

B E S K R I V N I N G

över förslag till byggnads plan för del av fastigheterna Ängsvik 1¹ och Prästgården 1¹ i Värmdö socken och kommun av Stockholms län.

Förestående område är beläget c:a 4 mil öster om Stockholm emellan Värmdövägen och inre änden av Ängsviken.

För detsamma gäller av länsstyrelsen den 15 maj 1939 fastställda utomplansbestämmelser och byggnadsordning.

Fastigheterna utgöra ecklesiastik jord under förvaltning av Värmdö - Möja pastorats boställsstyrelse. Tomtplatserna äro avsedda för utarrendering för sommarstugebebyggelse. Planen angränsar i nordväst byggnadsplaneområde för ognehemsbebyggelse, f.n. under länsstyrelsens fastställelseprövning.

Området består av c:a 25 hektar kuperad skogsmark med ståndsog, huvudsakligen av barrträd. Strandområdet har med undantag för kommunerbostället frilagts för båt- och badändamål.

I samråd med vägförvaltningen har utfartsstället flyttats c:a 60 meter åt sydväst å Värmdövägen till mindre trafikfarlig plats (se förvaltningens yttrande 10 januari 1956, hertill fogat).

Vattenbehovet skall tillgodoses i öppna brunnar.

De sanitära förhållandena äro avsedda att regleras genom särskild hälsovårdsordning.

Stockholm å Värmdö distriktslantmätarekontor i juli 1956.

Gösta Blomdahl

Bestyckes på tjänstens vägnar:

G. Blomdahl

1099A 161 87 1 (3)
Förslag till ändring av byggnadsplanbestämmelser för
Ångsvik 1:62 m fl (tidigare del VÄRMDÖ KOMMUN 1:1 och
Prästgården 1:1, byggnadsplan 134-V) i Värmdö kommun.
Härmed bestyrkes att denna handling

Upprättat i april 1987.
Reviderat 1987-05-25

tillhör kommunfullmäktiges beslut

nr. 96/1987

Kommunfullmäktiges ordförande

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 Värmdölandet, vid Prästfjärden, finns fastställd byggnadsplan för fritidsbebyggelse från den 13 maj 1957. Planen är för närvarande belagd med byggnadsförbud enligt 109 § byggnadslagen.

Befintliga förhållanden

Planområdet utgörs idag av ett väl fungerande fritidsområde med 31 byggrätter. Området består av fyra fastigheter varav två inte är styckade. Fritidshusen på dessa fastigheter arrenderas. Antalet permanenthus har nyligen inventerats efter kriterier som anges på nästa sida. Dessa utgör endast ett. 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 fritidsområdena 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 permanenttning 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

3 (3)

10999A 161 87

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