

VAXHOLMS STAD
Miljö- och stadsbyggnadsavdelningen
Stadsbyggnadsenheten

2000-05-03 Rev. 2000-05-30

godkänd av MSBN 2000-06-05
antagen av KF 2000-06-19
laga kraft 2000-07-20

Detaljplan för Del av fastigheten Kullö 1:1 mm.
Vaxholms stad, Stockholms län

Dp 367

HANDLINGAR

Handlingarna består av:

- karta med bestämmelser
- denna planbeskrivning
- genomförandebeskrivning

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE

Planens syfte är **dels** att tillskapa byggrätt för ett värmeverk, **dels** att i övrigt reglera planområdet i enlighet med den fördjupade översiktsplanen för Kullön.

PLANDATA

Planområdet omfattar den del av fastigheten Kullö 1:1 som ligger utmed länsväg 274 och som tidigare utgjort område för koloniträdgårdar, samt den mindre del av Kullö 1:3 som berörs av Norrkullavägen. Områdets areal är ca 2 ha.

Markägoförhållanden

Området ägs av AssiDomän men enligt avtal kommer hela fastigheten Kullö 1:1 att förvärvas av Kullön HB som är part i genomförandet av pågående exploatering av ön för en eko-stadsdel.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Program

I "Program för ekologisk planering av Kullön" som ingår i underlaget för den av kommunfullmäktige 1994-11-28 antagna fördjupade översiktsplanen uttalas:

"En självklar förutsättning är att även verksamhetsområdena på samma sätt som bostadsbebyggelsen kan klaras med lokalt omhändertagande av avlopp.

Vidare får förutsättas att bebyggelsen kan ges en utformning som är i klass med övrig Kullöbebyggelse så att helhetskaraktären inte blir lidande. Detta är särskilt viktigt om bebyggelsen förläggs mot Stockholmsvägen och då blir något av ansikte utåt.

I och med att Kullöprojektet som helhet har en ekologisk profil är det för projektets framtoning nödvändigt att de verksamheter som etableras också har en inriktning som är förenlig med den ekologiska huvudtanken.”

I den fördjupade översiktsplanen uttalas vidare bl.a.:

”De verksamheter som inte integreras i bostadsbebyggelsen förläggs till verksamhetsområdet närmast Stockholmsvägen. De funktioner och byggnader som annonserar sig närmast förbifarten över Kullön föreslås som envåningshus i mindre byggvolymer. Funktioner här är inte i första hand tillverkande utan av tjänste- och försäljningsart. I en bakomliggande och i viss mån dold bebyggelse i högst två våningar kan en något tyngre producerande men fortfarande ekologisk och miljöinriktad verksamhet förläggas. Rambeskrivning för dessa verksamheter finns i tidigare utredning.”

Kommunstyrelsens arbets- och planeringsutskott har 1999-11-29 och Miljö- och stadsbyggnadsnämnden 1999-12-07 beslutat att genom detaljplanläggning pröva lokalisering av ett värmeverk baserat på biomassa (flis) för försörjning av bebyggelsen på Vaxön och södra Resarö samt av Kullöbebyggelsen etapp 2.

Detaljplanen skall därutöver reglera markanvändningen i enlighet med ovanstående inriktning, inbegripet även möjligheten till samlokalisering med en växthusanläggning, som i teknisk mening knyts till värmeverket med möjlighet att utnyttja överskottsvärme. Vidare skall byggrätt skapas för en områdesbutik.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och vegetation

Området, som är obebyggt, består av ett mot länsvägen något sluttande, öppet terrängparti vilket tidigare använts för kolonilotter och som för närvarande utgör tillfälligt jordupplag för utbyggnaderna av bostadskvarteren inom Kullön. Området saknar vegetation förutom ett bestånd med lövträd närmast länsvägen.

Strandskydd

Planområdet i sin helhet omfattas av det utvidgade strandskyddet om 300 meter räknat från strandlinjen, men är avskuret från denna av länsvägen.

Trafik

Angöring av planområdet skall ske via den tillfartsväg som leder till de blivande bostadsområdena på Kullön (Norrkullavägen) och vars anslutning till länsvägen nyligen byggts om för att bättra tillgodose trafiksäkerheten.

Ledningar

Huvudvattenledningen till Vaxholm, som ägs av Vaxholms stad, passerar genom planområdet ungefär parallellt med länsvägen på ett avstånd från väggkanten av ca 20 meter. Drift och underhåll av ledningen sköts av Norrvatten AB genom avtal.

FÖRÄNDRINGAR

Trafik

Planområdet trafikförsörjes genom en lokalgata som löper parallellt med länsvägen med anslutning till Norrkullavägen, som utgör matargata mellan länsvägen och Kullöbebyggelsen. Den nya lokalgatan kan i en senare utbyggnadsetapp förlängas söderut och trafikförsörja senare etapper av planerad bostadsbebyggelse. Lokalgatan förutsätts ingå i den gemensamhetsanläggning som svarar för Kullöns överordnade vägnät.

Inom planområdet redovisas vidare trafikområde för försörjning av de olika byggnadskvarteren. Detta förutsätts anordnas som gemensamhetsanläggning för de fastigheter som betjänas. Flistransporter till och från värmeverket sker dels via lokalgatan, dels via kvarterets trafikområde.

Planförslaget redovisar vidare Norrkullavägen i den nu utbyggda sträckningen, som innebär viss justering av läget i förhållande till detaljplanen för Kullöbebyggelsen etapp 1.

För framtida eventuell breddning av länsvägen finns utrymme dels inom föreslaget skyddsområde mellan lokalgatan och länsvägen, dels på länsvägens motsatta sida. Om behov skulle föreligga att öka dimensionerna för vänstersvängsfickan på länsvägen finns utrymme för detta genom viss vägbreddning på länsvägens östra sida.

Värmeverk

Värmeverket föreslås lokaliseras invid skogskanten i planområdets södra del. Byggnaden som har planmättet 31,5 x 19,5 meter föreslås placeras med markhöjden + 4,0 meter över kommunens nollplan (=havsyntans nivå) på byggnadens baksida, vilket motsvarar den naturliga markens nivå i övergången till bakomliggande skogsmark.

Vid byggnadens framsida är markhöjden ca + 3,0 och värmeverksbyggnadens nockhöjd är +13,0 meter över kommunens nollplan. Skorstenens krön skall vara på nivån + 34,0, vilket ger en skorstenhöjd av 21 meter över värmeverksbyggnadens nock.

Till anläggningen hör även en cirkulär varmvattencistern med diametern 5,0 meter. Cisternen placeras bakom värmeverksbyggnaden och något indragen innanför den nuvarande skogskanten, samt med krönet på högst nivån + 34,0 meter över kommunens nollplan. Denna nivå erfordras för att värmeförsörjning skall kunna ske till de högst placerade bostadshusen på Vaxön med tillämpning av sk öppet system.

Inlastning av flis sker endera med bakåttippande fordon genom inlastningsport i byggnadens gavel som vetter mot Stockholmsvägen, eller med sidtippande fordon genom inlastningsport på byggnadens baksida.

Invid värmeverksbyggnadens västra gavel kan ett växthus anordnas med ca 100 m² yta som värms genom överskottsvärmen från denna del av byggnaden.

Framför värmeverksbyggnaden inom verkets tomtmark kan en vattendamm anläggas dit det renade processvattnet leds innan det endera används för bevattning av odlingar eller genom dagvattenrör under lokalgatan och länsvägen avleds till havet.

Växthus/butik

Större delen av markområdet mellan värmeverkstomten och Norrkullavägen föreslås användas för odling i växthus och/eller på friland. Högsta tillåtna nockhöjd för växthus är +10,0 meter. Växthusen, med tillhörande butik, är i första hand avsedda att placeras på kvartersmarken närmast Norrkullavägen. Butik får anordnas i kvarteret närmast Norrkullavägen i en byggnad om högst två våningar och med högst 400 m² byggnadsarea. I butiksändamålet inkluderas möjligheten att anordna lokal för servering och sammankomster.

Energiförsörjningen till växthusen kan helt eller delvis ske genom användande av värme från returvattnet till verket. Eventuellt kan även rökgasernas innehåll av koldioxid komma växterna till godo.

Småindustri/Kontor

I planområdets västra del föreslås ett byggnadskvarter som får användas för kontor eller sådan småindustri/hantverk som ej är störande för omgivningen. Markägarens ambition är att prioritera sådan verksamhet som är förenlig med Kullöns ekologiska profil.

Byggnader får uppföras i två våningar med nockhöjden +13,0 meter samt med en total byggrätt om 1200 m² byggnadsarea. Byggnaden/byggnaderna bör utföras med volym och taktytor uppbrutna i mindre enheter.

Parkering

Parkering för besökande till växthusen och dess butik föreslås anordnad i området mellan lokalgatan och länsvägen i anslutning till områdets infart. Parkeringsområdet rymmer ca 20 platser. Parkeringsområdet har utfartsförbud mot Norrkullavägen.

Erforderlig parkering för värmeverkets eget behov samt för småindustri/kontor skall anordnas inom den egna tomtmarken.

Byggnadsutformning/utseende

Fasadmaterial på byggnader för småindustri/kontor och butik skall vara av trä målat med slamfärg i överensstämmelse med bebyggelsen i övrigt inom Kullön. Taktäckningen skall bestå av grästorv eller sedumarter.

Fasad- och takmaterial för växthus skall vara glas.

Värmeverkets fasad skall utgöras av trä målat med slamfärg och taktäckningen skall bestå av falsad plåt.

Byggnadernas taklutning får vara 15-30 grader.

På värmeverkets cistern och på skorstenen får ej anordnas reklam eller skyltar. Cisternen skall målas så att den väl smälter in i bakgrunden.

Skyddszon

Närmast vägområdet för länsvägen har utlagts en skyddszon avsedd för trädplantering som inramning av kvartersmarken. Lämplig trädsort kan vara björk eller annan lövträdart. Vid trädplantering skall tillses att plantering ej sker närmare huvudvattenledningen än 4 meter.

Strandskydd

Strandskyddet föreslås upphävt i hela planområdet.

U-område

Ett 8 meter brett u-område har utlagts för huvudvattenledningen till Vaxholm.

Miljökonsekvenser

Ur värmeverksföretagets miljöanmälan enligt miljöbalken sammanfattas följande beskrivning: värmeverket effekt är 9,9 MW

- värmeunderlaget inom avsett verksamhetsområde är 24-50 GWh varav en betydande del redan är kontrakterad med AB Vaxholmsbostäder. Ytterligare fastigheter, bl a kommunens, kommer att erbjudas anslutning
- värmeverket kommer till ca 95 % att eldas med rå flis, återstående ca 5 % kommer att vara lågsvavlig olja alternativt rapsolja eller tallbecksolja som lagras i en tank om 35 m³ under mark
- transportvolymen flis kommer att vara ca 200 transporter/år med som mest 5 transporter med lastbil med släp per vecka under verkets maxbelastning vintertid
- oljetransport till verket blir 2 gånger per år
- fjärrvärmeutbyggnaden kan innebära en minskning med 100-200 oljetransporter per år som idag sker för fastighetsuppvärmningen i de centrala delarna av Vaxholm
- värmeverkets produktion ersätter ca 4000 m³ olja som idag används för uppvärmning
- värmeverkets utsläpp till luften av olika ämnen kommer att uppfylla Naturvårdsverkets rekommendationer
- processvattnet som har en volym av ca 1500 m³/år kommer att renas i flera steg varav det sista är sk omvänd osmos, varefter vattnet har sådan kvalitet att det kan användas för be-
vattning och/eller avledas till dagvattensystemet
- avfallet i form av aska har en volym av 150-300 ton/år och den kommer en gång per kvartal att transporteras till godkänd deponi i avvaktan på utveckling av sådan teknik att askan kan återföras till skogen som gödning
- verksamheten vid värmeverket kommer i bullerhänseende att bedrivas så att vid bostäder på ett avstånd av ca 100-150 meter kommer bullernivån utomhus inte att överskrida följande värden: 50 dB(A) vardagar kl 07.00-18.00, 40 dB(A) nätter kl 22.00-07.00, 45 dB(A) under övrig tid
- förslag till kontrollprogram för verkets drift kommer att inlämnas till kommunen senast 3 månader för idrifttagning

För bedömning av effekterna för stads- och landskapsbilden av värmeverkets etablering redovisa i **bilaga 1** en sektion genom området från länsvägen i höjd med Norrkullavägen, genom värmeverket och den bakomliggande terrängen och vegetationen. Trädhöjden är inmätt.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planavtal har tecknats mellan stadsbyggnadsenheten och tekniska avdelningen som ger enheten självkostnadstäckning för externa och extra kostnader.

Kommunen är ej huvudman för planen.

Planens genomförandetid är tio år.

MEDVERKANDE

Planförslaget är upprättat av stadsbyggnadsenheten.

Stadsbyggnadsenheten



Bengt Åhman
stadsarkitekt

Kopiens likhet med originalet
bestyrkes härigenom:



BILAGA 1
Del av fastigheten Kullö 1:1
Dp 367

