

Detaljplan för del av Ytterby 4:583 m fl, Lilläng Vaxholms stad, Stockholms län

Dp 373

HANDLINGAR

Handlingarna består av:

- plankarta med bestämmelser och illustration
- denna planbeskrivning
- genomförandebeskrivning

Planbeskrivning

Planens syfte

Detaljplanens syfte är dels att skapa byggrätt för bostadsbebyggelse, dels att säkerställa omgivande park- och naturmark.

Plandata

Läge

Planområdet inramas av Resarövägen (väg 1003), den gamla villabebyggelsen i Storäng, bebyggelsen i Löjvik och Resarös södra strand. Området omfattar ca 6,2 ha.

Markägförhållanden

De två berörda fastigheterna, Ytterby 4:583 och Engarn 1:12, ägs av Vaxholms stad. Inom fastigheten Ytterby 4:583 finns två arrendeområden, ett som arrenderas ut för parkering till bostadsrättsföreningen på fastigheten Ytterby 4:724 och ett som arrenderas ut för infiltrationsanläggning till fastighetsägaren på Överby 2:83.

Tidigare ställningstagande

Den fördjupade översiktsplanen för Resarö redovisar att ca 30 småhus kan uppföras i området. Kommunens bostadsförsörjningsprogram anger 20 nya småhus, beräknade att uppföras under 2003 och 2004. Ingen detaljplan finns för området. Planområdet gränsar i nordost mot Löjvik som är reglerat av detaljplan, vilken vann laga kraft 1991.

Kommunstyrelsens arbets- och planeringsutskott (APU) har genom §279/2001-10-29 gett förvaltningen uppdrag att påbörja planarbete för det område som den fördjupade översiktsplanen anger.

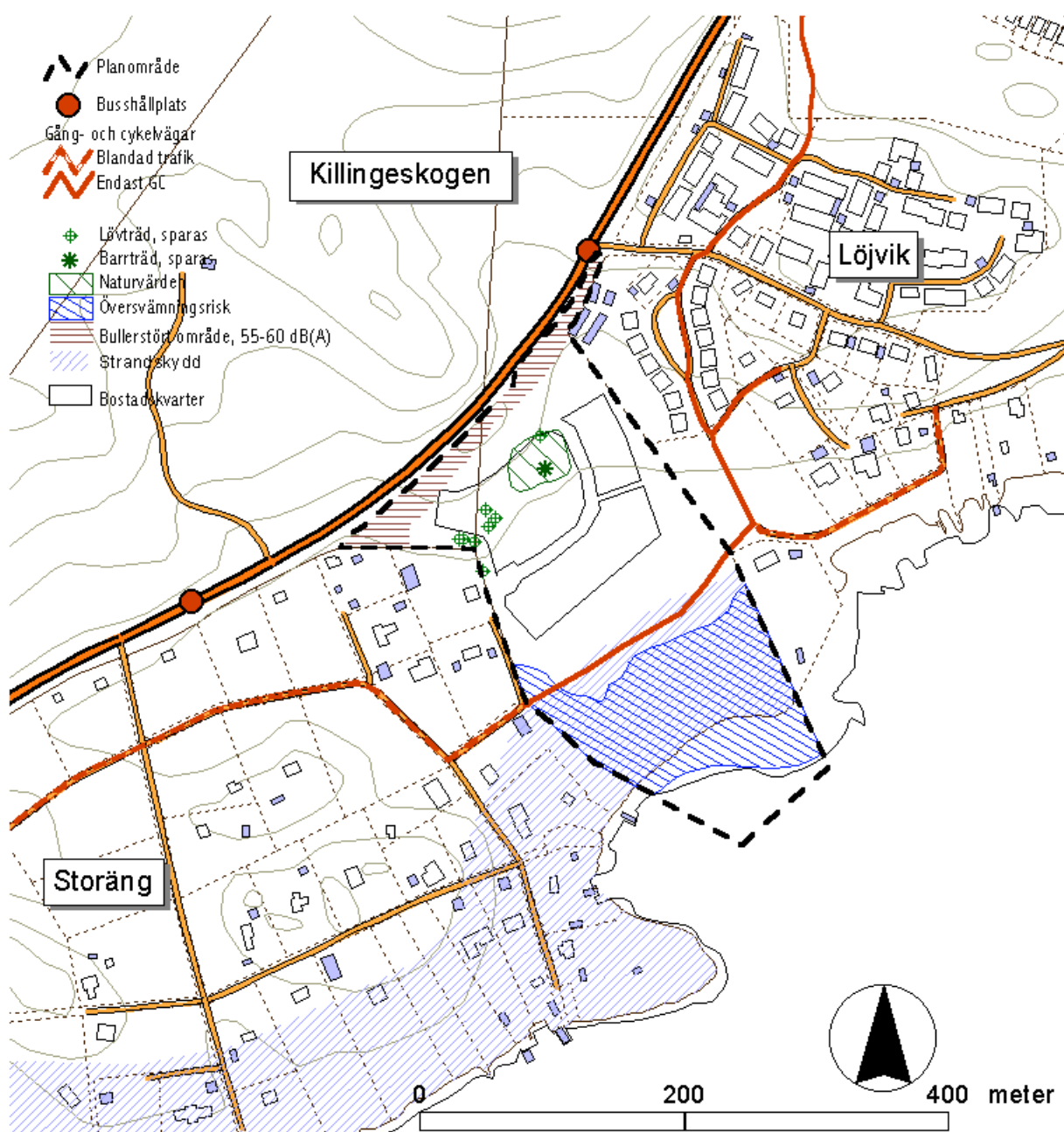
Programsamråd och samråd

Ett program upprättades för området och programsamråd genomfördes under tiden 2002-02-07 – 2002-03-15. Programsamrådsredogörelsen innehåller en detaljerad redovisning av inkomna synpunkter. Flera sakägare har haft synpunkter på att tomterna är för små, 1 500 m² är en återkommande åsikt om minsta tomtstorlek. Andra framförda åsikter är bl a att vid utformningen av området och husen bör hänsyn tas till närmiljön och den omgivande infrastrukturen, t ex bilvägar, cykelvägar, vatten- och avlopp. Naturvärdena, markens beskaffenhet och bullerpåverkan bör utredas mer ingående.

Efter att programsamråd hållits upprättades ett förslag till detaljplan. Samråd genomfördes under tiden 2003-04-16 – 2003-05-16. Ett samrådsmöte hölls 2003-05-06.

Samrådsredogörelsen innehåller en detaljerad redovisning av inkomna synpunkter. Flera synpunkter från programsamrådet återkommer under samrådet. Utöver de återkommande synpunkterna har bl a önskemål om möjlighet att anlägga en ev framtida pumpstation för avlopp samt bastu och omklädningsrum vid badet inkommit. Flera sakägare och föreningar har framfört behovet av översiktlig planering inför de stora förändringar som planeras på Resarö för att inte problem ska uppstå i skola, omsorg och annan infrastruktur.

Förutsättningar



Naturvården, strandskyddsområde, riskområden, kollektivtrafik, gång- och cykelvägar
 © Lantmäteriverket 2002. Ur GSD-Fastighetskartan ärende nr M2002/3492

Områdets karaktär

Områdets karaktär är typisk för Resarö så som det beskrivs i miljöprogrammet för den fördjupade översiktsplanen. Den norra delen närmast Resarövägen är ett skogsparti som i olika delar domineras av barträd respektive lövträd. Skogspartiet innehåller flera äldre stora ekar och mossbevuxna stenar. Ett tydligt bryn avgränsar skogen från områdets mittersta parti, en öppen äng som tidigare var jordbruksmark. Närmast vattnet i områdets sydöstra del finns flera aldungar och däremellan stora vasspartier, vilket gör stranden svårtillgänglig.

Naturvärden

En naturvärdesinventering utfördes under september/oktober 2002 av VERNA Ekologi- och miljökonsult AB. Inga större naturvärden utpekades i denna, dock finns vissa enstaka ekar som har estetiska värden och fungerar som värd åt andra arter samt ett lundliknande område med visst naturvärde (utpekade på kartan, beskrivs också närmare i naturvärdesinventeringen).

Befintlig bebyggelse

Ingen bebyggelse finns inom planområdet. Väster om området ligger det äldre Storäng, utpekade som kulturhistoriskt intressant av Stockholms läns museum i rapporten "Resarö – Kulturhistoriska miljöer". Områdets värden utgörs framför allt av för skärgården typiska byggnader vid vattnet. Tomterna är i huvudsak stora och har uppvuxna trädgårdar. Närmast öster om området ligger Löjvik som byggdes till största delen på 90-talet. Området består av både friliggande villor och grupphusbebyggelse i form av parhus och radhus. Villatomterna inom detta område varierar mellan ca 600 och 2 600 m², genomsnittliga tomtstorleken är för närvarande ca 1 160 m².

Trafik och parkering

Gång- och cykelvägen från Resarö till Kullön och Vaxön går rakt genom området. Resarövägen passerar just norr om området. Storäng och Löjvik trafikförsörjs med var sin infart från Resarövägen. Inom Storäng är Resarö vägförening väghållare. Vägarna och vägområdena är inte dimensionerade för en större trafikbelastning. Inom Löjviksområdet är trafikmängderna låga då stor del av bebyggelsen nås via gemensamt garage och parkering. Passagera till planområdet är smala och enbart anpassade för gång- och cykeltrafik.

Avståndet till allmänna kommunikationer är mellan 100 och 300 meter från skogspartiet i området. På Resarö går buss mot Engarn med omstigning till buss mot Vaxholms centrum och Tekniska högskolan i Stockholm. Linjen trafikeras med ca 1 tur i timmen, tätare i rusningstrafik. Åt andra hållet går bussen vidare till Ytterby och Överby. Från Engarn, där en infartsparkering finns, går 2 turer i timmen mot Stockholm, tätare i rusningstrafik. Avståndet till Engarn är ca 1,4 km.

Parkeringsområdet i områdets nordöstra del används av bostadsrättsföreningen Löjvik 1 inom fastigheten Ytterby 4:724.

Riksintresse

Området berörs inte av något riksintresse.

Strandskydd

Strandskyddet gäller i en zon 100 meter från stranden. Gränsen för strandskyddet ligger därmed ungefär i linje med gång- och cykelvägen, vilket också framgår av kartan i början av avsnittet "Förutsättningar".

Vatten och avlopp (VA)

Vatten-, avlopps- och dagvattenledningar finns utbyggt i Löjvik, öster om planområdet.

Uppvärmning, varmvatten

Fjärrvärme finns inte i området eller i övrigt på Resarö.

El, tele och annan kanalisering

El- och teleledningar finns i området.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning utfördes under augusti/september 2002 av SYCON Stockholm Konsult AB. Jordlagren består av lös lera över friktionsmaterial/morän i de delar av området som ligger norr om gång- och cykelvägen. Lerdjupet är mellan 1,5 och 6 meter, generellt tjockare närmare vattnet. Moränskiktet därunder är åtminstone 3 meter. Djupet till fast grund är mellan 3 och 10 meter.

Vid undersökningen har inga speciella grundläggningsproblem framkommit för bostäder enligt programförslaget. En mer detaljerad undersökning behövs dock inför projektering för att avgöra vilken omfattning som behövs av olika grundläggningsmetoder och om eventuella uppfyllningar kommer att ge marksättningar.

Miljö- och riskfaktorer

En trafikbullerutredning utfördes under augusti 2002 av Ingemansson Technology AB. Som grund för bullerberäkningen har trafikflöden från 1999 använts, men även ett scenario med 50% ökning av dessa trafikvärden har beräknats med tanke på generell trafikökning och kommande exploatering på Resarö inom ett femårsperspektiv från 2002. Bullerstört område vid en 50-procentig ökning av trafiken framgår av kartan i början av avsnittet ”Förutsättningar”.

Resarövägen är inte redovisad som primär- eller sekundärväg för farligt gods. Inga bensinmackar eller andra verksamheter ligger heller på Resarö som kan tänkas generera farligt gods på Resarövägen.

En markradonutredning över hela Resarö gjordes av Terraplan AB 1992 på uppdrag av dåvarande Miljö- och hälsoskyddskontoret. Undersökningen klassar marken i tre kategorier – låg-, normal- och högriskmark för radon. Planområdet ligger inom normalriskområde och bebyggelse här ska därmed utföras radonskyddande.

Risk för översvämning redovisas på kartan i början av avsnittet ”Förutsättningar”. Området som markeras där är ungefär det område som ligger inom högsta högvattenstånd.

Social service

Avståndet till Resarö centrum med skola, förskola och affär är ca 700 meter. Till Vaxholms centrum är det ca 4,5 km.

Förändringar

Ny bebyggelse

Den nya bebyggelsen består av 13 friliggande hus med föreslagen tomtindelning enligt illustrationslinjer i plankartan. Tomtstorlekarna varierar mellan ca 900 – 1 200 m² beroende på terrängförhållanden på platsen. I och med att husen har biluppställning inom tomten ges en byggrätt för garage/förråd för samtliga hus. Takvinklarna och hushöjderna varierar beroende på läge i sluttningen för att ge goda möjligheter till utsikt och för att inte likformade tak ska bli dominerande i landskapsbilden från sjösidan. Husen som ligger i stark sluttning ges en souterrängvåning för att undvika höga outnyttjade socklar. Bebyggelsen kommer att upplevas som om den ”klättrar” längs sluttningen och samtliga hus får sjöutsikt eller sjöglimt.

Placeringen av husen på tomten ska så långt möjligt göras så att speciellt värdefulla träd, främst de äldre ekarna, sparas. Fasaderna utförs i trä och slamfärgas medan taken får tegelpannor eller falsad plåt lika Lövrik.

En lekplats anläggs på den gemensamma marken inom ett av bostadskvarteren.

Med ett snitt på drygt 3 personer per bostad kommer området att få ca 40 invånare inledningsvis.

Park- och naturmark, småbåtshamn

En vegetationsskärm sparas mot Resarövägen. Den del av den öppna ängsmarken som ligger utanför kvartersmarken för bostäder förblir som den är idag. Inom naturområdet söder om gång- och cykelvägen finns möjlighet att anlägga ett mindre allmänt bad för de boende i Lövrik och Storäng och ca 13 båtplatser för mindre icke djupgående båtar avsett för boende i det nya området. Inga parkeringsplatser anläggs i anslutning till bad och brygga. Mindre öppna och lätta båtar kan vinterförvaras på den egna tomten, alternativt inom det område som på plankartan är markerat som småbåtshamn. En ny brygga kan byggas och förbinds med den befintliga gång- och cykelvägen via en grusad gångstig. Sommartid kan en mulltoalett eller annan liknande anläggning ställas upp vid badet.

I anslutning till bad och brygga finns möjlighet att bygga mindre gemensam bastu med omklädningsrum för t ex villaägarna i området och bostadsrättsföreningarna i Lövrik. Alternativt kan byggnaden användas som förråd eller annat lämpligt ändamål som komplement till bad eller småbåtshamn.

Trafik och parkering

Detaljplanen innebär att en ny utfart byggs mot Resarövägen. Fri sikt åt båda håll uppnås med marginal med avseende på Resarövägens nuvarande hastighetsbegränsning. Övergången från 70 till 50 km/h är just där den nya korsningen läggs. Skyltningen flyttas därmed så att övergången till 50 km/h sker just väster om korsningen. Utformningskraven i övrigt med sluttningar, kurvradier etc regleras av detaljplanen.

Alternativa utfarter från området via befintliga vägar från Storäng respektive Lövrik har studerats särskilt i planarbetet. Att utnyttja dessa vägar för det nya bostadsområdet skulle innebära stora ingrepp i de omkringliggande bostadsmiljöerna (vilka beskrivits under ”Trafik och parkering” i avsnittet om förutsättningar) med ombyggda gator, mer trafik och blandtrafik

av gående och bilar i dessa områden. De negativa konsekvenserna med sämre trafiksäkerhet och stora ingrepp i befintliga bostadsmiljöer gör att inga av dessa alternativ är aktuella att genomföra.

Hela området trafikmatas via en lokalgata i slinga genom området med en vändplats längst in i området. Parkering sker på tomtmark med minst 2 platser per fastighet och garage på tomtmark. Gemensam parkering, för t ex gästparkering, anläggs som kantparkering strax efter infarten.

För att göra anslutningen till kollektivtrafik säker byggs en ny gångväg från bostadskvarteren, via Resarövägen, till hållplatsen vid utfarten av Lövsvägen. Anslutningar byggs till det befintliga gång- och cykelvägnätet.

Strandskydd

Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtlivet. Enligt naturvärdesinventeringen innehåller området inga specifika värden för djur- och växtliv. Brygga och badplats med bastu och omklädningsrum inom naturområdet bidrar till att öka tillgängligheten för allmänheten vilket gör att strandskyddet kan ligga kvar.

Bostäderna ligger ovanför strandskyddsområdet och berörs därför inte. Genom att bryggan med båtplatserna är allmäntillgänglig och därmed inte hindrar det rörliga friluftslivet kan strandskyddet ligga kvar. Bygglov för brygga, bojar och andra anläggningar som fyller syftet med bad och båtplatser kan ges efter att dispens från strandskyddet prövats.

Vatten och avlopp (VA)

Vatten ansluts via befintlig ledning i Resarövägen och följer den nya lokalgatan genom området. Avloppsledningar läggs företrädesvis i gatan. Ledningsområden säkerställs med servitut där det behövs utanför allmän platsmark (u-områden i kartan). Avlopps kan byggas med självfall mot pumpstationen i Lövsvik, men de fastigheter i området samt befintlig avloppsanläggning för Överby 2:83 som ligger allt för låglänt får pumpa avloppet via tryckledning, s k LPS-system. Befintlig enskild avloppsanläggning för fastigheten Överby 2:83, som ligger inom planområdet, tas bort. Fastigheten ansluts till kommunalt vatten och avlopp.

För ev framtida anslutning av Storäng till kommunalt vatten och avlopp reserveras en plats för pumpstation inom detaljplaneområdet. Platsen ligger lågt och är lämplig som uppsamling för konventionellt avlopp med självfall. Byggs pumpstationen kan även fastigheterna inom planområdet i framtiden anslutas till denna pumpstation för att få ett konventionellt avlopp med självfall istället för LPS-system som krävs om pumpstationen i Lövsvik ska användas.

Dagvatten ska omhändertas lokalt i området. Under det ytliga lerskiktet, som enligt den geotekniska undersökningen är upp till 6 meter, består marken av morän lämplig för infiltration av dagvatten. Hög grundvattennivå kan dock innebära problem med infiltration. Dagvatten bör tas omhand inom tomtmark, alternativt ledas ut tillsammans med dagvatten från allmän plats via diken till infiltrationsanläggning eller våtmarken i alskogspartiet, vid stranden. En eventuell anläggning för omhändertagande av dagvatten bör kunna ta emot dagvatten från Lövsviksområdet.

Uppvärmning, varmvatten

Varje fastighet kommer att ha enskild anläggning för uppvärmning. Fastigheterna ska kunna anslutas till fjärrvärme då detta byggs ut till Resarö, därför ska de nya husen ha vattenburen värme.

El, tele och annan kanalisering

De el- och teleledningar som finns i området flyttas så att de enbart ligger i allmän platsmark. Rör för optokabel läggs tillsammans med VA-ledningar för att förbereda för framtida utbyggnad av optofiberkabel.

Miljö- och riskfaktorer

Riktvärdena för buller för nya bostäder överskrids inte då bebyggelsen ligger på tillräckligt avstånd från Resarövägen.

Då marken är klassad som normalriskmark för radon gäller att den nya bebyggelsen ska utföras radonskyddande för att förhindra radon i inomhusluften.

All bostadsbebyggelse ligger på tillräckligt avstånd från högsta uppmätta högvattenstånd, +0,98 meter över normalvattenståndet. Risken för översvämning i strandområdet bör beaktas genom t ex fastlåsning av vinterförvarade småbåtar.

Inom Vaxholm finns inga problem med överskridna miljö kvalitetsnormer när det gäller luftkvaliteten. God tillgång till kollektivtrafik, nära till infartsparkering och god tillgänglighet till det övergripande gång- och cykelvägnätet bidrar positivt till arbetet med att uppnå miljö kvalitetsnormerna för regionen i stort.

Vattenkvaliteten vid muddring och anläggning av brygga och badplats får inte påverkas långsiktigt i någon större utsträckning. Restriktioner och konsekvenser för vattenkvaliteten avgörs i vattendom. Vattendom fås genom ansökan om prövning hos Länsstyrelsen.

Agenda 21

Detaljplanen följer riktlinjerna i Vaxholms stads Agenda 21. Bebyggelsen tar förvisso gammal ängsmark i besittning men denna brukas inte längre och ligger i direkt anslutning till befintlig bebyggelse i Lövrik och Storäng.

Administrativa frågor

Kommunen är huvudman för de allmänna platserna.

Planens genomförandetid är 5 år från det att den vunnit laga kraft.

Medverkande

Detaljplaneförslaget är upprättat av stadsbyggnadsenheten. Illustrationerna är upprättade av Greitz arkitektkontor AB genom arkitekt SAR/MSA Björn Greitz. Utöver Greitz medverkan har följande konsulter medverkat:

Geoteknisk undersökning – SYCON Stockholm Konsult AB, Fredrik Bengtsson
Naturvärdesinventering – VERNA Ekologi- och miljökonsult AB, Jan Wijkmark
Bullerutredning – Ingemansson Technology AB, Sara Nordmark

Stadsbyggnadsenheten

Susanne Edén
stadsarkitekt

Mattias Nilsson
fysisk planerare