

"HJORTENS ODLINGAR"

Del av Malma 1:1, 2:1, Fågelbrolandet, Värmdö kommun, Stockholms län

Förslag till byggnadsplan

Upprättad i maj 1984

BESKRIVNING

1 HANDLINGAR

Planförslaget omfattar, förutom karta "Förslag till byggnadsplan" i skala 1:2000, byggnadsplanebestämmelser och denna beskrivning, följande handlingar.

- Bilaga 1 Illustrationsplan i skala 1:2000
- Bilaga 2 Samrådssammanställning
- Bilaga 3 Områdesplan. Beskrivning och karta i skala 1:5000

Grundkartan har upprättats av Scandiaconsults avdelning för Kartframställning i november 1983.

Fastighetsförteckning har upprättats av Scandiaconsults avdelning för Kartframställning i maj 1984.

VÄRMDÖ KOMMUN
Härmed bestyrkes att denna handling
tilhör kommunfullmäktiges beslut
nr. <u>781/84</u>
<u>Torsten Söder</u>
Kommunfullmäktiges ordförande

2 PLANDATA

Planområdet är beläget på Fågelbrolandet mellan Våmfjärden och Storsjön, ca 14 km sydost om Gustavsbergs tätort. Öster om planområdet går väg 661, som 1,5 km norr om planområdet ansluter till vägen mellan Gustavsberg och Stavsås.

Planområdet omfattar ca 13,7 ha.

3 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

3.1 Befintliga planer och kommunala ställningstaganden

Inom planområdet råder utomplansbestämmelser och tätbebyggelseförbud. Byggnadsnämnden har den 24 augusti 1983, § 497, efter en förfrågan av markägaren, uttalat att förslaget om kolonilotter bör kunna vidarestuderas samt att områdesplanering bör föregå detaljplaneringen.

En områdesplan för Fågelbro säteri, vilken bland annat omfattar det aktuella planområdet, har upprättats och antagits av kommunfullmäktige i Värmdö 1984-04-25.

3.2 Befintliga förhållanden

3.2.1 Terräng och vegetation

Planområdet består till största delen av öppen mark, som sluttar mot väster, mot vattnet, Våmfjärden med Gistviken, som ligger ungefär 200 meter från planområdets västra gräns. I öster är sluttningen kraftig och trädbevuxen. Inom området finns också några trädklädda kullar och en mindre grusgrop. De öppna delarna av planområdet utgörs av ängsmark.

3.2.2 Bebyggelse och fornlämningar

Inom planområdet finns ingen bebyggelse och inga kända fornlämningar.

3.2.3 Vägar och trafik, kraftledningar

Planområdet ansluter i norr och söder, via två befintliga enskilda vägar, till den allmänna vägen 661. Dessa vägar försörjer i dag huvudsakligen befintlig fritidsbebyggelse norr om planområdet.

En 6 kV-ledning korsar norra delen av planområdet i öst-västlig riktning.

3.2.4 Markägförhållanden

Aktiebolaget Fågelbro säteri äger all mark inom planområdet. För vägarna inom planområdet finns servitut.

4 PLANFÖRSLAG

4.1 Allmän orientering

Planförslaget har tillkommit på markägarens, Aktiebolaget Fågelbro Säteri, initiativ.

Avsikten är att ge utrymme för ett 160-tal kolonilotter samt vissa gemensamma anordningar och utrymmen för dessa.

4.2 Bebyggelseområden

Planområdet avses indelas i 161 kolonilotter, uppdelade på två koloniföreningar, "Hjortens odlingar södra" och "Hjortens odlingar norra". På varje kolonilott kommer markägaren att uppföra en kolonistuga och ett mindre uthus. Kolonistugan får byggas till med en mindre veranda under tak - förstukvist. I övrigt får byggnaderna ej byggas till. Ytterligare byggnader tillåts ej på kolonilotterna. I anslutning till de två parkeringsytorna kommer en servicebyggnad att uppföras, innehållande dusch, tvättställ, tappställen för dricksvatten och bevattningsvatten, TC, soprum, förråd och el. På allmänningen inom varje koloniområde får ett föreningshus uppföras.

4.3 Friytor

De två kolonigrupperna avgränsas inbördes av en 30 - 50 m bred grönzon.

Centralt i vart och ett av områdena ligger en allmänning för lek och gemensamma fester m m.

Skyddsplanteringar som bildar visuella gränser skall utföras där så behövs, särskilt runt parkeringsplatser och servicebyggnader. Koloniodling möjliggör fortsatt hävd av jordbruksmarken inom planområdet. Planterade och kvarlämnade träd ger grönska och lummighet mellan kolonistugorna.

En badplats för kolonilottsinnehavarna anläggs inom cykelavstånd vid Malmafladen.

4.4 Vägar och trafik

Koloniområdena ansluts till den allmänna vägen, 661, medelst två befintliga enskilda vägar, som ges en bredd av 3,5 m med mötesplatser. Ur trafiksäkerhetssynpunkt behöver de två vägarnas anslutningar till den allmänna vägen förbättras.

Den södra anslutningen skall ges en ny profil så att bli ett tillräckligt vilplan åstadkommer. Vidare behöver ev vissa siktsprängningar utföras. Detta och annan siktröjning kommer att utföras efter samråd med vägförvaltningen. Den norra anslutningen flyttas ca 50 m söderut och ansluts vid samma punkt som vägen mot Fräkensundet.

Gemensamma parkeringsplatser anläggs, med en plats per kolonilott.

En vägslinga inom varje område anordnas så att möjlighet till rundkörning med brandfordon finnes. Denna väg ges 3,0 m bredd och utformas enligt SBN 37:511. Övriga vägar inom områdena ges en bredd av 1,5 m. Vägarna inom området görs tillgängliga för allmänheten. Biltrafik är ej tillåten på vägarna.

Samtliga vägar förses med ett slitlager av grus.

Buss trafikerar den allmänna vägen.

4.5 Teknisk försörjning

Områdets tekniska försörjning har utretts i samband med områdesplanen. Redovisningarna som följer nedan är en sammanfattning av dessa. I övrigt hänvisas till områdesplanens tekniska utredning.

4.5.1 **Vatten**

Området försörjs med sommarvatten. Vattenförsörjningen avses ordnas genom borrade eller grävda brunnar. Lämpliga lägen för dessa har studerats. Dimensionerade förbrukning har satts till 50 l/lott och dygn för vatten av dricksvattenkvalitet och 250 l/lott och dygn för bevattningsvatten, vilket ger behov av 100-150 l/timme för dricksvatten och 500-700 l/timme för bevattningsvatten, allt räknat per delområde.

Vattnet avses inte distribueras inom områdena, utan kolonisterna hänvisas till att hämta allt vatten vid en punkt i varje område. Anläggningarna avses inrymmas inom servicebyggnader som uppföres vid parkeringsplatserna.

4.5.2 Avlopp

För avloppsvatten från duschanläggningen i servicebyggnaden ordnas slamavskiljning och infiltration alternativt resorbtionsanläggning. Servicehuset inrymmer utöver duschar, torrklosetter och soprum.

Avloppssystem i övrigt saknas helt. Den tillförda mängden vatten (300 liter per lott och dygn) är inte större än att den kan infiltreras på naturligt sätt i marken genom att vattnet helt enkelt slås ut på backen.

För "Hjortens odlingar södra" kommer dräneringen att förbättras genom viss täckdikning och rensning av diken. På så vis säkerställs en god avvattning av kolonilotter och vägar. Dagvattnet kommer att infiltreras inom området.

4.5.3 El

Genom områdets norra del går en 6 kV-ledning. Spänningen kan i framtiden komma att höjas till 20 kV. Byggnader får ej uppföras och biluppställning ej anordnas inom 5 meters avstånd från ledningen. Byggnader får ej uppföras närmare transformatorstation än 15 m. För att säkerställa dessa avstånd har ett område för elledning införts längs högspänningsledningen. Ledningssträckningen föreslås justeras något i planområdets nordöstra hörn.

Befintliga transformatorstationer är tillräckliga för områdets elförsörjning.

5 PLANGENOMFÖRANDE

Plangenumförandet planeras ske i Aktiebolaget Fågelbro säteris regi. Utbyggnaden avses påbörjas omgående.

Varje delområde planeras motsvaras av en koloniförening på så vis att varje lottinnehavare arrenderar sin lott av markägaren på 49 år med arrendeavtal. I avtalet ingår som en skyldighet att lottinnehavaren tillsammans med grannarna i sin enhet ska bilda en förening.

Föreningen ska välja en styrelse samt utskott för skötsel och bevakning av områdets angelägenheter, t ex vägar, allmänning, vatten, toaletter, sop- och latrinhämtning, renhållning. Styrelsen handhar kontakter med markägaren och med övriga föreningar i intilliggande koloniområden. Markägaren avser vidare tillsätta en tillsyningsman för de samlade koloniområdena.

Kolonilotterna bebyggs av markägaren för att ge ett enhetligt utseende med en kolonistuga på ca 15 m² och en bod om ca 5 m². Dessa byggs med färdig yttre gestaltning men med råa ytor invändigt. Några andra byggnader tillåts inte på kolonilotterna. I arrendekontraktet ska anges för varje lottinnehavare rätten att fritt disponera byggnaden invändigt och skyldigheten att inte ändra det utvändiga utseendet ut över möjligheten att bygga till en förstukvist - alternativt en mindre veranda under tak efter typritningar som tillhandahålls av exploatören.

För att minimera påverkningarna på närliggande vattenområden kommer endast biodynamisk odling att tillåtas. I arrendekontrakten informeras och stadgas om tillåtna mängder gödningsämnen samt tidsperioder under vilka gödsel får spridas. Tillsyningsmannen kommer tillsammans med koloniföreningen att se till att detta efterföljs.

För att reglera plangenumförandet har ett exploateringsavtal upprättats mellan kommunen och exploatören.