

VAXHOLMS STAD
Miljö- och stadsbyggnadsavdelningen
Stadsbyggnadsenheten

1999-05-31 Rev. 1999-08-30

Detaljplan för fastigheten Rindö 3:300 samt del av Rindö 3:10
Vaxholms stad, Stockholms län

Dp 362

HANDLINGAR

Handlingarna består av:

- karta med bestämmelser
- denna beskrivning
- genomförandebeskrivning

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE

Planens syfte är att möjliggöra fastighetsreglering mellan berörda fastigheter avseende park- och vägmark och att i detta sammanhang även ändra och komplettera planbestämmelserna till överensstämmelse med projektets nuvarande inriktning med friliggande villor på egna tomter.

PLANDATA

Läge

Planområdet som ligger i anslutning till Rindö Centrum omfattar fastigheten Rindö 3:300 samt del av Rindö 3:10.

Areal

Planområdets area är ca 1,6 ha.

Markägförhållanden

Fastigheten Rindö 3:300 ägs av Rindö Torg AB och Rindö 3:10 är i kommunal ägo. Exploatörer är Rindö Torg AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Detaljplan

Planområdet omfattas av ”Detaljplan för Del av fastigheten Rindö 3:79 (Rindö Centrum) Dp 324”, med lagakraftdatum 1991-05-21. Planen anger bostadsändamål för det aktuella området. Byggnaderna får uppföras som radhus/parhus med högst två våningar. Den sammanlagda bruttoarean för huvudbyggnaderna får uppgå till högst 3000 m². Högsta byggnadshöjd är 5,7 meter för huvudbyggnader samt 2,7 meter för förråd. Takvinkeln får vara upp till 30 grader och fasader skall utgöras av träpanel. Inom nu aktuell del av området finns även mark avsedda för elnätstation, avloppspumpstation, bullervall och parkering.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Natur

Planområdet har till större delen varit skogbevuxen med i huvudsak lövskog, dominerad av al. I områdets centrala del består terrängen av ett hållmarksparti med viss värdefull vegetation bl.a. ek. En grovröjning av området skedde på grundval av ett 1992-03-24 meddelat bygglov baserat på den gällande detaljplanen med ovan beskrivet innehåll. För kvartersmarken har 1998-11-18 meddelats marklov för förberedande arbeten för nu aktuell exploatering.

Parkmarken inom fastigheten Rindö 3:10 är låglänt och bevuxen till största delen med tätvuxen alskog.

Befintlig bebyggelse

Bygglov har 1999-02-16 meddelats för uppförande av 4 enbostadshus. 2 av dessa är nu uppförda.

FÖRÄNDRINGAR

Områdets omfattning

Fastigheten Rindö 3:300 föreslås i planförslaget utvidgad **dels** genom att det tillförs en markremsa om ca 500 m² från kommunens fastighet Rindö 3:10 utmed planområdets västra gräns, **dels** en markremsa med bredden ca 3 m utmed Rosenvägen längs kvarterets sydöstra gräns. Den förstnämnda markremsan är i nu gällande detaljplan utlagd som parkmark och den sistnämnda som gatumark.

Bebyggelsetyp

Kvartersmarken föreslås användas för bostadsändamål med friliggande enfamiljshus på egna tomter. Inom tomterna får även uppföras ett separat uthus samt en med detta sammanbyggd garage/carport. Byggrätten är för huvudbyggnaden 85 m² byggnadsarea och 10 m² för uthuset. Garage/carport, som skall uppföras sammanbyggd med uthuset, får ha en största byggnadsarea av 20 m². Huvudbyggnaden får uppföras i två våningar, men utan rätt till inredning av vind, samt komplementbyggnaden i en våning.

Med användande av den hustyp som erhållit bygglov för 4 enheter kan området rymma 20 hus. Den nu gällande planen medger radhus/parhus med ca 30 lägenheter.

Husutformning, karaktär

Byggnadshöjd för huvudbyggnad är 5,5 meter. För komplementbyggnad är den högsta totalhöjden 3,3 meter. Takvinkel får vara 25-30 grader för huvudbyggnad samt 10-15 grader för komplementbyggnad.

Planförslaget innehåller bestämmelser om att fasader skall utgöras av träpanel och taktäckningen av rött tegel.

För området finns en färgplan tillhörig bygglovprövningen för de första 4 husen i en mild grå/grön/blå/brun färgskala. Denna har intagits som bestämmelse i detta planförslag liksom även bestämmelse om bygglovprövning för omfärgning av fasad. Bestämmelserna är motiverade av den täta byggnadsgrupperingen som nödvändiggör en samordnad färgsättning för bevarande av områdets karaktär.

Gemensamma ytor

I planområdets mitt har utlagts en gemensam yta för lek och utevistelse. För en del av denna har planbestämmelse införts om att mark och vegetation skall i huvudsak bevaras. Vidare förutsätts övrig mark inom området, som ej tillhör byggnadskvarteren, ingå i gemensamhetsanläggning. I denna ingår, förutom lekplatsen, även tillfarts- och gångvägar, gemensamma parkeringsplatser, sophus och bullervall mot Rindövägen.

Parkmark

Återstående delar av berörd del av fastigheten Rindö 3:10 bibehålls i planförslaget som parkmark. För att tjänstgöra som park behöver området dräneras och iordningställas.

Trafik och parkering

Trafikförsörjningen inom kvarteret sker via en kvartersgata med två anslutningar till Rosenvägen. Inom varje tomt finns utrymme för en biluppställningsplats eller garage/carport.

I kvarterets nordöstra hörn finns 8 för kvarteret gemensamma parkeringsplatser, varav en handikapplats.

Mot Rindövägen och dess anslutning till gamla Rindövägen är kvartersgränsen belagd med förbud mot körbar utfart.

Trafikbuller

Trafikbullerutredning har utförts 1999-08-12 av Ingemansson Technology AB. Utredningen visar att med den husplacering som avses och med en bullervall med höjden 2 meter beräknas ekvivalentnivån bli lägre än 55 dB(A) och maximalnivån högst ca 70 dB(A) vid samtliga fasader för den planerade bebyggelsen. Kraven för buller inomhus kan innehållas med normalgod ljudisolering hos fönster, uteluftdon och ytterväggar.

Spridningen av trafikbullret från Rindövägen skall begränsas genom anläggande av bullervall utmed den norra kvartersgränsen, med den längd och höjd som redovisas på plankartan. Vidare skall de hus som ligger närmast vägen utföras så att trafikbullret inomhus ej ger högre ljudnivåer inomhus än 30/45 dBA för ekvivalent/maximal ljudnivå.

Uteplats skall förläggas vid icke bullerstörd sida av byggnad.

Teknisk försörjning

Området är anslutet till det kommunala VA-nätet med reningsverket i Grönviken. Ledningsnätet är utbyggt inom gatumarken och kvarteret har sin anslutningspunkt vid den östra kvarteregränsen. Ledningssystemet inom kvarteretsmarken ingår i kvarterets gemensamhetsanläggning, liksom avloppumpstationen i kvarterets nordligaste hörn.

Mark för elnätstation har avsatts i kvarterets östra del där även byggnad för grovsopor skall uppföras. Elnätstationen och sophuset omfattas av planens utformningsbestämmelser.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planens genomförandetid är tio år.

MEDVERKANDE

Planförslaget är upprättat av stadsbyggnadsenheten.

Stadsbyggnadsenheten

Bengt Åhman
stadsarkitekt