

## **Planbeskrivning**

**Detaljplan för Skutviken 1 m fl**  
Vaxholms stad, Stockholms län  
Dp 383

### **Handlingar**

---

Handlingarna består av:

- plankarta med bestämmelser
- denna planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- illustrationskarta

### **Planens syfte**

---

Syftet med planen är att fastställa byggrätt för bostäder på fastigheten Skutviken 1, även kallad Lilla Skutviken. Förslag till bebyggelse har under år 2000 upprättats genom markanvisningstävling och ett vinnande förslag har utsetts av kommunfullmäktige (KF). I samband med att byggrätten fastställs för fastigheten regleras trafik- och parkeringslösningen i området och utformningen av allmän platsmark och kvartersmark mellan fastigheten och vattnet. Vattenområdets användning som småbåtshamn bestäms också av planen.

Redan 2003 antogs en detaljplan för området för att bygga 8 bostäder i området. Syftet med förslaget till ny detaljplan är att möjliggöra 16 bostäder istället för 8 inom området.

### **Plandata**

---

#### **Läge**

Planområdet gränsar i sydväst till bostadsbebyggelsen i kvarteret Roddaren, i sydost till Norrbergsskolan. I väster fortsätter Lilla Skutviken och norr om området ligger Norra Vaxholmsfjärden. Området omfattar ca 2,0 ha, varav 0,9 utgör vattenområde.

#### **Markägoförhållanden**

Området består av fastigheten Skutviken 1 samt delar av Lägerhöjden 1 och Vaxön 1:81, vilka ägs av Vaxholms stad. En mindre del av kvarteret Roddaren ligger inom planområdet. Fastigheterna inom kvarteret Roddaren är privatägda. Ett köpekontrakt har tecknats med SMÅA AB. Kontraktet har godkänts av kommunstyrelsen genom §33/2006-03-30.

## Tidigare ställningstagande

---

Enligt gällande detaljplan från 2004 är markanvändningen i huvudsak bostäder. Mindre markområdet är planlagda för skola parkering och småbåtshamn. Kvarteret Skutviken ligger strax intill kvarteret Roddaren som omnämns i bevarandeplanen. Hänsyn ska tas till kvarterets karaktär vid nybebyggelse samtidigt som en högre utnyttjandegrad bör studeras.

Under 1997 beslutar kommunstyrelsens arbets- och planeringsutskott (APU) att försäljning av marken ska utredas. Markanvisningstävling hålls där sammanlagt 14 förslag inkommer. En expertgrupp utses att göra en bedömning av de inkomna förslagen och KF beslutar i november 2000 att utse Besqabs förslag till vinnare i tävlingen, ett förslag som innebär ca 8 bostäder i 4 byggnader i ett plan plus souterrängvåningar. Besqab drog sig därefter ur markköpet. En förutsättning för en annan köpare är att marken ska bebyggas i huvudsak enligt det vinnande tävlingsförslaget.

## Förutsättningar

---

### Områdets karaktär

Området är starkt sluttande i nordostlig riktning mot vattnet. Den sydöstra delen av området innefattar den slitna idrottshallen, byggd med betongelement, och en förhållandevis stor asfalterad parkeringsyta. Strax intill utanför planområdet ligger Norrbergsskolan som är en gul tegelbyggnad, typisk skolbyggnad för sin tid. Vegetationen runt de hårdgjorda ytorna är mestadels högt gräs och slyig skog.

Nordväst om den gamla idrottshallen ändrar skogen gradvis karaktär till att bli mindre slyig. Istället dominerar området av uppvuxna tallar, vilket är typiskt för Vaxöns norra sida. Flera mindre stigar går genom området och berg i dagen syns på några ställen. Utsikten mot vattnet mellan träden är god. Sommartid döljs idrottshallen nästan helt av vegetationen.

Roddaregatan är asfalterad men har ändå en lantlig karaktär med sitt trånga gaturum och svagt böjda form. Tomterna i kvarteret Roddaren är förhållandevis stora även om en viss förtätning har skett på senare tid. Husen är ganska stora och ligger indragna en bit från gatan vilket ger området en karaktär av hus i park.

Längs stranden är det mestadels kala och branta klippor. Innanför småbåtsbryggorna finns en plats som idag används till uppläggning av båtar och annat material, samt till parkering för de som har båtplats vid bryggorna. Större delen av planen är grusad. Underhållet av grusplanen och gräsytorerna är eftersatt vilket gör att området känns lite stökigt och förvildat. Området inbjuder inte till att vistas i trots det nära läget till vatten.

### Geotekniska förhållanden

Området sluttar starkt mot nordost. Berg i dagen förekommer inom området. Områdets geotekniska förhållanden måste klarläggas innan byggandet kan påbörjas. Markens infiltrationsförmåga för lokalt omhändertagande av dagvatten måste klargöras.

### Befintlig bebyggelse

I området finns en gammal idrottshallen från slutet av 60-talet och en transformatorstation. Den gamla elementbyggda idrottshallen har inte några arkitektoniska värden och är slitna. Idrottshallen ska enligt köpekontraktet rivas.

Husen i kvarteret Roddaren (utanför planområdet) är från 20- och 30-talen och är karaktäristiska för sin tid. Både husen och tomterna i området är välskötta. På senare tid har området kommit att förtätas med nya hus mellan de gamla. Norrbergsskolan i kvarteret Lägerhöjden sydost om området är en tidstypisk skolbyggnad i gult tegel från 60-talet.

### **Riksintresse**

Området ligger inom det område som är klassat som riksintresse för kulturminnesvården. Kvarteret Roddaren omnämns i Vaxholms bevarandeplan från 1979. Riktlinjerna för kvarteret Roddaren är att hänsyn ska tas till den befintliga miljön vid nybyggnad och att en högre utnyttjandegrad av kvarteret bör studeras.

### **Trafik och parkering**

Området angörs från Hamngatan via Roddaregatan. En avstickare från Roddaregatan går förbi idrottshallen och ner till vattnet. Samtliga gator är tillgängliga för allmän trafik. Kajgatan (ej namngiven) ner till vattnet är bitvis mycket brant.

Parkeringsplatser finns på flera ställen i området. I Roddaregatans södra del finns ca 11 platser. I anslutning till skolan ligger ca 7 platser som nås direkt från kajgatan och 23 platser på en parkering som nås via infart från kajgatan. Utöver dessa platser finns en grusplan nere vid vattnet som används som parkering, främst för de som har båtplats i Lilla Skutviken. Ca 10-18 bilar får plats här beroende på om delar av området används till annat. Förutom dessa platser finns några platser som på de boendes egna initiativ är iordningställda på naturmarken.

Avståndet till allmänna kommunikationer är ca 500 meter. De allmänna kommunikationerna utgörs av buss mot Vaxholms centrum och Tekniska högskolan i Stockholm. Linjen trafikeras med ca 2 turer i timmen, tätare i rusningstrafik.

### **Strandskydd**

Området berörs inte av strandskydd.

### **Vatten och avlopp (VA) och andra tekniska anläggningar**

Området ligger inom verksamhetsområde för VA. I Roddaregatans norra del finns vatten- och avloppsledningar. Befintliga ledningarna har tillräcklig kapacitet för att användas av de tillkommande byggnaderna, men behöver förlängas för att det sydligaste placerade huset ska kunna ansluta till dem. Dagvattenledning finns inte i Roddaregatan. I Hamngatan finns vatten- och avloppsledningar där vattenledningarna har en tillräcklig dimension för att klara uttag av brandvatten. Idrottshallen är ansluten till vatten och avlopp via enskilda ledningar i osäkert läge till Norrbergsskolan.

Teleledningar finns i Roddaregatan. En telekabel till Edholma går genom fastigheten Skutviken 1 ner mot vattnet ca 20 meter norr om idrottshallen.

Elledning finns i Roddaregatan. Området innehåller även en transformatorstation. En gammal elledning (antagligen inte i bruk) går från Roddaregatan till strandområdet.

Ett fjärrvärmenät finns på Vaxön, men ledningar finns inte utbyggda i Roddaregatan.

## Social service

I och med områdets läge nära stan är det nära till både offentlig och kommersiell service. Avståndet till Vaxholms centrum är ca 700 meter.

## Förändringar

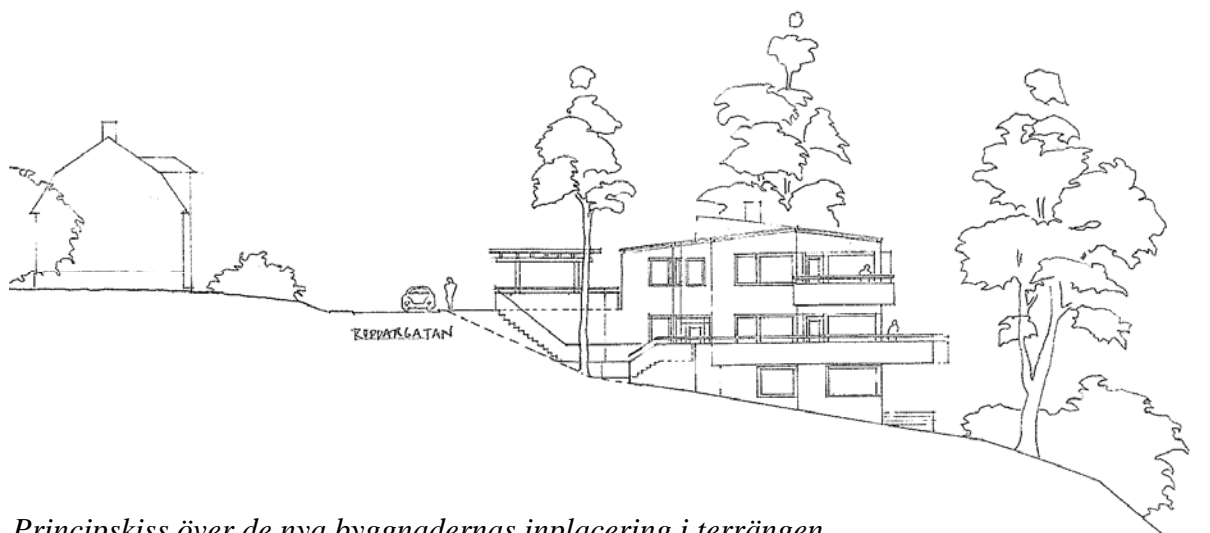
---

### Befintlig bebyggelse

Den gamla idrottshallen ska enligt köpekontraktet rivas.

### Ny bebyggelse

Planen medger att fyra nya flerbostadshus med sammanlagt 16 bostäder byggs. Våningshöjden blir en våning i gatuplan samt en respektive två i sluttning ner mot vattnet, beroende på markens nivå. Skalan är den stora skärgårdsvillans. Tomterna runt husen är tänkta att behålla karaktären av naturområde och att medge utblickar från bakomliggande kvarter mot vattnet. Markens nivå får i delar av området inte ändras i syfte att bevara ursprunglig terräng och vegetation. Den sammanlagda bruttoarean på de fyra byggnaderna begränsas till 2140 m<sup>2</sup>.



*Principskiss över de nya byggnadernas inplacering i terrängen*

Framför husen finns plats för biluppställning. På grund av den branta lutningen måste ytan fyllas upp, alternativt göras som ett bjälklag med källarutrymme under. Uppbyggnaden hålls på plats med stödmurar för att inte påverka omgivande naturmark. All angöring till bostäderna ska ske från Roddaregatan.

Husens taklutning görs flack för att minska påverkan på utsikten från bakomliggande kvarter. Planen reglerar högsta nockhöjd på varje byggnad samt skorstenen och lanterninens (ljusinsläpp) bredd i förhållande till takets totala bredd.

Tomtmarken runt husen ska ses om en integrerad del i den omgivande naturmarken. En del träd gallras ur för att förbättra utsikten och framhäva de kvarvarande träden. I övrigt bör tomtmarken bevaras orörd. Komplementbyggnader undviks.

Ytterligare detaljerad beskrivning av material, utformning, vegetation m m finns i det gestaltningsprogram som upprättats för området. Principerna för gestaltning (hämtat från gestaltningsprogrammet) finns samlade i planens illustration.

### **Park- och naturmark**

Området runt husen utanför tomtmark är naturmark. En rensning av sly och en gallring av uppvuxna träd görs på samma sätt som på tomtmarken. Därefter sköts marken som vanlig naturmark. En ny gångstig och en trappa förbinder platsen vid vattnet med Roddaregatans norra del. Det ökar tillgängligheten och möjliggör promenader genom området. I dagsläget finns endast slingrande branta stigar upp från vattenområdet.

Den västra delen av platsen vid vattnet som tidigare var material- och båtuppläggningsplats för WKSS görs till ett litet parkområde med en gräsyta, sittgrupp och grillplats. Sommartid är det kvällssol här. Mot öster och norr kan platsen avgränsas med tätare växtlighet för att skapa en intim plats med god vattenkontakt.

### **Trafik och parkering**

I och med att tillfarten till de nya husen sker från Roddaregatan behöver inga nya vägar anläggas. Boendeparkering för de nya bostäderna ordnas på ytor framför husen inom tomtmark (1 plats/ bostad) och på intilliggande befintlig parkering mellan idrottshallen och skolan. Den befintliga parkeringen kortas av genom den nya bebyggelsen. Totalt blir det ca 1,6 parkeringsplatser per bostad.

Platsen vid vattnet iordningsställs så att ca 12 bilar kan parkeras där, vilket är ungefär samma antal som idag. Sammanlagt försvinner ca 18 platser från området. För att ersätta en del av de förlorade platserna anläggs ny parkering vid östra infarten till Norrbergsskolan (föreslagen plats framgår av illustrationen). Platsen ligger utanför planområdet men är lämplig i och med att de förlorade platserna i första hand använts av skolans personal.

Belysningsstolpar måste på vissa ställen flyttas.

### **VA och dagvatten**

Husen ansluts till det befintliga VA-nätet i Roddaregatan. En utbyggnad av VA-nätet i Roddaregatan är nödvändig för att kunna ansluta alla husen samt för att få kapacitet för brandvatten.

Dagvattnet omhändertas lokalt i området, antingen på tomtmark eller inom markerad plats i planen.

### **El**

Husen ansluts till det befintliga elnätet i Roddaregatan. Den gamla elledningen till strandområdet tas ur drift.

### **Uppvärmning, varmvatten**

Fjärrvärmenätet kan byggas ut i Roddaregatan. Husen bör anslutas till detta nät.

### **Tele**

Husen ansluts till det befintliga telenätet i Roddaregatan. Befintlig telekabel över fastigheten flyttas.

## **Båthamn**

Kommunens båda befintliga bryggor för fritidsbåtar kommer att finnas kvar.

Den mindre brygga som ligger i vattenområdets sydöstra del avses arrenderas ut till förening vars medlemmar utgörs av de boende inom planområdet. Bryggan får användas för förtöjning av småbåtar. Med småbåtar avses icke djupgående båtar med en maximal bredd och längd av 2 respektive 8 meter.

## **Anpassning till riksintresset**

---

Den nya bebyggelsen inpassas i naturen i området och inordnar sig i stadens struktur då inga nya gator behöver anläggas. Själva Roddaregatan behåller sin karaktär då den inte breddas och en del träd i anslutning till den sparas. Skalan är väl avvägd i förhållande till landskapet och närmiljön. Vyn från vattnet behåller sin tallskogskaraktär i och med att ett vegetationsbälte sparas mellan bebyggelsen och vattnet. Två av husen ersätter den befintliga idrottshallen och parkeringen. Denna del av området har inga natur- eller landskapsvärden och utnyttjas väl för den nya bebyggelsen.

## **Miljöpåverkan**

---

Då planen inte medför några ändringar i markanvändning jämfört med gällande plan bedöms miljöpåverkan inte bli betydande.

## **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. Förslaget till bostadsbebyggelse har upprättats av Södergruppen Arkitektkontor AB.

Stadsbyggnadsenheten

Susanne Edén  
stadsarkitekt

Mattias Nilsson  
planarkitekt