

1984-01-14

"BJÖRKHAGEN"

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

Förslag till byggnadsplan

Upprättad i maj 1984

JUSTERAD 1 SEPT. 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
tillhör kommunfullmäktiges beslut
nr. <u>154/84-2-2</u>

Kommunfullmäktiges ordförande

2 PLANDATA

Planområdet är beläget på Fågelbrolandet, mellan Våmfjärden och Storsjön, ca 14 km sydost om Gustafsbergs tätort. Öster om planområdet går väg 661, som 1200 meter norr om planområdet ansluter till vägen mellan Gustavsberg och Stavsås.

Planområdet omfattar ca 5,8 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

Marken inom planområdet sluttar mot nordväst och är till största delen skogsklädd. I nordost och sydost blir sluttningen kraftigare. Mellan planområdet och vägen ligger ett grustag.

3.2.2 Bebyggelse och fornlämningar

Inom planområdet finns ingen bebyggelse och inga kända fornlämningar.

3.2.3 Vägar och trafik

Planområdet ansluter via en befintlig enskild väg till väg 661.

3.2.4 Markägförhållanden

Aktiebolaget Fågelbro säteri äger all mark inom planområdet. För den enskilda vägen 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 80-tal kolonilotter samt vissa gemensamma anordningar och utrymmen för dessa.

4.2 Bebyggelseområden

Planområdet avses indelas i 74 kolonilotter. 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 den

samlade parkeringsytan kommer en servicebyggnad att uppföras, innehållande dusch, tvättställ, tappställen för dricksvatten och bevattningsvatten, TC, soprum, förråd och el. På allmanningen inom varje koloniområde får ett föreningshus uppföras.

4.3 Friytor

Centralt i området ligger en allmänning för lek och gemensamma fester m m.

Skyddsplanteringar som bildar visuella gränser skall utföras där så behövs, särskilt runt parkeringsplats och servicebyggnad. 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

Koloniområdet ansluts till den allmänna vägen, 661, medelst befintlig enskild väg, som ges en bredd av 3,5 m med mötesplatser.

Gemensamma parkeringsplatser anläggs, med en plats per kolonilott.

En vägslinga inom området 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 området 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 borrhade 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 125 l/timme för dricksvatten och 625 l/timme för bevattningsvatten.

Vattnet avses inte distribueras inom området, utan kolonisterna hänvisas till att hämta allt vatten vid en punkt. Anläggningen avses inrymmas inom den servicebyggnad 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.

Områdets dränering kommer 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

Befintliga transformatorstationer är tillräckliga för områdets elförsörjning.

5 PLANGENOMFÖRANDE

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

Koloniområdet 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 gödselspridning får ske. Tillsyningsmannen kommer tillsammans med koloniföreningen se till att detta efterföljs.

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

6 SAMRÅD

Under planarbetet har samråd skett med Svenska förbundet för koloniträdgårdar och fritidsbyar, Föreningen Stor-Stockholms koloniträdgårdar, Länsstyrelsen, Värmdö Elverk, Statens Vägverk, Länsantikvarieämbetet, Brandförsvaret, Lantbruksnämnden, Miljö- och Hälsoskyddsnämnden och Byggnadsnämnden. I samband med att områdesplanen för Fågelbro Säteri utställdes 1983-12-05 till 1984-01-20 utställdes även förslag till byggnadsplan för "Björkhagen". Vid utställandet av byggnadsplanen hölls ett informationsmöte 1983-12-08 till vilket samtliga av planförslaget berörda fastighetsägare, olika statliga, regionala och kommunala organ föreningar och dylikt var skriftligt kallade. Inkomna synpunkter på områdesplanen och byggnadsplanen samt synpunkter framförda vid muntliga samråd har i görligaste mån beaktats. En sammanställning av inkomna synpunkter på byggnadsplanen biläggs som bilaga 2.

Stockholm maj 1984

TOMAS HAGMAN & CO
ARKITEKTKONTOR

Tomas Hagman
Tomas Hagman
Arkitekt SIR

SCANDIACONSULT AB

VÄRMDÖ KOMMUN
Härmed bestyrkes att denna handling
tillhör kommunfullmäktiges beslut
nr. 159 / 1984-10-24
<i>Torsten Berg</i>
Kommunfullmäktiges ordförande

Per Fladvad
Per Fladvad
Arkitekt SAR

6 SAMRÅD

Under planarbetet har samråd skett med Svenska förbundet för koloniträdgårdar och fritidsbyar, Föreningen Stor - Stockholms koloniträdgårdar, Länsstyrelsen, Värmdö Elverk, Statens Vägverk, Länsantikvarieämbetet, Brandförsvaret, Lantbruksnämnden, Miljö-och Hälsoskyddsnämnden och Byggnadsnämnden. I samband med att områdesplanen för Fågelbro Säteri utställdes 1983-12-05 till 1984-01-20 utställdes även förslag till byggnadsplan för "Hjortens odlingar". Vid utställandet av byggnadsplanen hölls ett informationsmöte 1983-12-08 till vilket samtliga av planförslaget berörda fastighetsägare, olika statliga, regionala och kommunala organ, föreningar och dylikt var skriftligt kallade. Inkomna synpunkter på områdesplanen och byggnadsplanen samt synpunkter framförda vid muntliga samråd har i görligaste mån beaktats. En sammanställning av inkomna synpunkter på byggnadsplanen biläggs som bilaga 2.

Stockholm maj 1984

TOMAS HAGMAN & CO
ARKITEKTKONTOR

Tomas Hagman
Tomas Hagman
Arkitekt SIR

SCANDIACONSULT AB

Per Fladvad
Per Fladvad
Arkitekt SAR

VÄRMDÖ KOMMUN	
Härmed bestyrkes att denna handling	
tillhör kommunfullmäktiges beslut	
nr.	159/1984-1-24
<i>Torsten Berg</i>	
Kommunfullmäktiges ordförande	