



## Planbeskrivning

Förslag till

### Detaljplan för Karlshill

Ändring av detaljplan genom tilläggsbestämmelser för avstyckningsplan 19

Vaxholms stad, Stockholms län

Äap 19

## Handlingar

---

Handlingarna består av:

- Plankarta med bestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

## Planens syfte

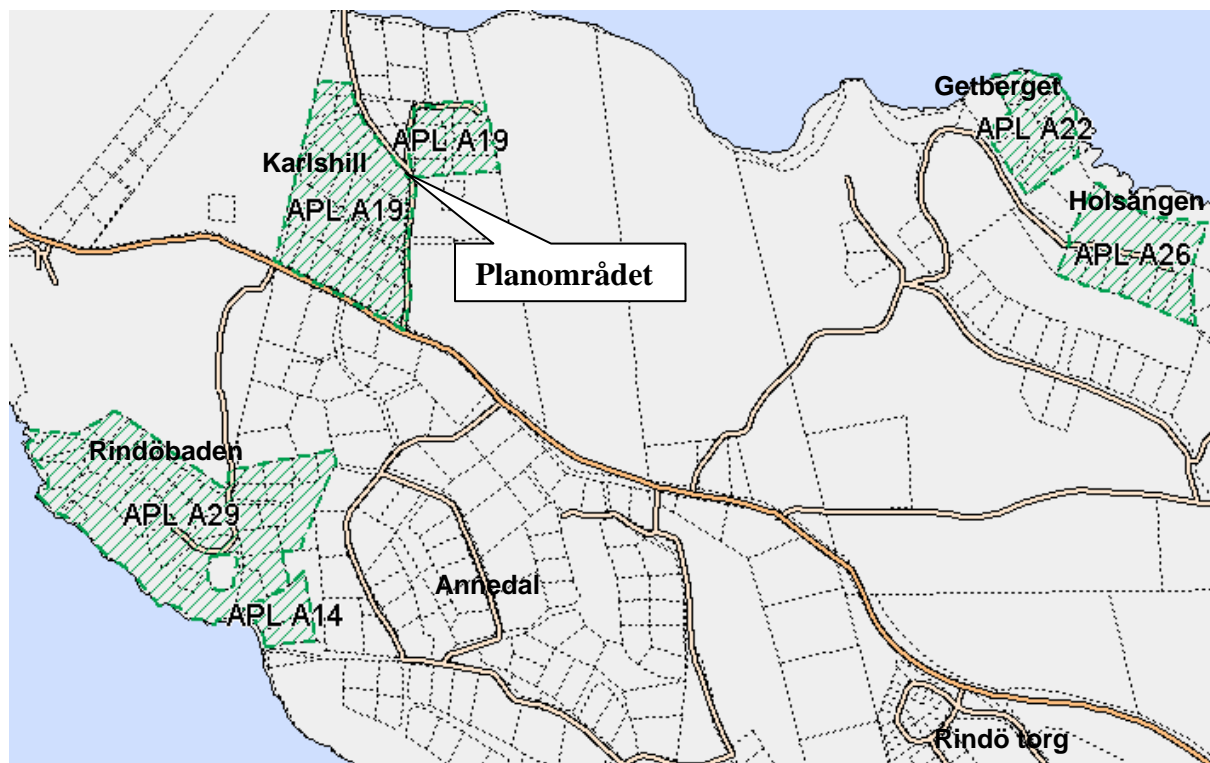
---

Syftet med tilläggsbestämmelserna till avstyckningsplanen är att motverka omvandling av bostäder för fritidsändamål

till permanentbostäder så länge en lösning saknas för att hantera avloppet på Rindö.

## Plandata

---



Avstyckningsplanernas avgränsning och läge på Rindö

## Markägoförhållanden

Bostadsfastigheterna i planområdena är privatägda. Även mark för allmän plats är privatägd.

## Tidigare ställningstagande

---

Översiktsplanen från 1990 är positiv till omvandling av bostäder för fritidsändamål till permanentbostäder under förutsättning att bostäderna kan anslutas till kommunens avloppsnät och att de inte ligger inom område som är bullerstört av försvarets verksamhet.

Ett förslag till fördjupning av översiktsplanen för Rindö och Skarpö har upprättats men är ännu inte antaget. Fördjupningen av översiktsplanen är även den positiv till permanentboende inom områden som anslutits till det kommunala avloppsnätet.

## Samråd och utställning

---

Samråd om förslag till tilläggsbestämmelser hölls under hösten 2006 och under sommaren 2007 ställdes planförslaget ut. Få synpunkter kom in från fastighetsägarna, men för området Rindöbaden där en liknande planlägningsprocess pågått parallellt med Karlshill, kom flera synpunkter in under samrådet. Flera av fastighetsägarna i Rindöbaden menade att de befintliga sportstugorna inte är lämpliga att bygga till, som förslaget till planbestämmelser föreslog i samrådet, utan omfattande ingrepp i befintliga byggnader.

Förslaget för Rindöbaden ändrades därför efter samrådet så att en byggrätt om 84 m<sup>2</sup> gavs för låga och flacka byggnader. Även begränsningen av byggnadsarea för högre huvudbyggnader ökades från

55 m<sup>2</sup> till 60 m<sup>2</sup> då det i praktiken är vad som tillåts i Annedal. Annedal har liknande bebyggelse fast med en äldre byggnadsplan med bebyggelsereglerande bestämmelser.

Då sportstugebebyggelsen i Karlshill till stor del liknar den i Rindöbaden föreslogs att tilläggsbestämmelser för Karlshill utformades på samma sätt som i Rindöbaden och planförslagets ändrades efter samrådet. Eftersom inga synpunkter kom in under utställningen har inga ytterligare ändringar gjorts.

Synpunkter med förvaltningens kommentarer från samrådet och utställningen är sammanfattade i en samrådsredogörelse respektive ett utställningsutlåtande.

## Förutsättningar och förändringar

---

### Områdets karaktär och bebyggelse

Bebyggelsen i de olika områdena är till stor del sportstugor som till stor del tillkommit under 30-, 40- och 50-talen. Därefter har en viss komplettering skett genom om- och tillbyggnader. Utmärkande för sportstugebebyggelsen är låga

byggnader, 1-1½ plan, med låga takvinklar och uppbruten planlösning. Färgsättningen är ofta konsekvent inom respektive område. Bebyggelsens egenskaper beskrivs närmare i olika delområden i förslaget till fördjupning av översiktsplanen.

De bestämmelser som läggs till avstyckningsplanen gäller:

- Största byggnadsarea för huvudbyggnad, komplementbyggnader och altaner.
- Största antalet våningar.
- Största takvinkel och byggnadshöjd.
- Största antalet fastigheter och minsta tomtstorlek vid fastighetsbildning.
- Minsta tomtstorlek för att en fastighet ska kunna bebyggas.

Utformningskraven är beroende av huvudbyggnadens storlek. Större byggnader över 60 m<sup>2</sup> ska hållas lägre med mindre takvinkel för att inte avvika från områdets bebyggelseutformning. Prövningen av utformningen ska göras utifrån huvudbyggnadens totala byggnadsarea efter givet lov.

## **Medverkande**

---

Detaljplaneförslaget är upprättat av stadsbyggnadsförvaltningen.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Susanne Edén  
stadsarkitekt

## **Vatten, avlopp och dagvatten**

Dagvatten från vägmark leds bort via diken medan dagvatten från tomtmark infiltreras lokalt på den egna tomten. Tillgång till vatten löses genom egen brunn och avlopp genom egen (enskild) avloppsanläggning. En förutsättning för bygglov är att enskild anläggning för vatten och avlopp går att ordna.

Innan frågan om omhändertagandet av avloppsvatten på Rindö är löst kommer verksamhetsområde för vatten och avlopp inte att inrättas.

## **Strandskydd**

Inga fastigheter inom planområdet ligger närmare stranden än 100 meter och omfattas därför inte av strandskydd.

Sofia Brydolf  
planarkitekt