

JÆGER & J:SON

VÄRMDÖ STAVSNÄS 1:786

Djuröbrovägen 13, 139 72 Djurhamn



Marknadsvärdebedömning

December 2022

F-1705-22-01

Adress

Box 145
182 12 DANDERYD

Telefon

08-41 00 30 43

Org nr

969776-2459

E-post

info@jjson.se

Hemsida

www.jjson.se

1 UPPDRAG

1.1 Uppdragsgivare

Kronofogden
Mellersta Försäljningsteamet / Box 737
791 29 Falun

1.2 Uppdrag

Uppdraget är att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde inför eventuell exekutiv auktion.

"Marknadsvärde är det bedömda belopp för vilket en tillgång eller skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid, där parterna har handlat kunnigt, insiktsfullt och utan tvång."

Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta värderingsobjektet och inte några speciella partsrelationer.

Värderingen utförs med ortsprismetoden vilket innebär jämförelser av köpeskillingar för objekt liknande värderingsobjektet, samt utifrån erfarenhetsmässig kännedom om efterfrågesituationen. Härvid beaktas såväl värderingsobjektets läge som dess egenskaper och förutsättningar.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten december 2022.

1.4 Inspektion

Värderingsobjektet inspekterades 2022-11-28 av Nina Littunen. Vid inspektionen närvarade undertecknad värderingsman.

Värdebedömningen grundar sig på värderingsobjektets standard och skick vid inspektionsstillfället.

Då fastighetsägaren inte närvarade vid inspektionstillfället baseras uppgifter delvis på värderingsmannens egna antaganden.

Objektspecifika uppgifter är erhållna ur offentliga handlingar och från Värmdö kommun.

Den utförda inspektionen är ej av en sådan karaktär att den kan läggas till grund för talan enligt 4 kap 19 § jordabalken. Den utförda inspektionen utgörs av en enklare okulär syn av värderingsobjektet och kan mer jämföras med den syn som en spekulant utan speciell byggteknisk kunskap utför inför ett förvärf av värderingsobjektet.

2 VÄRDERINGSOBJEKTET

2.1 Fastighetsspecifika uppgifter

Registerbeteckning:	Värmdö Stavsnäs 1:786
Adress:	Djuröbrovägen 13, 139 72 Djurhamn
Område:	Brännskeppet
Upplåtelseform:	Äganderätt
Lagfaren ägare:	F-1705-22-01
Tomtstorlek:	1 967 m ²
Typkod:	210, Småhusenhet tomtmark

2.2 Sammanfattning

Obebyggd oregelbunden kuperad natur-, bergs- och skogstomt i området Brännskeppet med läge nära invid Djuröbron på Värmdö. Inom gångavstånd nås busshållplats som trafikerar av linje 433 och 434 och bensinstation vid Stavsnäsvägen. Skola och ett mindre utbud av restauranger samt diverse småskalig allmänservice finns i Djurö By ca 5 km bort. Livsmedelsaffär finns även i Stavsnäs, dit avståndet är ca 1,7 km. Till kommunens huvudcentra Gustavsberg är avståndet ca 18 km.

Tomten är belägen inom område som utgörs av både obebyggda tomter, fritidshus och åretruntbostäder av varierad ålder och typ. Tomten som är delvis belägen längs Djuröbrovägen, sluttar ställvis kraftigt mot nordost och nordväst med något planare del i mitten mot sydväst. Tomten består per i dag av relativt svårtillgänglig terräng, infartsväg, vatten, avlopp och el saknas. Från delar av tomten finns en viss sjöutsikt i nordväst samt en sjöglimt under Djuröbrons brofästen i nordost.

Enligt Värmdö kommun, har inget bygglov eller förhandsbesked sökts på fastigheten per 2022-11-29. Fastigheten får enligt byggnadsplanen bebyggas med ett bostadshus och två uthus. För byggrätt, planbestämmelser och utformning, se bifogad byggnadsplan.

AVSTÅND I KILOMETER (G = GÅNGAVSTÅND)

Skola/Förskola:	5	Hållplats:	G	Livsmedelsbutik:	1,7	Affärscentrum:	16
-----------------	----------	------------	----------	------------------	------------	----------------	-----------

2.3 Tomtbeskrivning

TOMTTYP	☒ Mellantomt	☐ Hörntomt	☐ Skafftomt	☐ Sjötomt	☐ Strandtomt	☐ Strandnära
	☐ Finplanerad	☐ Trädgård	☒ Natur	☒ Kuperad	☒ Berg	☐ Grovplanerad
OMGIVNING	☒ Villor	☒ Tomter	☐ Radhus	☐ Centralt läge	☐ Skärgård	☐ Lantbruk
	☐ Fritidshus	☐ Kedjehus	☐ Flerbostadshus	☒ Lantligt läge	☐ Avskilt läge	☐ Industrier
Kuperad skogs- och naturtomt med mossbeväxta berghällar. Från tomten finns en viss sjöutsikt i nordväst samt en sjöglimt i nordost under Djuröbrons brofästen.						

2.4 Planförhållanden

För fastigheten gäller en byggnadsplan.

2.5 Vatten och avlopp

KOMMUNALT	Kommunalt vatten			GEMENSAMT	Gemensamt vatten
	Kommunalt avlopp				Gemensamt avlopp
EGET VA	1-kammarbrunn	Infiltrationsbädd	Minireningsverk	Borrad brunn	x Vatten saknas
	2-kammarbrunn	Stenkista		Grävd brunn	x Avlopp saknas
	3-kammarbrunn	Sluten tank			
Fastigheten har ett förmånligt avtalsservitut med rätt att ta vatten ur brunnen på fastigheten Värmdö Stavsnäs 1:49.					

2.6 Servitut, samfällighetsförening etc.

Fastigheten berörs av ett lastande avtalsservitut med ändamål kraftledning och ett förmånligt avtalsservitut med ändamål brunn.

För mer information se bilagt fastighetsdatautdrag. Någon servitutsutredning har inte utförts inom ramen för detta uppdrag.

2.7 Pantbrev

På fastigheten finns 5 pantbrev uttagna om totalt: 125 000 kronor.

För mer information se bilagt fastighetsdatautdrag. Någon pantbrevsutredning har inte utförts inom ramen för detta uppdrag.

2.8 Taxeringsvärde

Taxeringsår: 2021			
Taxeringsvärde:	755 000	Byggnadsvärde:	Markvärde: 755 000

2.9 Bedömning

Obebyggd småhusfastighet vid Djuröbron beläget ca 1,8 mil sydost om Gustavsberg som är Värmdö kommuns centralort. Fastigheten utgörs av en oregelbunden kuperad natur- och skogstomt med mossbeklädda berghällar. Viss sjöutsikt i nordväst och sjöglimt under Djuröbron i nordost. Tomten saknar per idag anslutningar såsom vatten, avlopp och el. Inget bygglov eller förhandsbesked har sökts på fastigheten (kontrollerat med Värmdö kommun per 2022-11-29).

Fastigheten får enligt byggnadsplanen bebyggas med ett mindre bostadshus och två ut-hus. För mer ingående detaljer, se bifogade planhandlingar.

Fastigheten har ett förmånligt avtalsservitut på brunn på fastigheten Stavsnäs 1:49, se bifogade servitutshandlingar.

2.10 Handräckning

När utmätt egendom har sålts har en köpare rätt att vid behov få handräckning av Kronofogden för att komma i besittning av vad köparen förvärvat (8 kap. 18 § utsökningsbalken, UB). Detta innebär exempelvis att Kronofogden kan låta tömma ett bostadshus på egendom som kvarlämnats när de nya köparna har rätt att tillträda eller avhysa person som fortfarande bor kvar. En köpare har även rätt till handräckning för att kunna tillträda lös egendom, t.ex. en bostadsrätt.

Värderingsmannens bedömning av aktuell fastighet:

Tomt utan byggnader.

Om den tidigare ägaren inte har flyttat ut när du som köpare har rätt att tillträda egendomen kan du vända dig till Kronofogden och begära hjälp med handräckning (avhysning) enligt 8 kap. 18 § utsökningsbalken. En sådan handräckning är kostnadsfri för köparen när

den behövs för tillträde till bostad på fastighet eller till lös egendom, t.ex. bostadsrätt eller annan nyttjanderätt. Med bostad menas alla utrymmen som används för ett normalt boende och även biutrymmen som t.ex. vind, källare och garage för privatbil. Köparen kan däremot få betala för handräckning som behövs för tillträde till annat, t.ex. särskilda förrådsbyggnader, industri- eller hyresfastighet eller för bortforsling av miljöfarligt avfall, maskiner eller bilar på tomten. Bedömning av vad som är kostnadsfritt eller inte görs alltid vid handräckningen. Kronofogden tar som huvudregel inte hand om den egendom som myndigheten bedömer som sopor. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.

3 SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING

Förutsättningar

Med stöd av förutsättningar och villkor som är preciserade i detta utlåtande bedöms det totala marknadsvärdet för värderingsobjektet Värmdö Stavsnäs 1:786 till:

Marknadsvärde per december 2022
ENMILJONTREHUNDRAFEMTIOTUSEN KRONOR
1 350 000 KRONOR
Bedömt värdeintervall
± 150 000 kr

Observera att det bedömda marknadsvärdet avser att motsvara det genomsnittsvärde som skulle uppnås vid ett antal upprepade försäljningar av objektet på den allmänna fastighetsmarknaden. Vid en enskild försäljning däremot, kan priset hamna över eller under det bedömda marknadsvärdet, beroende på de speciella förhållanden som råder vid just denna försäljning.

Saltsjö-Boo 2022-12-05

JÆGER & J:SON



Nina Liffunen

Av Samhällsbyggarna Auktoriserad Småhus- och lägenhetsvärderare

**AUKTORISERAD
SMÅHUSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

BILAGA I ALLMÄNNA VILLKOR, BEGREPP OCH DEFINITIONER

1 Utförande

- 1.1 Vid värdering av småhus och bostadsrätter inleds uppdraget med ett besök på aktuellt objekt för att fastställa skick, standard, planlösning, läge m.m. Vid besöket kan framkomma sådana uppgifter och omständigheter som föranleder ytterligare kontroller hos myndigheter och andra fackmän, t.ex. byggnadsnämnd, Lantmäteriet m.m. Från ägaren kan erhållas nödvändiga handlingar. När småhus skall värderas utgör tex planritning och en tomtkarta m.m. ett gott underlag. Andra handlingar som kan förekomma är produktionskostnadsräkyl, planbestämmelser, servitut m.m. Vid värdering av bostadsrätt inhämtas uppgift om storlek, innehavare, månadsavgift samt årsredovisning och stadgar för föreningen m.m. Med hjälp av detta underlag bedöms marknadsvärdet efter ortsprisanalyser på kontoret och redovisas i ett värderingsutlåtande.

2 Begreppet Marknadsvärde

- 2.1 Alla marknadsvärdebedömningar utgör någon form av prognos för en händelse – ett sannolikt pris vid en tänkt försäljning. Ett marknadsvärde kan sålunda aldrig observeras (som betalt pris) utan endast bedömas.
- 2.2 Med marknadsvärde avses sannolikt pris vid en tänkt försäljning på en fri och öppen marknad. Försäljningen förutsätts ske vid värdetidpunkten efter att objektet varit utbudet till försäljning på ett för objekt sedvanligt sätt under en normal marknadsföringstid. Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta objekt och inte några speciella partsrelationer.

3 Ortsprismetoden

- 3.1 Ortsprismetoden baseras i grunden på marknadsanalyser av överlåtelser av vad som anses vara jämförbara objekt. Ortsprismetoden innebär sålunda förenklat att bedömningen görs med ledning av betalda priser för likartade objekt, s.k. jämförelseobjekt, på en fri och öppen marknad. Analyserade objekt är mycket sällan helt jämförbara varför normering till värdebärande faktorer måste ske.

4 Värdeutlåtandets omfattning

- 4.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom/tomträtt med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsdatasystemet (FDS).
- 4.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.
- 4.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från FDS. Den information som erhållits genom FDS har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av FDS har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från FDS samt av uppgifter uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, gränsar fastighetsägarens rådgivare över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

5 Föresättningar för värdeutlåtande

- 5.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren /ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetskontroll. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 5.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard". Om annat anges i värderingsutlåtandet gäller detta.
- 5.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömning i förekommande fall utgått från gällande hyres-, och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa avtal alternativt hyresdebiteringslistor utvisande relevanta hyresvillkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

6 Miljöfrågor (Miljöbalken 1998:808 m.fl.)

- 6.1 Kontroll av eventuellt förekommande miljöskador eller annan negativ miljöpåverkan på värderingsobjektet eller intilliggande fastigheter har inte utförts. Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning som exempelvis kan innebära ett efterbehandlingsansvar eller någon annan påföljd enligt miljöbalken kan komma fråga.
- 6.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

7 Besiktning, tekniskt skick

- 7.1 Den fysiska konditionen hos de byggnader osv som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsätts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktnings-tillfället.
- 7.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden/-erna, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för:
- sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
 - funktionen (skadefriheten) och /eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter, eftersom inga tekniska tester genomförs.
- 7.3 Värderingsobjektet förutsätts uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

8 Ansvar

- 8.1 Eventuella krav mot värderingsmannen till följd av fel i värderingsutlåtandet skall anmälas (reklamerar) till denne inom skölig tid efter det att skadan märkts eller bort märkas. Reklamation får dock inte ske senare än ett år efter värderingsdagen. Sker inte reklamation inom föreskriven tid är eventuell rätt till ersättning förlorad oavsett grunden för anspråket.
- 8.2 Det maximala skadestånd som kan utgå till följd av fel i värdeutlåtandet är ett prisbasbelopp.

9 Värdeutlåtandets aktualitet

- 9.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.
- 9.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet har gjorts utifrån ett scenario, som enligt värderarens uppfattning återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Det måste dock observeras att värdebedömningen inte inrymmer någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes och värdeutveckling.

10 Värdeutlåtandets användande

- 10.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.
- 10.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 6.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.
- 10.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

BILAGA II FASTIGHETSDATAUTDRAG

Metria FastighetSök - Värmdö Stavnäs 1:786



Metria | FastighetSök

038 Allmän+Taxering 2022-11-28

Fastighet

Beteckning
Värmdö Stavnäs
1:786UUID:
909a6a44-23e1-90ec-e040-ed8f66444c3fSenaste ändringen i allmänna delen
1984-01-05Nyckel:
010259085Län- och kommunkod
0120Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2022-11-18Distrikt
Djurö
Socken: DjuröDistriktskod
215005Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2022-11-25

Adress

Adress
Djuröbrovägen 13
139 72 Djurhamn

Läge, karta

Område
1N (SWEREF 99 TM)
6578295.3E (SWEREF 99 TM)
708801.1

Areal

Område
TotaltTotalareal
1 967 kvmDärav landareal
1 967 kvm

Därav vattenareal

Lagfart

Ägare

Andel

Inskrivningsdag

Akt

Anteckningar

Innehåll

Utmätning 2022-11-15 143 057 sek, beslutsnummer 12225158950

Inskrivningsdag

2022-11-17

Akt

D-2022-00471610:1

Metria FastighetSök - Värmdö Stavsns 1:786

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 5

Totalt belopp: 125.000 SEK

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2		25.000 SEK	1968-03-20	68/1273

Anmärkning:

Rättat 74/772

Beviljad i/Belastat även: Värmdö Stavsns
1:781, 1:782, 1:785

3		25.000 SEK	1968-03-20	68/1274
---	--	------------	------------	---------

Anmärkning:

Rättat 74/773

Beviljad i/Belastat även: Värmdö Stavsns
1:781, 1:782, 1:785

4		20.000 SEK	1968-03-20	68/1275
---	--	------------	------------	---------

Anmärkning:

Rättat 74/774

Beviljad i/Belastat även: Värmdö Stavsns
1:781, 1:782, 1:785

5		20.000 SEK	1968-03-20	68/1276
---	--	------------	------------	---------

Anmärkning:

Rättat 74/774A

Beviljad i/Belastat även: Värmdö Stavsns
1:781, 1:782, 1:785

6	Skriftligt pantbrev	35.000 SEK	1979-06-27	79/4060
---	---------------------	------------	------------	---------

Innehavare: 79/4061 S-e-banken Not Avd
Box 16067 10322 Stockholm**Inskrivningar**

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut kraftledning	1944-05-31	44/2446

Metria FastighetSök - Värmdö Stavnäs 1:786

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	01-IM4-44/2446.1

Övrig berörkrets, med rättsförhållande:

Förmån	Älvkarleby Västanån 6:19
Last	Värmdö Stavnäs 1:411, 1:781-786
	Beskrivning: Kraftledning

Se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	01-IM4-71/2360B.1
----------------	--------	----------------	-------------------

Övrig berörkrets, med rättsförhållande:

Förmån	Värmdö Stavnäs 1:781, 1:782, 1:785, 1:786
Last	Värmdö Stavnäs 1:49
	Beskrivning: Brunn

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Byggnadsplan: Stavnäs 1:411	1962-05-07	01-DJÖ-1892
	Genomf. slut: 1992-06-30	0120

Anmärkning: Förordnande enligt 113 § byggnadslagen
Plananmärkning: Förordnande enl 113 § byggnadslagen

Metria FastighetSök - Värmdö Stavnäs 1:786

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, tomtmark (210)

129063-1

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår

2021

Taxeringsvärde

755.000 SEK

därav markvärde

755.000 SEK

Taxerad Ägare

Andel

Juridisk form

Ägandetyper

Värderingsenhet småhusmark 085284043.

Taxeringsvärde

755.000 SEK

Riktvärdeområde

0120368

Fastighetsrättsliga förhållanden

Självständig

Tomtareal

1 967 kvm

Strand

(Strandnära) mer än
75 m men högst 150
m

Vatten o avlopp

Vatten saknas Avlopp saknas

Antal lika

1

Justeringsorsak

Trädgårdsanläggning saknas helt

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Avstyckning

Datum

1967-09-14

Akt

01-DJÖ-2156

Ursprung

Värmdö Stavnäs 1:411

Tidigare Beteckning

Beteckning

A-Djurö Stavnäs 1:786

Omregistreringsdatum Akt

1981-07-01

01-VÄM-3311

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Norrtälje

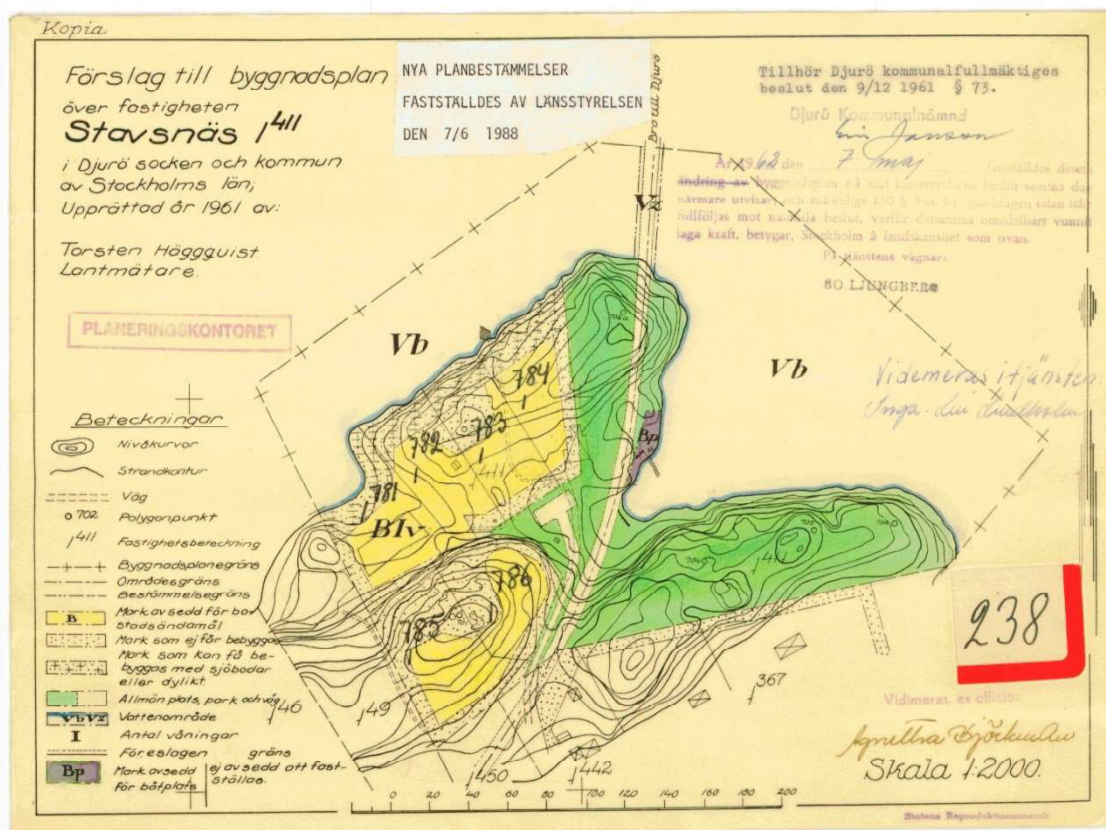
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

BILAGA III KARTOR



BILAGA IV BYGGNADSPLAN



Tillhör Länsstyrelsen

Sthms län beslut

1088-06-07

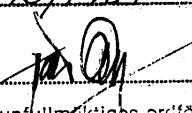
1087-10-27

11099A/22 84 1 (4)

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

Upprättat i januari 1987
Reviderat 1987-05-25

BESTÄMMELSER**Bibehållna paragrafer**

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

1 § BYGGNADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING

- 1 mom Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- 2 mom Med Vb betecknat område utgör vattenområde, som får utfyllas eller överbyggas endast i den mån så erfordras för bryggor, båt-hus eller dylikt. Å med Vz betecknad del av vattenområde får allmän vägtrafik framföras på bro.
- 3 mom Med punktprickning betecknat område får icke bebyggas.
- 4 mom Med punkt- och korsprickning betecknat område får icke bebyggas. Sjöbod eller dylikt får efter byggnadsnämndens medgivande i undantagsfall uppföras.
- 5 mom Med Bp betecknat område får användas såsom småbåtshamn och får endast bebyggas med smärre sjöbodar eller dylikt.

2 § STORLEK Å TOMTPLATS

Tomtplatsmått ej givas mindre areal än 2.000 kvm.

1987-10-27

11/1099A/221 87

2 (4)

Ändrad paragraf, tidigare lydelse utgår

3 § EXPLOATERING AV TOMT

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

2 mom På tomt som omfattar med B betecknat område får huvudbyggnad icke uppta större byggnadsarea än 60 kvm. Härutöver får huvudbyggnaden föras med uteplats under tak, öppenarea, om högst 20 kvm.

3 mom På tomt som omfattar med B betecknat område får uthus icke uppta större sammanlagd byggnadsarea än 40 kvm.

Bibehållen paragraf

4 § BYGGNADS LÄGE

1 mom Huvudbyggnad må ej förläggas närmare gräns mot granntomt än 6,0 meter.

2 mom Uthus eller annan dylik byggnad må ej förläggas närmare gräns mot granntomt än 4,5 meter, dock må å byggnadsnämnden ankomma, att efter grannes hörande medgiva mindre avstånd om byggnaden är av ringa storlek eller om sådant av andra omständigheter kan befinnas lämpligt.

Ändrade paragrafer, tidigare lydelser utgår

5 § VÅNINGSANTAL

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

1987-10-27

3 (4)

6 § BYGGNADS HÖJD

1 mom På med Iv betecknat område får genomsnittlig vägg-
livshöjd på huvudbyggnad icke uppföras till större
höjd än 3,5 meter och uthus icke till större höjd än
2,8 meter.

2 mom På med Iv betecknat område får taknockshöjd på
huvudbyggnad uppgå till högst 5,5 meter och på
uthus till högst 4,5 meter.

7 § ANTAL LÄGENHETER

På tomt som omfattar med B betecknat område får
huvudbyggnad ej inrymma fler än en bostadslägenhet.
I uthus får max 15 kvm inredas som bostadsrum.

Bibehållen paragraf

8 § ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Inom området får ej uppföras byggnad vars användande
påkallar anläggande av avloppsledning utan att sär-
skilt godkännande från kommunens hälsovårdsnämnd
föreligger.

Nya paragrafer

9 § TAKLUTNING

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

10 §

ÖVERGÅNGSBESTÄMMELSE

1987-10-27

4 (4)

Befintliga byggnader större än 60 kvm.

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 jämförlik med nybyggnad, om inte byggnadens volym eller 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.

Gustavsberg 1987-05-25



Gunilla Wästlund



Paula Sund

1088-06-07

1088-06-07

1987-10-27

11099A 221 57 1 (2)

Förslag till ändring av byggnadsplanebestämmelser för Stavnäs 1:411 m fl (tidigare Stavnäs 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 Stavnäs 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 nyligen 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 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 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

1987-10-27

11/1099A/221 84 2 (2)

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 förordningställd 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

BILAGA V FASTIGHETSINDELAD KARTA

- OBSERVERA ATT GRÄNSERNA I KARTAN EJ ALLTID STÄMMER ÖVERENS MED VERKLIGHETEN OCH ATT DE DÄRFÖR INTE ÄR JURIDISKT GÄLLANDE.



BILAGA VI FOTOGRAFIER



Tomt



...



Brant mot nordost



Viss sjöglimt under Djuröbrons brofästen