

Tillhör Länsstyrelsen

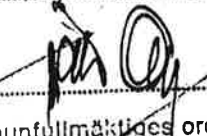
Sthlms län beslut

19 88-06-01

1099A-168 87 1 (3)

Förslag till ändring av byggnadsplanebestämmelser för Fjällsvik 1:66 m fl (tidigare Fjällsvik 1:5, 1:57 samt del av Fjällsvik 3:1, byggnadsplan 217-D) i Värmdö kommun.

Upprättat i februari 1987
Reviderat 1987-05-25

VÄRMDÖ KOMMUN	
Härmed bestyrkes att denna handling	
tillhör kommunfullmäktiges beslut	
nr.....	96/1987
	
Kommunfullmäktiges ordförande	

BESTÄMMELSER

Ändrad paragraf, tidigare lydelse utgår

1 § BYGGNADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING

- 1 mom Med B eller H betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- 2 mom Med V betecknat område skall utgöra vattenområde, som icke får utfyllas eller överbyggas i annan mån än som erfordras för mindre bryggor, båthus eller dylikt.
- 3 mom Med punktprickning betecknat område får icke bebyggas.

Bibehållen paragraf

2 § STORLEK AV TOMTPLATS

- 1 mom Tomtplats må ej bildas med mindre areal än 2 500 kvadratmeter.
- 2 mom Varje byggnadsområde får ej innehålla flera tomtplatser än vad som illustrationsvis åskådliggjorts på byggnadsplanekartan.

Ändrade paragrafer, tidigare lydelse utgår

3 § EXPLOATERING AV TOMT

- 1 mom På tomt som omfattar med B eller H betecknat område får endast en huvudbyggnad samt två uthus uppföras.

1099A 168 87

2 (3)

- 2 mom På tomt som omfattar med B eller H betecknat område får huvudbyggnad icke uppta större byggnadsarea än 60 kvm. Härutöver får byggnaden förses med uteplats under tak, öppenarea, om högst 20 kvm.
- 3 mom På tomt som omfattar med B eller H betecknat område får uthus icke uppta större sammanlagd byggnadsarea än 40 kvm.
- 4 mom På tomt som omfattar med B eller H betecknat område får huvudbyggand ej inrymma fler än en bostadslägenhet. I uthus får max 15 kvm inredas som bostadsrum.

4 § BYGGNADS UTFORMNING

1 mom Våningsantal

På med BI eller H betecknat område får byggnad uppföras med högst en våning. Källare får icke anordnas och vind icke inredas.

2 mom Byggnads höjd

På med BI eller H betecknat område får genomsnittlig vägglivshöjd på huvudbyggnad icke uppföras till större höjd än 3,5 meter och uthus icke till större höjd än 2,8 meter. Taknockshöjd på huvudbyggnad får uppgå till högst 5,5 meter och på uthus till högst 4,5 meter.

Bibehållen paragraf

5 § ANORDNANDE AV STÄNGSEL I VISST FALL

I med små tvärstreck åsatt kvartersgräns skall med hänsyn till trafiksäkerheten tomtplats förses med stängsel, vari ej får anordnas öppning, som medger utfart eller annan utgång mot väg eller allmän plats.

Nya paragrafer

6 § TAKLUTNING

Tak får ges en lutning mot horisontalplanet av högst 27 grader.

7 § ÖVERGÅNGSBESTÄMMELSER

11 109974 10/8 87

1 mom Befintliga byggnader större än 60 kvm eller byggnader för handelsändamål och dylikt.

Med i laga ordning tillkommen byggnad, vilken var utförd före tidpunkten för fastställelse av denna plans ändring och som ligger inom byggnadsmark, får utan hinder av att byggnaden strider mot planen, vidtas ombyggnad eller annan ändring med avseende på byggnads yttre eller inre utförande av så genomgripande beskaffenhet att den kan anses jämförlig med nybyggnad, om inte byggnadens volym och våningsantal därigenom ökas, eller tidigare oinredd vind inreds. Om sådan byggnad helt eller delvis förstörts genom våda får ny byggnad uppföras, om ej byggnadens volym eller våningsantal därigenom ökas.

2 mom Befintliga byggnader för permanentboende.

Utan hinder av att byggnaden strider mot planen får tillbyggnad vidtas av huvudbyggnaden upp till 150 kvm byggnadsarea för nedan angivna fastigheter;

Fjällsvik 1:90, 1:104, 1:110, 3:65, 3:66, 3:68,
3:76, 3:77, 3:80, 3:84, 3:89, 3:102,
3:104, 3:118, 3:119, 3:125, 3:129, 3:130,
3:132, 3:140, 3:143, 3:147

Djurö 4:26

Gustavsberg 1987-05-25

Gunilla Wästlund

Gunilla Wästlund

Paula Sund

Paula Sund

10994 108 87 1 (3)
 Förslag till ändring av byggnadsplanebestämmelser för
 Fjällsvik 1:66 m.fl (tidigare Fjällsvik 1:5, 1:57 samt
 del av Fjällsvik 3:1, byggnadsplan 217-D) i Värmdö kom-
 mun. VÄRMDÖ KOMMUN

Upprättat i februari 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 Vindö, mellan Fjällsviksviken och Prästmaren, finns fastställd byggnadsplan för fritidsbebyggelse från den 9 juni 1953. Planen är för närvarande belagd med byggnadsförbud enligt 109 § byggnadslagen.

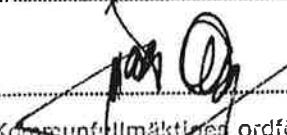
Befintliga förhållanden

Planområdet utgörs idag av ett väl fungerande fritidsområde, bebyggt med fritidsfastigheter. En inventering utförd av kommunen 1982-1983 visar att 71% av huvudbyggnaderna då var mindre än 60 kvm. På grund av rådande byggnadsförbud är förhållandena likartade idag. Andelen permanentus har nyligen inventerats efter kriterier som anges på nästa sida. Dessa utgör 19%. 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.

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, 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 t ex brand samt rätt till ombyggnad inom byggnadens skal. Den andra övergångsbestämmelsen ger en tillbyggnadsrätt upp till 150 kvm på huvudbyggnaden för permanentthus. Kriterierna för permanentthus har valts enligt följande:

- byggnader som fått byggnadslov för permanentthus
- 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 permanentningsgraden men några ytterligare stora byggnader kan inte komma till stånd.

3 (3)

Ytbegrepp i ändringsförslaget

10497-16887

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



Paula Sund

NYA PLANBESTÄMMELSER

FASTSTÄLLEDES AV LÄNSSTYRELSEN

DEN 1/6 1988

7 7/6-53

217

R e s o l u t i o n .

Länsstyrelsen prövar, med stöd av 107 § byggnadslagen, skäligt fastställa förslag till byggnadsplan för fastigheterna Fjällsvik 1⁵ och Fjällsvik 1⁵⁷ samt del av fastigheten Fjällsvik 3¹ i Djurö socken, sådant förslaget åskådliggjorts å en av lantmätaren Nils Ingman år 1952 upprättad karta med därtill hörande beskrivning och byggnadsplanebestämmelser av den lydelse härvid fogade bilagor (Bil. A och B) utvisa.

Vidare prövar länsstyrelsen, med stöd av 113 § ovannämnda lag, skäligt förordna, att ägarna av fastigheterna Fjällsvik 1⁵, 1⁵⁷ och 3¹ skola utan ersättning upplåta all den inom samma fastigheter belägna, obebyggda mark, som å byggnadsplanen upptagits som väg eller annan allmän plats.

I avgift till statsverket för av länsarkitekten i länet i ärendet verkställd granskning skola sökandena F.H. Hansen, Pipersgatan 5, Stockholm, Nils Malmqvist, Tallåsvägen 14, Stocksund, E. Hallen, Orevägen 7, Bromma, och A. Sundell, Kajsa Vargs väg 12, Enskede, erlægga sextiotre kronor.

Klagan över dessa beslut må föras hos Konungen genom besvär, vilka av den klagande själv eller lagligen befullmäktigat ombud underskrivna, skola ha inkommit till Kungl. kommunikationsdepartementet, såvitt avser besvär över beslutet om fastställelse av byggnadsplan inom en månad från denna dag, samt beträffande besvär över beslutet i övrigt inom trettio dagar efter erhållen del härav. I sistnämnda fall äger dock menighet, som klagar, tillgodonjuta femton dagar längre besvärstid. Besvären kunna insändas med posten i betalt brev. Klagan över beslutet om fastställelse av byggnads-

Byggnadsnämnden i Djurö kommun.

plan må föras allenast av sakägare, som i ärendet framställt yrkan-
de, vilket helt eller delvis lämnats utan bifall. Stockholm å lands-
kansliet den 9 juni 1953.

G. Danielson

Gösta Falk

Bestyrkes på tjänstens vägnar:

Ms. Danielson

Avskrift.

Bil. A.

Beskrivning till förslag till byggnadsplan för Fjällsvik 1⁵,
1⁵⁷ och del av 3¹ i Djurö socken, Stockholms län.

Fastigheterna Fjällsvik 1⁵, 1⁵⁷ och 3¹ bilda tillhoppa ett sammanhängande område om cirka 70 hektar; och är detta område beläget i södra delen av Vindö och gränsar i söder till Djurö och i sydost och sydväst till vikar av Saltsjön.

Avståndet från Stockholm är cirka 5,5 mil och bussförbindelse finnes. Färjförbindelsen mellan Djurö och Rams Mora torde, när nu ifrågavarande område kan bli föremål för bebyggelse, ha blivit ersatt av bro, vilket avsevärt kommer att underlätta kommunikationerna.

Området utgöres delvis av kuperad bergsterräng bevuxen med barrskog, delvis av mindre åkerpartier.

Ur den redogörelse, som fanns bifogad nuvarande ägarnas av 1⁵ och 1⁵⁷ ansökan om tillstånd till förvärv av sagda fastigheter må följande citeras:

"Fastigheterna utgöra en bruksenhet och äro bebyggda med manhus av trä och ladugård, båda i bristfälligt skick och dåligt underhållna.

Förvärvarna hava ifrågasatt att exploatera fastigheten för fritidsbebyggelse och hava för avsikt att låta upprätta byggnadsplan. Fastigheten, som angränsar tätbebyggelse torde genom belägenhet, utseende och beskaffenhet i övrigt vara väl lämpad för det avsedda ändamålet, och uppehållandet av jordbruket kan icke ske utan nybyggnad eller genomgripande reparation av fastighetens åbyggnader, vilket med hänsyn till åkerjordens ringa omfattning icke synes vara ekonomiskt försvarbart."

Även beträffande fastigheten Fjällsvik 3¹ har enligt besök &

platsen den 1 juni 1950 av distriktslantmätaren, överlantmätaren och lantbruksdirektören förutsatts jordbrukets nedläggande. Förutsättning för byggnadsplans upprättande för hela komplexet föreligger alltså.

Ett utkast till byggnadsplan har varit överlämnat till vägförvaltningen, som med anledning av den blivande broförbindelsen och därav föranledda ökning i trafiken verkställt utstakning av ny sträckning av den allmänna landsvägen, för vilken alltså mark reserverats i byggnadsplanen.

För del av Fjällsvik 3¹ har tidigare godkänts avstyckningsplaner:

en den 5 juni 1939 med ändringar den 21 december 1939 och den 16 februari 1951 samt en den 19 maj 1947.

Området är avsett att exploateras för sportstugebebyggelse (sommarnöjen). Antalet föreslagna tomtplatser utgör ett 100-tal. Tomtstorleken varierar mellan 2.500 och 5.000 kvadratmeter. Till vägar och allmänna platser har reserverats över 40 % av arealen. Hela strandpartierna ha reserverats till bad- och båtplatser.

Delar av samfällda diken och vägar, som komma att ligga inom till tomtmark avsedda områden, förutsätts skola flyttas genom ägoutbyten.

Vattenförsörjningen inom området är avsedd att ordnas med ett lämpligt antal diamantborrade och grävda brunnar. Med hänsyn till de relativt stora tomterna och områdets avsedda användning till sommarnöjesbebyggelse har något avloppsförslag icke ansetts böra upprättas.

7044.

Stockholm den 5 maj 1952.

Nils Ingman
Lantmätare.

Bestyrkes på tjänstens vägnar: _____

W. Carlsson

Avskrift.

Bil.B.

Förslag till byggnadsbestämmelser för Fjällsvik 1⁵, 1⁵⁷ och del av 3¹ i Djurö socken, Stockholms län.

§ 1.

Byggnadsplaneområdets användning.

- Mom. 1. Å med B I betecknat område får endast uppföras fristående huvudbyggnader för bostadsändamål samt de uthus och därmed jämförliga byggnader, som erfordras för de å tomtplatsen boendes behov.
- Mom. 2. Med H betecknat område får användas för bostads- och handelsändamål.
- Mom. 3. Med V betecknat område skall utgöra vattenområde, som icke får utfyllas eller överbyggas i annan mån än som erfordras för mindre bryggor, båthus eller dylikt.
- Mom. 4. Med punktprickning betecknat område får icke bebyggas.

§ 2.

Storlek av tomtplats.

- Mom. 1. Tomtplats må ej bildas med mindre areal än 2.500 m².
- Mom. 2. Varje byggnadsområde får ej innehålla flera tomtplatser än vad som illustrationsvis åskådliggjorts på byggnadsplanekartan.

§ 3.

Byggnaders antal och storlek.

- Mom. 1. Å varje tomtplats får endast en huvudbyggnad uppföras.
- Mom. 2. Huvudbyggnad må ej upptaga större yta än 150 m² och uthus sammanlagt ej större yta än 40 m².

§ 4.

Byggnaders höjd, våningsantal m.m.

- Mom. 1. Å med B I betecknat område får huvudbyggnad icke uppföras till större höjd än 4,5 meter och icke innehålla mer än

en våning. Byggnadsnämnden äger dock, om så finnes lämpligt, medgiva att även vinden inredes. Å med H betecknat område må huvudbyggnad uppföras i två våningar, varvid kushöjden icke får överstiga 7,2 meter.

- Mom. 2. Uthus och därmed jämförliga byggnader må ej uppföras till större höjd än 3 meter.
- Mom. 3. I varje huvudbyggnad får endast ett kök inredas.
- Mom. 4. I uthus eller annan gårdsbyggnad får kök icke inredas och icke boningsrum. Byggnadsnämnden äger dock i särskilt fall medgiva undantag.

§ 5.

Anordnande av stängsel i visst fall.

I med små tvärstreck åsatt kvartersgräns skall med hänsyn till trafiksäkerheten tomtplats förses med stängsel, vari ej får anordnas öppning, som medgiver utfart eller annan utgång mot väg eller allmän plats.

Stockholm den 7 maj 1952.

Nils Ingman
Lantmätare

Bestyrkes på tjänstens vägnar:

U. Öberlinde

