

Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplan för Djurö 4:5 m fl i Värmdö kommun. Förslaget upprättat på stadsarkitektkontoret i oktober 1984.
Reviderat 1984-12-05, 1985-01-30 och 1985-06-04.

B E S K R I V N I N G

Handlingar

- 1) Denna beskrivning.
- 2) Byggnadsplanekarta med tillhörande bestämmelser.
- 3) Illustrationsplaner.
- 4) VA-plan.
- 5) Fastighetsägarförteckning.

PLANDATA

Planområdet är beläget på Djurönäsets östra sida och gränsar i väster till allmänna vägen nr 686, i söder till tull- och televerkets hamnanläggning och i norr till ett bostadsområde med blandad bebyggelse.

Plansförslaget har tillkommit för att möjliggöra en miljöanpassad förtätning av bostäder och verksamheter på Djurönäset.

Planområdet är ca 17 ha stort.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

BEFINTLIGA PLANER

Ö v e r s i k t l i g a p l a n e r

För kommunen gäller en markdispositionsplan antagen av kommunfullmäktige i januari 1983. Denna anger planområdet som område inom vilket befintlig fritidsbebyggelse kan tillåtas att omvandlas till helårsbebyggelse.

För Djuröområdet finns en områdesplan antagen av kommunfullmäktige 1981-01-28. Områdesplanen anger planområdet som område för bostäder och friluftsbad.

Detaljplaner

För planområdets södra del finns en byggnadsplan, fastställd 1978-05-24. Denna byggnadsplan anger området kring gamla färjeläget som område för friluftsbad samt grönområde. För övrigt gäller utomplansbestämmelser för planområdet. Byggnadsförbud enligt 109 § byggnadslagen gäller för området.

KOMMUNALA STÄLLNINGSTAGANDE

Mellan Värmdö kommun och Lars Erik Peterzén och dödsboet efter Birgit Peterzén har 1983-12-13 träffats avtal om marköverlåtelse, överlåtelse av vattentäkt och planläggning av vissa områden av fastigheten Djurö 4:5.

Kommunfullmäktige beslutade nr 199/1983-12-21 att teckna exploateringsavtal enligt förslaget.

Mellan Värmdö kommun och Djurö Byggnads- och Förvaltnings AB har 1984-05-11 träffats avtal om marköverlåtelse och planläggning av vissa områden av fastigheten Djurö 8:3.

Kommunfullmäktige beslutade nr 113/1984-06-20 att godkänna avtalet.

Värmdö kommun tillträder överlåtna fastighetsdelar när kommunfullmäktige i Värmdö kommun genom beslut som vinner laga kraft senast 1985-01-31 antagit denna byggnadsplan.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Terrängförhållanden

Planområdets södra del består av kuperad bergsterräng medan områdets norra del består av relativt plan mark som sluttar ner mot vattnet i öster. Inom området växer huvudsakligen barrskog. I områdets södra del finns en bit sandstrand som idag används som badplats.

Bebyggelse

Inom planområdet finns 2 st mindre fritidshus och 6 st äldre bostadshus. Bostadshuset på tomt 4:496 är klassat som kulturhistoriskt värdefull byggnad och bostadshuset på tomt 4:79 är klassat som miljömässigt värdefull byggnad.

Vägar och trafik

Väg 686 går i västra kanten av planområdet. Söder om planområdet finns en tillfartsväg till tull- och televerkets hamnanläggning. I mitten av planområdet finns en tillfartsväg till det gamla färjeläget samt till några av bostadshusen. Tillfart till bostadshusen i planområdets norra del sker från en tillfartsväg norr om området. Vägarna inom området är av låg standard.

Vatten och avlopp

Kommunalt ledningsnät (S225, V150) är förlagt mellan väg 686 och i planförslaget utlagt verksamhetsområde. Ca 80 m norr om avfarten till gamla färjeläget bryter

ledningssträckningen av mot östen och passerar genom föreslaget bostadsområde. Inom bostadsområdet är fyra fastigheter anslutna till ledningarna. Dagvattenledningsnät är inte utbyggt inom eller i anslutning till planområdet.

Befintliga ledningar har kapacitet för anslutning av föreslaget byggnadsplaneområde.

Inom fastigheten 4:5 - i planområdets norra del - finns en vattentäkt. Täkten avses i framtiden utgöra en förstärkning till nuvarande vattenförsörjning.

PLANFÖRSLAG

BEBYGGELSEOMRÅDEN

B o s t ä d e r

Inom det föreslagna bostadsområdet i planområdets norra del finns idag 6 st friliggande enbostadshus och 2 st fritidshus. Planens intention är att ge möjlighet till en förtätad bostadsbebyggelse i sluttningen ner mot vattnet.

I planförslaget föreslås en relativt tät bebyggelse i bostadsområdets obebyggda del. Här föreslås maximalt 30 st bostäder, sammanbyggda två och två, i två våningar eller som souterränghus.

Kring de befintliga bostadshusen i bostadsområdet föreslås att karaktären av friliggande enbostadshus bibehålles. Här föreslås maximalt 12 st friliggande enbostadshus.

De befintliga byggnaderna inom planområdet som är kulturhistoriskt eller miljömässigt värdefulla bör såvitt möjligt bevaras.

V e r k s a m h e t e r

I planområdets södra del föreslås småindustriområden avsedda för miljömässigt anpassade verksamheter som ej är störande för den närliggande bebyggelsen. De föreslagna småindustriområdenas natursköna belägenhet på Djurönäset, med närheten till PTK:s anläggningar och det blivande bostadsområdet, kräver en miljö- och terränganpassad bebyggelse som ej är avvikande från omkringliggande miljö. Upplagsverksamhet eller dylikt bör ej förekomma inom områdena.

Mellan det södra verksamhetsområdet och allmänna vägen 686 föreslås ett grönområde som en vegetationsskärm, i likhet med grönområdet längs det befintliga verksamhetsområdet söder om planområdet.

I anslutning till dessa småindustriområden föreslås en kajanläggning vid det gamla färjeläget, gränsande till den idag befintliga kajanläggningen söder om planområdet. Kajanläggningens utformning skall utredas vidare.

S k o l o r o c h d a g h e m

Drygt 1 km norr om planområdet ligger Djurhamns skola med låg- och mellanstadium. Där finns också barnstuga och fritidshem. Ca 800 meter söder om planområdet finns en barnstuga inom PTK-anläggningen.

Vård och social verksamhet

I Djurhamn, ca 1 km norr om planområdet, finns tandläkare, läkarstation samt Djuröhemmets ålderdomshem.

Handel och övriga tjänster

Livsmedel, post, kiosk, pizzeria, biblioteksfilial samt en fritidsgård finns i Djurhamn, ca 1 km norr om planområdet.

FRIYTOR

För grönområdena i anslutning till bostadsområdet föreslås gälla förordnande enligt 113 § byggnadslagen, d v s att markägaren, utan ersättning, upplåter denna mark till bostadsområdets ändamålsenliga användning.

I planområdets nordöstra del finns ett vattenområde avsett för mindre bryggor, där endast boende inom området skall ha möjlighet till båtplats.

Väster om planområdet finns ett stort sammanhängande skogsområde, med bl a motions-slingor i anslutning till PTK-anläggningen.

VÄGAR OCH TRAFIK

V ä g n ä t

Planområdet föreslås försörjas via två tillfartsvägar från allmänna vägen 686.

I planområdets södra del finns en befintlig tillfartsväg till tull- och televerkets hamnanläggning som föreslås försörja södra delen av det föreslagna småindustriområdet.

I mitten av planområdet föreslås en ny tillfart, strax söder om den idag befintliga tillfarten, som föreslås försörja norra delen av det föreslagna småindustriområdet samt det föreslagna bostadsområdet.

Den befintliga vägsträckningen ner till gamla färjeläget bibehålles men vägen rustas upp och vägområdet breddas till 12 m.

En ny väg anläggs fram till bostadsområdet och inom bostadsområdet föreslås 3 st angoringsgator som avslutas med vändplaner. Vägområdena för dessa vägar är 10 m respektive 8 m.

Den befintliga tillfartsvägen till fastigheten Djurö 4:496 som går över småindustriområdet får användas tills den nya tillfartsvägen är genomförd.

G å n g - o c h c y k e l t r a f i k

Mark för gång- och cykelväg har reserverats i planförslaget parallellt med väg 686 på dess östra sida. Detta har gjorts för att på sikt möjliggöra att en sådan förbindelse kommer till stånd mellan Djurö by och Stavnäs.

Allmänna vägen 686 i planområdets västra del trafikeras av busslinje 434 med ca 20 dagliga turer till och från Stockholm. Busshållplats finns inom 100 - 200 meters avstånd från bostadsområdet.

P a r k e r i n g

All parkering förutsätts ske på tomtmark.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

V A - a n l ä g g n i n g a r

Befintliga och planerade VA-anläggningar redovisas på VA-situationsplan, AIB ritning nr VA 1.

Samtliga fastigheter inom planområdet skall anslutas till kommunalt VA-nät.

Vattentäkten i planområdets norra del är på plankartan utmärkt som område för allmänt ändamål, och avses att utgöra en förstärkning till nuvarande vattenförsörjning. Ett förslag till skyddsområde för vattentäkt skall upprättas och vattentäktens kapacitet och renvattnets kvalitet skall redovisas.

V A - u t b y g g n a d i n o m p l a n o m r å d e t

För bostadsområdet möjliggörs utbyggnad av spillvatten- och dagvattenledningar som med självfall kan anslutas till befintligt ledningssystem resp dike.

Av planområdets två föreslagna verksamhetsområden kan spillvatten och dagvatten från det södra området avledas med självfall. För verksamhetsområdet norr om väg till kajanläggning (gamla färjeläget) erfordras pumpning av spillvatten.

Vattenledningsnät kan utbyggas inom hela planområdet med erforderligt krav på brandberedskap.

PLANGENOMFÖRANDE

Plangenomförandet sker i enlighet med de avtal som upprättats mellan markägarna 11 Djurö 4:5, Djurö 8:3 och Värmdö kommun. Avtalen innebär i huvudsak att markägarna står för genomförandet av bostadsområdet medan Värmdö kommun står för genomförandet av gång- och cykelvägen. Kajanläggningen föreslås genomföras av blivande nyttjare.

För grönområdena i anslutning till bostadsområdet föreslås gälla förordnande enligt 113 § byggnadslagen. Förordnandets gränser redovisas på separat karta.

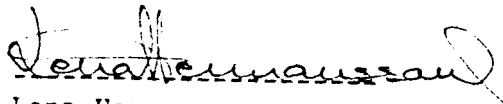
Parkmarken, Vb-området invid parkmarken samt anslutande Th-område skall inrättas som gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen för de inom området boende.

Det nuvarande strandskyddet föreslås ligga kvar inom planområdets parkmark samt inom med V betecknat vattenområde.

Under planarbetets gång har samråd ägt rum genom förhandsremiss till berörda myndigheter och förvaltningar samt genom samrådsmöten med berörda sakägare. Vid samrådsmötena har bl a framkommit att de boende i området vill behålla sin badplats istället för den föreslagna kajanläggningen. Det utmärkta läget för en kajanläggning bedöms dock som ett viktigt regionalt intresse.

Gustavsberg 1984-10-12

Kjell Jansson
Stadsarkitekt


Lena Hermansson
Planingenjör

REVIDERING

Planförslaget har reviderats enligt följande:

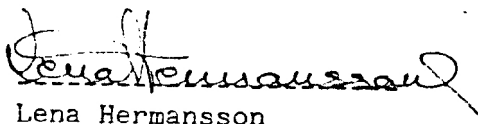
- Planen har kompletterats med ett mindre Th-område i anslutning till Vb-området invid parkmarken.
- Beskrivningen har kompletterats med följande text under rubriken "PLANGENOMFÖRANDE":
"Parkmarken, Vb-området invid parkmarken samt anslutande Th-område skall inrättas som gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen för de inom området boende.

Det nuvarande strandskyddet föreslås ligga kvar inom planområdets parkmark samt inom med V betecknat vattenområde."

- Vägområdet för angöringsgatan har breddats strax innan fastigheten Djurö 4:80 för att möjliggöra en vändplan, då det är osäkert när hela vägsträckningen byggs ut.
- I planbestämmelserna har den största angivna höjden för ett envåningshus ändrats från 3,0 till 3,5 meter.

Gustavsberg 1984-12-05

Kjell Jansson
Stadsarkitekt


Lena Hermansson
Planingenjör