Ingarö Brunn, är drygt åtta kilometer. Kommuncentrum, Gustavsberg, ligger c:a 14 km ifrån planområdet.

Areal

Planområdet utgör drygt 6.000 m².

Fastighetsindelning

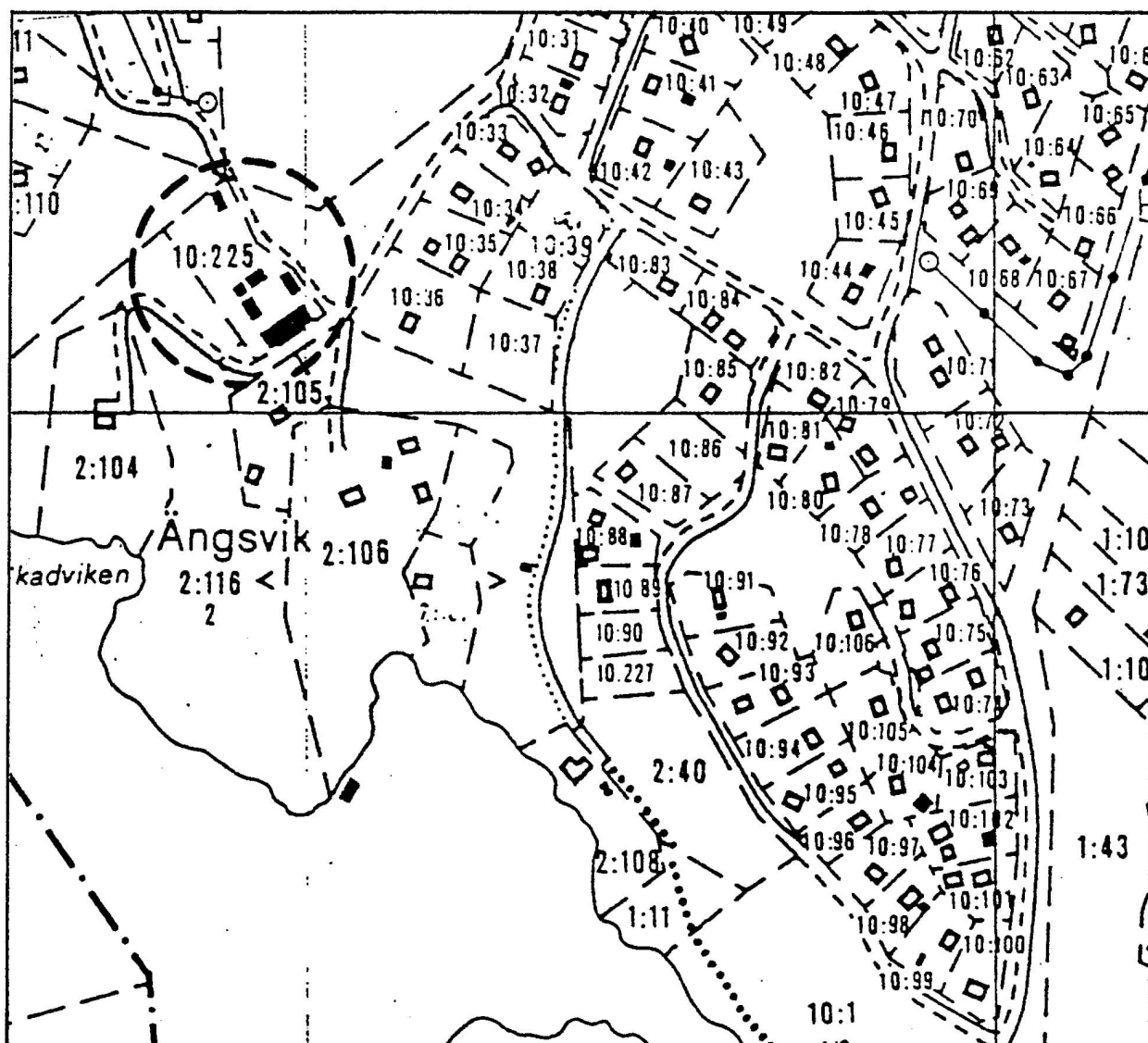
Området består av en sidofastighet till Ängsviks gård, Skälsmara 10:225. Se karta på följande sida, figur 1.

Markägarförhållanden

Skälsmara 10:225 ägs av Ängsviks Förvaltnings AB.

Natur

Inom den sydöstra delen av den fastigheten som planförslaget omfattar ligger fem äldre hantverks- och verkstadsbyggnader grupperade runt en öppen gårdsplan medan den nordvästra delen är bevuxen med gles lövskog. Inget träd eller träddunge är särskilt dominerande inom området.



Figur 1. Utdrag ur ekonomiska kartbladet 109 41 från Lantmäteriet. Förstorad till skala 1:5.000. Medgivande AB dnr 20-4-93.

Nivåförhållanden

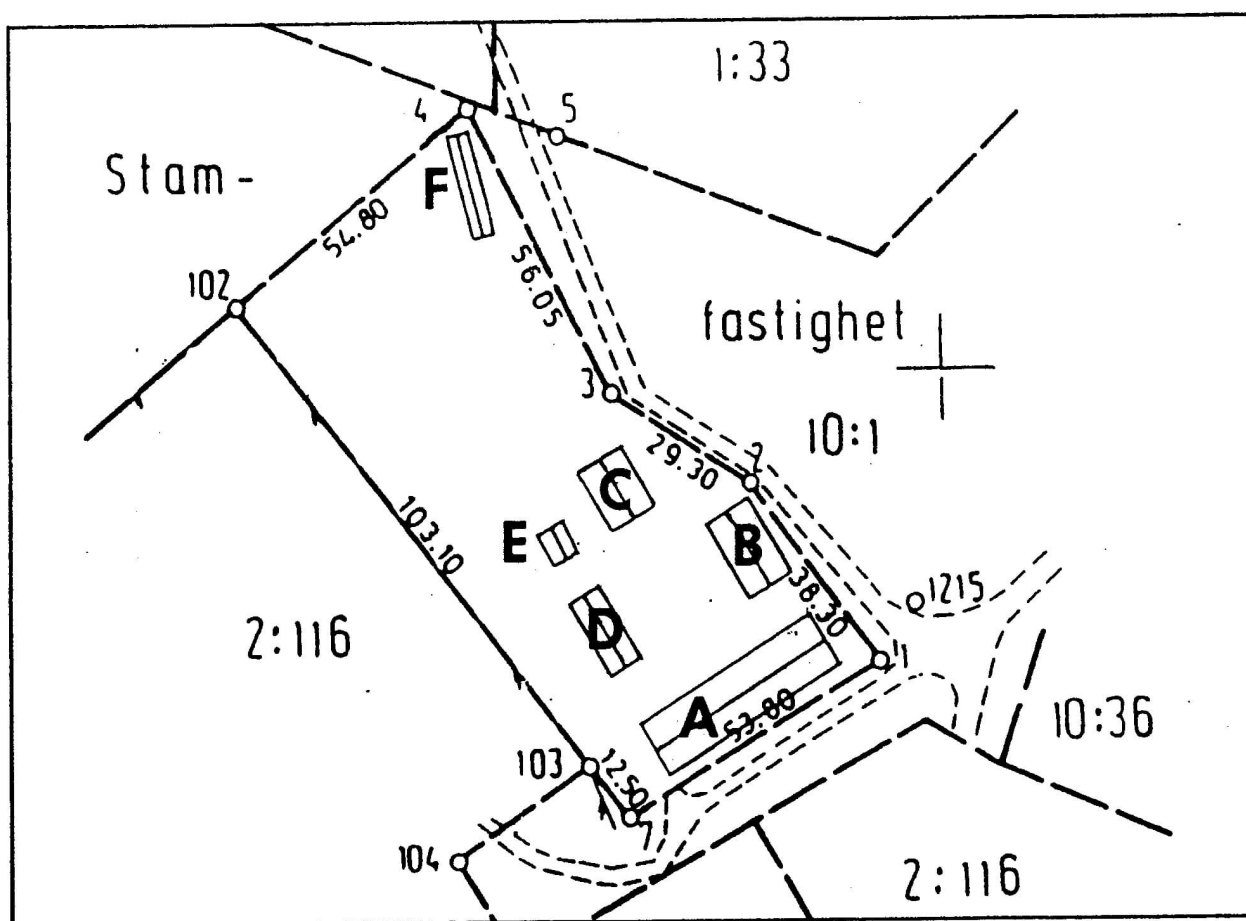
Planområdet sträcker sig som en del av en sänka som löper från sydost till nordväst i en svag sluttning uppåt. Nordost om området ligger ett i omgivningen dominerande berg medan den sydvästra gränsen utgöres av ett par mindre kullar som delvis når in över fastighetsgränsen med vissa partier med berg i dagen.

Geotekniska förhållanden

Med anledning av att planen inte siktar till nyexploatering utan endast bevarande av befintliga byggnader har någon geoteknisk undersökning inte genomförts. En summarisk bedömning av markytan tyder på att ytlagret utgöres av fast jord och morän.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Befintlig bebyggelse har inte något bevarandevärde ur kulturhistorisk synpunkt. Inga kända forn-
lämningar finns heller inom planområdet.



Figur 2. Orienteringsplan

Bebbyggelse

Planområdet rymmer totalt sex äldre byggnader som framgår av bild (figur 2) ovan. Den största av dessa (A) utgöres av en f.d. ladugård med loge som idag används som snickeri och verkstad med förråd i övre planet. Utförandet är en traditionell timmerstomme med stående träpanel i fasaden. Mot gårdsplanen har motbyggts ett båtskjul med träpanel och plåttak.

Ett f.d. svinhus (B) med väggar av in- och utvändigt slammat stortegel har inretts som enklare festlokal med WC och pentry. Ett angränsande garage (C) med samma fasadutförande som (B) rymmer i övre planet en vinterbonad snickeriverkstad.

Övriga hus utgöres av ett vagnslider i trä med förråd i övre planet (D), en gammal smedja (E) med tjocka murade väggar av natursten samt ett avsides förlagt äldre såghus (F) i trä.

Trafik

Väg löper utmed den berörda fastighetens syöstra gräns. Infarten är placerad vid tomtens södra hörn (se figur 2). Utefter den nordöstra gränsen löper en mindre, enskild väg utan anslutning till fastigheten.

Vatten och avlopp

Vattenförsörjningen tillgodoses genom en med fastigheten Skälsmara 2:105 gemensam anläggning med egen brunn.

Spillvatten från WC och tappställen samlas i en för fastigheten gemensam slamavskiljare med efterföljande markinfiltration (tillstånd 1990 02 06).

Dagvatten

Inga särskilda åtgärder är vidtagna för att ta hand om dagvatten.

Tidigare ställningstaganden

Översiktlig plan

I kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 1992 04 29, redovisas det aktuella planområdet som "oförändrad markanvändning".

Gälland detaljplan

Planområdet utgör en del av "Byggnadsplan för Ängsviksenklaven, Skälsmara 2:12 m.fl." fastställd av länsstyrelsen den 30 januari 1969, kommunens arkivakt nr. 85, där den berörda fastigheten ingår som del av park på allmän mark.

Beslut om planändring

Kommunstyrelsen har 1992 11 11, nr. 216, beslutat att Ängsviks Förvaltnings AB på egen bekostnad får inleda önskat detaljplanarbete.

Övriga förhållanden

I samband med planläggningsarbetet 1967 förband sig Ängsviks Förvaltnings AB skriftligen att senast 1 januari 1977 ha rivit och bortforslat byggnaderna inom det nu aktuella planområdet. Bebyggelsen utgjorde äldre ekonomibyggnader till jordbruksrörelsen inom Ängsviks gård.

Under sjuttioalet förändrades den allmänna uppfattningen om äldre byggnader i en mera bevarandevänlig riktning och någon rivning genomfördes aldrig. I stället bedrevs fortlöpande hantverk i form av snickeri, båtbyggnad och bilreparationer m.m. samtidigt som byggnaderna underhölls. 1975 bildades genom avstyckning den nya fastighet, Skälsmara 10:225, som detta planförslag omfattar.

Planförslaget

Initiativtagare

Planförslaget har upprättats på uppdrag av markägaren; Ängsviks Förvaltnings AB.

Den nya planens syfte

Föreliggande planförslag syftar till att i plan införa befintliga förhållanden.

Av ovanstående text framgår att fastighetsägaren i princip förbundit sig att riva befintlig bebyggelse samtidigt som han taxeras för fastigheten som om den fortlöpande skall nyttjas för hantverksändamål. Med hänsyn till att den verksamhet som bedrivs är väl etablerad inom området är det en angelägenhet såväl för fastighetsägaren som berörda grannar att befintliga förhållanden tryggas för framtiden genom att planläget anpassas och säkerställer det nuvarande nyttjandesättet.

Natur

Genom att planen endast avser bevarande av befintliga förhållanden påverkas inte naturen.

Bebyggelse

Planen avser endast att medge underhåll och upprustning av befintliga byggnader. Planen avser inte ge utrymme för ytterligare byggrätt av nämnvärd omfattning. Nya huskroppar medges inte i planen.

Anpassning till omgivningen

Ingen ny bebyggelse planeras inom planområdet. Åtgärder inom byggrätten anpassas till befintliga byggnadsdelar.

Handel och övrig service

Bebyggelsen varken påverkas av eller påverkar serviceförhållandena i grannskapet.

Skyddsrum

Skyddsrumspflicht föreligger ej.

Trafik

För bebyggelsens trafikförsörjning avser man att fortsätta nyttja befintliga förbindelser. Angöring sker på tomtmark.

Parkering

Den tillfälliga uppställning av fordon som krävs för verksamheten löses inom den gemensamma gårdsplanen. Inom tomten finns även garage för långtidsuppställning av vissa fordon.

Emissioner

Genom att etablerade verksamheter inom fastigheten företrädesvis omfattar hantverk m.m. har dessa ingen omgivningspåverkan som kan anses störande.

Teknisk försörjning**Vatten och avlopp**

De rådande förhållanden som beskrivits ovan avses underhållas för kontinuerligt nyttjande.

Brandvatten

Fastigheten är belägen mindre än 200 meter från öppet vatten varför pumpning med hjälp av brandförsvarets mobila enheter kan utföras.

Dagvatten

Inga nya anläggningsåtgärder avses vidtagas för att omhänderta dagvatten.

Värme

Uppvärmning sker med enskilda anläggningar i den begränsade skala som bebyggelsen fordrar.

Elektricitet

Befintligt elnät påverkas inte av planändringen.

Avfall

Avfallshanteringen påverkas inte av planändringen.

Administrativa frågor

Se genomförandebeskrivningen.

Medverkande tjänstemän

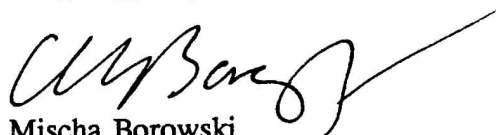
Planförslaget har upprättats under ledning av Värmdö kommuns planeringskontor med planeringschef Peter Wester.

Markägaren har anlitat DOM · Borowski Arkitekter AB vid upprättandet av planförslaget genom arkitekt SAR Mischa Borowski. Kartunderlag har upprättats av Stockholms östra lantmäteridistrikt genom lantmätare Björn Rossipal.

Vilka samråd som skett med berörda kommunala instanser, fastighetsägare m.fl. framgår av samrådsredogörelsen.

1993-05-25

Enligt uppdrag



Mischa Borowski
Arkitekt SAR, SPA