

Tillägg till

Planbeskrivning

Detaljplan för del av Ytterby 4:583 m fl, Sundelinska tomten

Vaxholms stad, Stockholms län

Ädp 322

Handlingar

Handlingarna består av:

- plankarta med bestämmelser (ersätter plankarta för dp 322)
- denna planbeskrivning (tillägg till planbeskrivning för dp 322)
- genomförandebeskrivning (tillägg till genomförandebeskrivning för dp 322)

Läsanvisning:

Inramad och skuggad text markerar de förändringar som detaljplanen medför.

Planändringens syfte

Syftet med att ändra detaljplanen är att motverka avstyckningar mindre än 1 500 m² inom villabebyggelsen i planområdet som omfattas av bestämmelsen e₆, samt att

införa bestämmelser om minsta avstånd till tomtgräns för bebyggelse där det saknas (områden med bestämmelse e₅ och e₆).

Tidigare ställningstagande

I fördjupad översiktsplan för Resarö, antagen 1993, anges minsta tomtstorlek till 1 500 m² i befintliga bostadsområden som förtätas och omvandlas till permanentboende. Gällande detaljplan vann laga kraft 1991.

En fastighetsägare i området kom under 2003 in med begäran om avstyckning. Den nybildade fastigheten skulle då få en area om ca 1 000 m², vilket klart understiger riktlinjer för befintlig bebyggelse på Resarö. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade då att starta detaljplanarbete för bl a reglering av minsta tomtstorlek.

Samråd

Samråd om ändring av detaljplan 322 hölls under våren 2004. Länsstyrelsen godkände ändringen av detaljplan. I övrigt kom ett

par yttranden in från sakägare i området. Inga av yttrandena föranledde några ändringar av planförslaget.

Förutsättningar och förändringar

Bebyggelse

Bebyggelsen inom planområdet består dels av äldre bebyggelse, uppförd innan gällande plan upprättades 1990, dels bebyggelse som tillkommit efter att planen antagits. Den största delen av den nyare bebyggelsen är flerbostads- och parhus, upplåten med bostadsrätt.

Den äldre bebyggelsen har tillkommit efter hand genom avstyckningar från den ursprungliga jordbruksfastigheten. Förutsättningarna liknar de i den äldre bebyggelsen på övriga Resarö. 1 500 m² anges som minsta tomtstorlek i fördjupningen av översiktsplanen från 1993 i områden med befintlig bebyggelse. Syftet är att bevara områdets vegetationskaraktär och ha möjlighet att hitta lämpliga husplaceringar.

Inom planområdet saknas bestämmelse om minsta tomtstorlek i de äldre bebyggelseområdena, områden som anges med bestämmelsen e₆ i detaljplanen.

Minsta tomtstorlek sätts till 1 500 m² bl a för att bevara vegetationskaraktären i de äldre bebyggelseområdena, områden som anges med bestämmelsen e₆ i detaljplanen.

Övriga justeringar av tillåten byggnadsarea för komplementbyggnad, avstånd till tomtgräns och annat som berör byggnaders storlek, placering och utformning görs för att överensstämja med bestämmelserna på Resarö i övrigt.

Kravet att takmaterial ska vara taktegel tas bort p g a att flera avsteg tidigare gjorts från denna bestämmelse.

Mark och vegetation

Inom bostadskvarteren finns en skyddsbestämmelse för att förhindra avverkning av uppvuxna träd och uppfyllnad och schaktning av tomter. Syftet med bestämmelsen är att, liksom bestämmelse för minsta tomtstorlek, bevara vegetationskaraktären i området.

Genom att enbart ställa krav på marklov för trädfällning på de träd som är minst 20 cm i diameter kan fortfarande en allt för hård gallring av vegetationen på naturmarken motverkas.

Vatten och avlopp

Vatten- och avloppsledningar finns utbyggda i området. Kapaciteten i pumpstation och överföringsledning för avloppet till Blynäs är fullt utnyttjad, vilket ger ytterligare skäl att begränsa minsta tomtstorlek till 1 500 m².

Tillägg till planbestämmelser

- Till bestämmelsen e₆ läggs följande text: Minsta tomtstorlek är 1 500 m².
- Under rubriken ”Placering, utformning, utförande” läggs bestämmelsen: Inom områden med användningsbeteckning B4 ska huvudbyggnad placeras minst 4 meter från tomtgräns.
- Möjligheten att bygga ett förråd om 10 m² per bostad, utöver vad som anges av e-bestämmelse, tas bort.
- Tillåten största byggnadsarea för komplementbyggnad inom område med bestämmelse e₆ ökas från 40 till 50 m².
- Bestämmelsen om tillåten komplementbyggnad för områden med användningsbeteckning B4 ändras från ”förråd” till ”förråd/garage”.
- Till bestämmelsen för kryssmark läggs kompletterande text: ...utöver den begränsning av byggnadsarean som gäller för icke kryssmark och som regleras av e-bestämmelse.
- Kravet på tegel som takbeläggning tas bort.
- Bestämmelsen om marklov för trädfällning ändras till: Marklov krävs för fällande av träd med en stamdiameter större än 20 cm mätt 1,5 meter över marknivån.
- Till bestämmelsen om W2-området (bryggor för småbåtshamn) läggs kompletterande text: ..., bryggor ska utföras så att de inte skadar undervattensledningar

Medverkande

Förslag till ändring av detaljplan genom tillägg är upprättat av stadsbyggnadsenheten.

Stadsbyggnadsenheten

Susanne Edén
stadsarkitekt

Mattias Nilsson
planarkitekt