

VAXHOLMS STAD  
Samhällsbyggnadsavdelningen  
Stadsbyggnadsenheten

2002-10-18 rev 2002-03-25  
rev 2002-06-05

## Detaljplan för del av Kullö 1:1 m fl, etapp 2

Vaxholms stad, Stockholms län

### **Dp 364**

#### **HANDLINGAR**

Handlingarna består av:

- karta med bestämmelser
- denna beskrivning med bilagd skötselplan
- genomförandebeskrivning
- illustrationskarta
- miljökonsekvensbeskrivning, daterad 2002-03-08

Vid utställningen har följande underlagsmaterial funnits tillgängligt:

- samrådsredogörelse
- programsamrådsredogörelse
- utkast till exploateringsavtalets tekniska beskrivning
- Naturvärden på Kullön, Ekologigruppen Ekoplan AB, 2002-03-21-22
- Bryggor på Kullön, Ekologigruppen Ekoplan AB, 2002-02-21
- Kullöns HB, Kullön etapp 2, Vaxholm, Bernströms akustik, Trafikbullerberäkning 2000-10-23
- Trafikanalys väg 274 Kullön, Vägverket konsult, 2001-08-06
- Fördjupad översiktsplan för Kullön inkl granskningsyttrande och kommunfullmäktiges beslut, 1994-11-28

#### **PLANBESKRIVNING**

##### **PLANENS SYFTE**

Planens syfte är att tillskapa byggrätt för en andra byggnadsetapp om cirka 150 bostäder inom stadsdelen Kullön baserad på de principer om ekologiska utgångspunkter för planering och byggande som fastslagits i "Fördjupad översiktsplan för Kullön" som kommunfullmäktige antog 1994-11-28.

##### **PLANDATA**

Planområdet ligger i den södra delen av Kullön mellan befintliga bostäder och Söderkullasundet, väster om Stockholmsvägen.

Planområdet omfattar ca 40 hektar varav 13 hektar utgör vattenområde.

Kullöns HB äger Kullö 1:1, d v s huvuddelen av all mark och vatten som detaljplanen föreslås omfatta. Den lilla del av planområdet, som överlappar Dp 337, är vad avser PARK och W (vattenområde) överlåten till Vaxholms stad enligt exploateringsavtalet för etapp 1 och vad avser Parkeringsområde/gemensamhetsanläggning avsedda att överföras till blivande huvudsamfällighet. Del av denna bör höra till samfälligheten för kvarter D.

## **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

I Vaxholms stads översiktsplan anges Kullöns sydöstra del vara avsedd för bostadsbebyggelse.

I den fördjupade översiktsplanen för Kullön, som redovisar cirka 200 småhus i form av radhus, parhus och enbostadshus, redovisas även de planeringsprinciper för den ekologiska bebyggelsen som ska gälla vid detaljplanering och projektering.

Planområdet är inte detaljplanerat tidigare. I norr ansluter, med en mindre överlappning, planområdet till detaljplan nr 337, Del av Kullö 1:1 etapp 1 som omfattar ca 100 bostäder som nu till största delen är utbyggda, och i öster ansluter området till detaljplan nr 367, Del av fastigheten Kullö 1:1 mm (Kullöns verksamhetsområde) och detaljplan nr 339, Del av länsväg 274.

I förslaget till Vaxholms stads bostadsförsörjningsprogram för åren 2001-2004 med utblick mot 2005 och senare redovisas 150 bostäder på Kullön under åren 2002-04 med en första etapp om 60 bostäder under 2002.

## **PROGRAMSAMRÅD**

Programsamråd genomfördes under tiden 2001-01-18 – 2001-03-06. Anledningen till att programskede genomfördes trots att en fördjupad översiktsplan redan finns var att förslaget innehåller vissa förändringar gentemot den fördjupade översiktsplanen samt att många närboende tillkommit genom inflyttning i etapp 1.

De inkomna yttrandena har redovisats i programsamrådsredogörelse daterad 2001-03-27. Totalt inkom 23 yttranden varav 14 från enskilda fastighetsägare på Kullön och ett gemensamt från 54 fastighetsägare. I den gemensamma skrivelsen protesterar fastighetsägarna mot att ängen nedanför kvarteret Enen föreslås bebyggas. För övrigt framförs bl a att den planerade Söderkullavägen bör justeras i läge. Vägverket framför att en trafikanalys måste göras för korsningen Norrkullavägen/Stockholmsvägen. Länsstyrelsens yttrande innehåller synpunkter på strandskyddet som har kommit att påverka föreslagen gruppering av bebyggelsen.

Programsamrådsredogörelsen godkändes av miljö- och stadsbyggnadsnämnden vid sammanträdet 2001-03-27. Nämnden framförde vidare att varje lägenhet skall ha två bilplatser i genomsnitt inklusive besöksparkering samt att uppdra åt enheten att utarbeta ett samrådsförslag och att redovisa detta för nämnden före remissförfarande. Vid sammanträdet 2001-08-21 uppdrog miljö- och stadsbyggnadsnämnden till förvaltningen att samråda om presenterat förslag.

## SAMRÅD

Samråd genomfördes under tiden 2001-10-22 – 2001-11-16. De inkomna yttrandena har redovisats i samrådsredogörelse daterad 2001-12-04. Sammanlagt inkom 29 yttranden till stadsbyggnadsenheten. Av dessa är ett gemensamt för 3 fastigheter, 14 från enskilda fastighetsägare och ett från en samfällighetsförening. Resterande är från myndigheter, föreningar etc.

Synpunkter som framförts från fastighetsägare i området är bland annat att man protesterar mot bebyggelsen på ängen nedanför kvarteret Enen, och att man ifrågasätter att förslaget redovisar hus i slänten närmast befintlig bebyggelse. Synpunkter framförs om önskad justering av Söderkullavägens sträckning. Bryggområden föranleder flera önskemål både om större områden från fastighetsägare och samlokalisering eller krav på mindre områden från andra. Ett upphävande av strandskyddet kan enligt länsstyrelsen troligen göras under förutsättning att planbestämmelserna kompletteras med skyddande av skog och träd i vissa lägen.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden godkände vid sammanträdet 2001-12-04 samrådsredogörelsen och uppdrog åt stadsbyggnadsenheten att utarbeta ett utställningsförslag, genomföra utställning och remiss samt hemställa hos länsstyrelsen om upphävande av strandskydd.

## UTSTÄLLNING

Utställning genomfördes under tiden 2002-04-15 – 2002-05-13. De inkomna yttrandena har redovisats i ett utställningsutlåtande daterad 2002-06-02. Sammanlagt inkom 21 yttranden. Av dessa är 11 från enskilda fastighetsägare och ett från en samfällighetsförening. Resterande är från myndigheter, föreningar etc.

Synpunkter som framförts från fastighetsägare i området är bland annat att man protesterar mot bebyggelsen och parkeringsplatser på ängen nedanför kvarteret Enen. Synpunkter framförs om önskad justering av Söderkullavägens sträckning. Länsstyrelsen talar om att de är beredda att upphäva strandskyddet. De påpekar vidare att de är tveksamma till om skyddsavståndet till avloppsreningsverket är tillräckligt.

## ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Avsikten är att den andra etappen av bostadsbebyggelsen på Kullön ska utgöra en fortsättning på den första etappen. Det innebär att i huvudsak samma lösningar kommer att väljas för nästa etapp. Där man genom erfarenhet funnit att den första etappens lösningar ej fungerat som avsett eller att andra åtgärder borde vidtagas ska dessa istället föreslås.

### **Program enligt fördjupad översiktsplan kompletterad med erfarenheter dragna från redan utförd bebyggelse**

Planeringsprinciper i sammanfattning:

#### Lokalisering

- Mikroklimatiskt gynnsamma lägen med vindskydd mot norr och öppenhet mot sydliga väderstreck.
- Följsamhet mot topografi och landskap.

#### Byggnadsutformning och byggnadsteknik

- Planlösning som underlättar energihushållning.
- Grundläggningsteknik som minimerar terrängingrepp.

- Naturliga byggnadsmaterial och färger.
- Låg energi- och vattenförbrukning.
- Dagvatten omhändertas lokalt.

#### Vatten och avloppsteknik – principer

- Anslutning till kommunal vattenförsörjning.
- Anslutning till lokalt avloppsreningsverk på Kullön.
- Urinseparering för nyttjandet av kvävet i en kretsloppslösning.

#### **Vatten- och avloppssystem – tillämpning**

Ny bebyggelse ska anslutas till befintligt allmänt vatten- och avloppssystem.

Idag leds urinen till reningsverket på Kullön. Under augusti 2002 är avsikten att successivt minska tillförseln av urin till reningsverket och istället samla upp den i tankar i respektive kvarter. Närvärme i Vaxholm AB är enligt avtal med Kullöns HB skyldiga att ta om hand urinen för viss kostnad per hushåll och år.

#### **Ramavtal**

Kommunfullmäktige har 1995-02-20 antagit avtal mellan staden och dåvarande ägaren av Kullön Assi Domän AB som bl a reglerar genomförandet av bostadsbebyggelse med ekologisk inriktning på Kullön.

Avtalet innebär i sammanfattning:

- Kullön ska exploateras i enlighet med intentionerna i antagen fördjupad översiktsplan.
- Hänsyn ska även tas till ekonomiska faktorer så att rimliga exploaterings- och boendekostnader kan uppnås.
- För varje detaljplan ska särskilt exploateringsavtal träffas mellan AssiDomän och staden.
- AssiDomän överlåter exploateringsavtalet till HSB PRODUKTION AB och SMÅA AB som exploatörer.
- Efter första etappen ska utvärdering ske vad gäller det ekologiska konceptet för avloppet och exploateringsekonomin.
- Målsättningen för vatten- och avloppssystemet är att det sker enligt ekologiska kretsloppsprinciper med uppfyllande av aktuella krav för hälsa, tillförlitlighet, driftkostnad, komfort och bekvämlighet samt med en investeringsvolym som understiger anslutningsavgiften enligt gällande taxa.
- AssiDomän bidrar med 2,5 Mkr plus mervärdesskatt till GC-vägens utbyggnad.

#### **Markutnyttjandeavtal**

Ett markutnyttjandeavtal finns mellan staden och AssiDomän AB, som överförs till de nya markägarna Kullöns HB, som ger staden rätten att utan ersättningskrav från markägaren inrätta naturreservat för de delar av Kullön som inte avses detaljplaneläggas.

Skötsel föreskrifter för avsett naturreservat ingår som bilaga till markutnyttjandeavtalet. Som villkor gäller att dessförinnan lagakraftvunna detaljplaner föreligger för Kullön som sammanlagt innehåller 250 bostäder. Under tiden fram till dess förbinder sig markägaren att inte utföra avverkning eller annan skogsvårdsåtgärd inom området som är aktuellt för naturreservat eller detaljplaneläggning utan kommunens medgivande.

#### **Exploateringsavtal**

Exploateringsavtal ska tecknas mellan staden och exploatören/markägaren Kullöns HB.

Kommunfullmäktige ska godkänna exploateringsavtalet. Beslutet ska vinna laga kraft innan detta förslag till detaljplan antas av kommunfullmäktige. Detta sker på liknande sätt som tidigare för etapp 1.

### **Social service**

På Kullön finns en förskola med 2 avdelningar. Byggnaden är förberedd för att kunna byggas ut med två avdelningar. I verksamhetsområdet i korsningen Norrkullavägen – Stockholmsvägen planeras för en handelsträdgård och ekobutik.

Närmaste skola finns idag i Pålsundskolan för årskurserna förskoleklass till årskurs 5. Årskurs 6 till 9 finns i Norrbergsskolan. Båda skolorna är belägna på Vaxön. I dagsläget planeras för ytterligare en skola för årskurserna 6-9. Läget är ännu inte klarlagt.

## **GEOGRAFISKA FÖRUTSÄTTNINGAR**

### **Mark och vegetation**

Planområdet karaktäriseras av slutna skogsklädda höjder i kontrast mot öppen åker- eller ängsmark i sänkorna. Den dominerade naturtypen är barrskog främst på hållmarker och höjdparter. I den södra delen finns f d lövängar med stora askar och ekar, som numera står trångt p g a att sly tillåtits utvecklas till träd.

### **Geotekniska förhållanden**

De höglänta partierna består av berg i dagen eller är täckta av ett tunt lager skogsjord samt i slutningarna av morän. Åker- och ängsmarken består av lera med varierad grad av torrskorpa.

### **Fornlämningar**

Inom området ligger lämningarna av Söderkulla gård som utgör en fornlämning (RAÄ 219). Fornlämningen omfattar Söderkulla gamla tomtplats enligt karta från 1784-85. Söderkulla påträffas första gången i jordeböckerna år 1572, men kan ha varit boplats tidigare. Öns ringa storlek och topografi talar för att bosättning på ön har skett först under medeltiden eller något senare. Inventeringen av fornlämningen har påverkat planerad bebyggelse så att den flyttats till andra lägen.

### **Befintlig bebyggelse**

Planområdet är obebyggt med undantag för en enkel byggnad i den östra delen som använts av brukshundklubben. Byggnaden avses rivas.

### **Trafik**

Kullön trafikangörs från Stockholmsvägen via Norrkullavägen. Norrkullavägen har hastighetsbegränsningen 30 km/h. Gång- och cykeltrafik från Kullön ansluter till gång- och cykelvägen från Resarö mot Vaxön via en gång- och cykelvägsbro över Stockholmsvägen. Busshållplatser finns i anslutning till gång- och cykelvägsbron. Avstånd till dessa är mellan 200 – 800 meter från planerad bebyggelse.

### **Eventuella miljöstörningar**

#### **Trafikbuller**

En bullerutredning ”Kullöns HB. Kullön, etapp 2, Vaxholm. Trafikbullerberäkning 2000-10-23” har gjorts som visar att ljudnivåerna vid planerade bostäder väsentligt understiger gällande riktvärden enligt riksdagens beslut (prop 1996/97:53) och rapporten Trafikbuller och planering (Länsstyrelsen m fl, jan 2000) dvs ekvivalent ljudnivå högst 55 dBA och maximal ljudnivå högst 70 dBA utomhus. Den byggnad som är planerad närmast Stockholmsvägen har en ekvivalent ljudnivå på ca 45-50 dBA och maximal ljudnivå på mindre än 60 dBA utomhus.

#### Befintligt närvärmeverk och avloppsreningsverk

Inga störningar förväntas vare sig från närvärmeverk eller avloppsreningsverk. Avståndet från avloppsreningsverk till de närmaste bostäderna är 100 meter. Miljö- och hälsoskyddsmyndigheten anser att med hänvisning till förhärskande vindriktning från sydväst, den skogsklädda terrängen och verkets utformning att det är tillräckligt med 100 meter. Verket är utformat så att processerna är inbyggda, det finns ett kompostfilter och avloppsvattnet UV-behandlas innan det släpps vidare, vilket gör att lukt- och smittspridning inte ska ge upphov till några problem för bebyggelsen. Provtagning under sommaren ska ge svar på om bakteriehalten i bäcken är tillräckligt låg för att bedömas som ett normalt ytvatten. Annars kan ytterligare krav ställas på avloppsbehandlingen.

Avståndet från närvärmeverk till närmast planerade bostad är 110 meter vilket är tillräckligt med tanke på den anläggningens storlek och att lagring och hantering av flisen är inne i byggnaden.

#### Farligt gods

Farligt gods kan fraktas på Stockholmsvägen. Då all planerad bebyggelse ligger längre från Stockholmsvägen än 100 meter föranleder det ingen utredning eller åtgärd.

Se vidare särskild miljökonsekvensbeskrivning.

#### Planerade förändringar i omgivningen

Verksamhetsområde vid Norrkullavägen/Stockholmsvägen

Inom området har närvärmeverket byggts ut och invigts under oktober 2001. För övrigt planeras en handelsträdgård med växthus och butik samt ett kontorshus.

#### Norrkulla gård

Gården ska enligt tidigare antagen detaljplan rustas upp och bevaras samt nyttjas som bostad. Möjlighet finns att bygga ett nytt bostadshus och ekonomibyggnader.

#### Kvarteret Granen

Kvarteret Granen kommer att bebyggas som ett av övriga kvarter, då det inte varit möjligt att genomföra den från början planerade försöksbebyggelsen.

### TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR OCH KRAV

#### Byggnadsutformning och material

Takvinkel ska vara för huvudbyggnad 27 grader, för komplementbyggnader 14-27 grader, för glastak 27-45 grader samt för förskola 21-27 grader.

Byggnadsmaterial som underlättar återbruk och återvinning ska användas i största möjliga utsträckning. Fasadmateriäl ska utgöras av trä som målas med slamfärg. Takmaterial på bostadshus ska vara rött oglaserat lertegel.

#### Vatten- och avloppsanläggning

Reningsverk med satsvis biologisk rening och urinseparering finns inom etapp 1. En damm för renat avloppsvatten ligger intill reningsverket. Den är avsedd att nyttjas för att ytterligare rena vattnet under viss tid av året, då temperaturen på vattnet överstiger +8 grader celsius. Det

renade vattnet går antingen direkt ut i havet i ledning eller via dammen, bäcken och små dammar för infiltrering i strandzonen nedanför bäcken.

Inom planområdet kommer tre mindre pumpstationer att behövas.

### **Huvudmannaskap för vatten- och avloppsanläggningar**

Vatten- och avloppssystemet från bebyggelsekvarterets förbindelsepunkter inklusive reningsverket utgör allmänna va-ledningar. Hela planområdet kommer att ingå i allmänt va-verksamhetsområde med Roslagsvatten AB som huvudman. Kvartersgemensamma va-ledningar och systemet för urinhantering förvaltas av respektive kvarterssamfällighet.

### **Energiushållning**

Husplacering och utformning ska, med beaktande av terränganpassning, möjliggöra god energiushållning. Vidare ska för installationer och utrustningar väljas energieffektiva produkter. Möjlighet finns i vissa kvarter att som kompletterande värmekälla installera typgodkänd braskamin, kakelugn eller motsvarande utrustning som också ska godkännas av kommunens miljö- och hälsoskyddsansvariga. I kvarter Häggen och Asken finns ej denna möjlighet p g a närhet till högt liggande bebyggelse.

### **Energislag**

Bebyggelsen inom planområdet avses uppvärmas med fjärrvärme från det närbelägna närvarmeverket.

### **Avfall**

Hushållsavfall ska kunna lämnas i lämpligt belägna gemensamma sophus i kvarteren. Hushållskompost ska finnas gruppvis anordnad. Lättillgängliga trädgårdskomposter ska finnas inom Kullön. Anordning för mottagning av sorterat avfall finns inom återvinningsstationen intill avloppsreningsverket på Kullön. På kommunens Återvinningscentral på Eriksövägen kan grovsopor lämnas.

### **Vägar**

Vägar och andra hårdgjorda ytor ska där så är möjligt utföras med grus inom kvarteren enligt specifikationer i exploateringsavtalets tekniska beskrivning. Då det i befintligt område uppstått vissa problem med damm från vägarna ska en så fullgod utformning som möjligt föreslås och utföras.

## **FÖRÄNDRINGAR**

### **Mark**

I planförslaget eftersträvas en minimering av de ofrånkomliga markingreppen. Detta styrs genom exploateringsavtalets tekniska beskrivning där det anges att grundläggning ska ske med små ingrepp i naturen. Vidare förutsätts ytligt förlagda vatten- och avloppsledningar.

Områdets bilvägar ska planeras efter terrängens förutsättningar med ett minimum av sprängning och med tvärsektionen 4,0 meter för lokalgator och 3-3,5 meter för kvartersvägar (lek-gator). Primära gång- och cykelvägar ska ha bredden 3,0 meter. Sekundär gångväg utförs med ca 1,5 meters bredd.

Ett belysningsprogram som beskriver armaturer, stolpar, ljuskällor etc för respektive vägtyp ska enligt exploateringsavtalet tas fram. Belysning med skärmd ljuskälla ska väljas inom kvarteren för att bland annat undvika bländning och ljusinfall i bostäderna.

### **Vegetation**

Större delen av bebyggelsen ligger på trädbevuxna områden där viss avverkning är ofrånkomlig för byggnader och vägar. Härutöver ska en försiktig gallring ske efter att området bebyggt för att öka solinfall och medge viss utsikt mot vattnet. Därefter är avsikten att träden till allra största delen ska bevaras. Med hänsyn till landskapsbilden ska karaktären av bevuxna höjdparter bevaras. Generellt gäller att stor aktsamhet med vegetationen ska iakttas. Marklov föreslås införas för träd med en stamdiameter större än 15 cm, mätt 1,5 meter över marknivån med undantag för gran inom kvartersmark.

En trädinventering och en bedömning av naturvärden har tagits fram. I bedömningen av naturvärdena konstateras att partierna i den sydvästra delen av planområdet är det mest värdefulla. För dessa skogsparter, främst i strandzonen, har planbestämmelserna kompletterats med en skyddsbestämmelse. Bestämmelsen anger att ingen avverkning får ske.

Undantag får bara göras för de åtgärder som anges i skötselplan som ligger som bilaga till planbeskrivningen. Avsikten är dels att återskapa kulturlandskapet, dels att bibehålla landskapsbilden från vattnet och dels att stärka allmäntillgängligheten till stranden genom en trädridå mellan bebyggelse och strandstig. Anslutande ängsmarker ska hållas öppna. I skötselplanen redovisade engångsåtgärder ska utföras av exploatören, medan underhållsåtgärder ska skötas av kommande förvaltare.

För att ytterligare skydda de riktigt gamla träden med en stamdiameter i brösthöjd på 1 meter eller därutöver har planbestämmelserna kompletterats med en skyddsbestämmelse som anger förbud mot fällning eller annan åverkan. I kvarter H som ligger intill två av de värdefullaste skogsparterna, kommer va-ledningar dras öster om bebyggelsen för att undvika schaktning i närheten av de större träden.

### **Ny bostadsbebyggelse**

Planförslaget ger byggrätt för 146 småhus i form av friliggande hus, parhus och radhus i två våningar med komplementbyggnader. Bebyggelsen är uppdelad i 8 kvarter om 9-35 bostäder. Inom de flesta kvarter finns olika hustyper.

Kvarteret Häggen har efter samrådsskedet begränsats något genom att bebyggelsen dras bort från slänten mot kvarteret Enen. Antalet hus har också minskats.

Husen är grupperade utmed kvartersgator. Avsikten är att gatorna genom sin bredd och övrig utformning dämpar hastigheten och att gående har företräde.

Områden för lekplatser ska illustreras på detaljplanekartan. Enligt exploateringsavtalet ska minst en mindre lekplats per kvarter anläggas.

Exteriören samordnas mellan de olika hustyperna genom material, form och färg till kvarter som uttrycker enhetlighet förenat med viss individualitet.

Med hänsyn till att de västra kvarteren (kvarteren Häggen och Asken) exponeras i ett läge mot vattnet innehåller detaljplanen bestämmelse om att husen ska målas med faluröd kulör i likhet med intilliggande kvarter i tidigare detaljplan.



### **Område för båtbygga och bad**

I områdets sydvästra del avsätts ett område för båtbygga för småbåtar med möjlighet till drygt 100 båtplatser och i områdets sydöstra del ett område för en mindre bygga med cirka 30 båtplatser. Inom de avsatta områdena ska både bygga och båtar rymmas.

Dessa områden föreslås ej få privatiseras genom avstängning av bryggor eller markområde och eventuellt innehålla några allmänna båtplatser. Detta regleras i exploaterings- och upplåtelseavtal. Områdena för småbåtar föreslås ägas av Vaxholms stad.

Förslagsvis bildas en bryggförening av intresserade Kullöbor som förhyr mark av Vaxholms stad, söker bygglov för båtbygga, anlägger och upplåter båtplatser.

Bryggorna på Kullön ska nyttjas för små båtar. Med små båtar avses här båtar med en längd av högst 5,5 meter. Detaljplanen reglerar inte båtarnas storlek men beskrivningen bör vara styrande för det upplåtelseavtal som ska upprättas mellan staden och kommande bryggförening på Kullön. Planbestämmelserna har kompletterats att endast flytbrygga eller pålad brygga får anläggas samt att pir eller vågbrytare inte får anläggas. Bygglov kommer att krävas för brygganläggningarna, däremot inte strandskyddsdispens då strandskyddet avses upphävas inom områdena. Om tillstånd enligt miljöbalken för vattenverksamhet kommer att behövas kan inte avgöras förrän det finns ett förslag till hur utbygganden av bryggorna ska ske. Detta tillstånd söks hos stadens miljö- och hälsoskyddsmyndighet.

En miljöbedömning av föreslagna bryggor för småbåtar på Kullön har tagits fram i vilken konstaterats att med de begränsningar av bryggutbyggnaden som detaljplanen anger kommer konsekvenserna för miljön att bli små och lokala. Vad gäller påverkan på landskapsbilden har dock angetts att den långa västra bryggan kan beskrivas som en påtaglig störning. Planförslaget har därför justerats så att områdets sträckning från stranden har minskats med cirka 20 meter. Markområdet har också minskats med avsikten att minska störningarna i strandzonen.

Områdets karaktär inom etapp 2 bedöms inte tåla några gemensamma båtuppläggningsplatser, varför sådana inte föreslås. Uppläggningsplatser är ofta miljöstörande genom buller, hantering med giftiga färger etc. En möjlighet är att använda delar av teknikområdet vid avloppsreningsverket inom etapp 1 för uppläggning av båtar. Då behövs ett marklov för upplag och tillstånd från samfälligheten. För de riktigt små båtarna kan uppläggning på egen tomt om den är lämpad för detta under vintersäsongen tänkas. Större båtar får placeras på uppläggningsplats någon annanstans. Inom Vaxholms stad är befintliga uppläggningsplatser fulltecknade och ytor saknas för att ordna ytterligare sådana områden. Inom områden för småbåtsbryggor får enligt planbestämmelserna ingen båtuppläggning ske, park- och naturområden är inte heller avsedda för båtuppläggning. Båtbyggnaderna kommer inte att försörjas av väg varför båtupptagning med motorfordon inte kommer att kunna ske.

En båtpool med möjlighet att låna båt kan vara lämplig för vissa och hålla ner det totala båtantalet. Söder om området för båtbygga finns ett område avsatt som park där avsikten är att ett mindre bad ska anläggas. Den pumpstation som avses förläggas i närheten till badet föreslås kompletteras med en toalett och ett mindre soprum för att kunna nyttjas av badplatsbesökare.

I anslutning till badplatsen finns möjlighet att uppföra ett mindre gemensamhetshus för Kullöborna som lämpligen inreds med bastu. Badplatsen med eventuellt gemensamhetshus förvaltas förslagsvis av den stora samfällighetsföreningen i samråd med staden.

### **Social service**

På den förskoletomt som var avsatt i tidigare detaljplaneetapp har en förskola uppförts. Den första etappen av förskolan byggs med 2 avdelningar. Byggnaden är förberedd för att när behov uppstår kunna byggas ut med ytterligare 2 avdelningar. Tomten är för denna utbyggnad för liten varför området söder om förskolan avsätts för förskoleändamål. I detaljplanens sydöstra del avsätts ytterligare ett område för förskola. I dagsläget planeras inte någon utbyggnad men markreservationen kan tas i anspråk om och när behoven motiverar det.

### **Trafik**

Området biltrafikangöres från Stockholmsvägen via Norrkullavägen. En analys av korsningens kapacitet har gjorts. I denna konstateras att kapaciteten räcker till. Denna analys förutsätter att gång- och cykeltrafik inte ska passera korsningen utan att denna går via befintliga och planerade gång- och cykelvägsbroar.

Det östligaste kvarteret angöres från Norrkullavägen via en parallellgata med Stockholmsvägen intill verksamhetsområdet. Ett kvarter har direktutfart på Norrkullavägen medan övriga kvarter angöres via två avfarter från Norrkullavägen.

### **Parkering**

Planområdet ska utformas med ett genomsnitt av bilplatser på minst 2,0 per bostad inklusive besöksparkeringar. Befintlig parkering vid kretsloppshuset utökas för att i första hand kunna nyttjas av kvarteret Kastanjen, vilket innebär att befintligt parkeringsområde utvidgas.

### **Gång- och cykelvägar**

En gångbana föreslås anläggas längs Norrkullavägen från förskolan till kretsloppshuset. Därifrån avses en gång- och cykelväg anläggas längs med Norrkullavägen ner till verksamhetsområdet och planerad ekobutik och vidare via en gång- och cykelvägsbro över Stockholmsvägen norr om korsningen med Norrkullavägen. Den illustrerade sträckningen ska justeras så att en acceptabel lutning uppnås. På Norrkullavägen väster om korsningen med Söderkullavägen är avsikten att alla ska kunna samsas då trafiken är av mindre omfattning. Utformningen av gång- och cykelvägen ska ske med tanke på säkerhet och framkomlighet. Gång- och cykelvägen inkl gång- och cykelvägsbron ligger utanför aktuellt planområde men är en förutsättning för planerad bebyggelse. Genomförandet regleras i exploateringsavtalet.

En gångväg längs stranden liksom övriga illustrerade gång- och cykelvägar ska enligt exploateringsavtalet byggas.

### **Park- och friområden**

Bebyggelsen är mjukt inplacerad i terrängen vilket inom kvartersmark ger god möjlighet till bevarande av vegetation. Planen innehåller därutöver PARK dels på tidigare ängsmark, dels på för landskapsbilden särskilt värdefulla vegetationspartier och där parkvägar eller t ex badplats är tänkta att placeras.

Grönområden där i första hand ett bevarande av naturformationer och vegetation är angelägen för såväl Kullöbebyggelsen som för skärgårdsbebyggelsen i stort har i planförslaget beteck-

nats NATUR. I skötselhänseende innebär detta att inget reguljärt skogsbruk ska bedrivas utan en naturlig utveckling mot ett urskogsliknande tillstånd ska främjas.

### **Övriga friområden**

Den västra delen av Kullön omfattas inte av detaljplaneförslag. För att säkerställa att dessa marker sköts på ett sätt som är förenligt med användningen som strövområde ges staden genom markutnyttjandeavtalet rätten att utan ersättningskrav från markägaren inrätta naturreservat med skötsel föreskrifter som ingår som bilaga till avtalet.

### **Strandskydd**

Tillgänglighet för rörligt friluftsliv

Planområdet omfattas av strandskydd intill ca 100-300 meter från strandlinjen.

Den fördjupade översiktsplanen för Kullön antogs 1994-11-28 av kommunfullmäktige. Till antagandebeslutet hör ett tjänsteutlåtande från dåvarande stadsarkitektavdelningen daterat 1994-11-09 gällande strandskyddsfrågan. Nedanstående är citerat ur tjänsteutlåtandet:

”Bebyggelsen på Kullön ingår i Vaxholms tätortsutveckling i stråket Vaxön - Kullön - Resarö och tillhörande grönområden är därmed mer att betrakta som närgronområden än genuina strövområden där strandskyddet har en högre prioritet. I konsekvens med Kullöns roll som stadsdel kommer all mark att detaljplanläggas vilket innebär att mark för grönområden kommer att bli park- eller naturmark. Till den del denna mark ligger inom strandskyddsområde saknas skäl att upphäva strandskyddet varför allemansrätten här kommer att vara kvar. Det är vidare angeläget att gränsen mellan kvartersmark och allemansrättsligt tillgängliga områden görs tydlig så att allmänheten inte avhålls från att vistas eller röra sig inom området.”

Som det anges i tjänsteutlåtandet har i den fördjupade översiktsplanen de för det rörliga friluftslivet mest värdefulla strandpartierna lämnats fria från bebyggelse. Dessa områden finns dels från Söderkullabron och västerut till den första ängen, dels på den sydligaste udden. Inom dessa markavsnitt medger terräng och vegetationsförhållandena en direkt åtkomlighet av vattnet och områdena utgör de mest frekventerade delarna av strandzonen inom denna del av Kullön. Strandzonen i anslutning till ängs- och åkermarken är låglänt och kraftigt vassbevuxen och är därför av mindre värde för friluftslivet på annat sätt än som passage till de attraktivare delarna. I området från Söderkullabron till ängen är terrängen så beskaffad att bebyggelsen inte kommer att märkas förrän man är ute på den öppna marken. Vad gäller den södra udden finns en befintlig gångstig nedanför kvarter F. Nivåskillnaden mellan stigen och bebyggelsen kommer att göra det tydligt för besökaren att detta är allmäntillgänglig mark. Själva den södra udden är avgränsad terrängmässigt så att en besökare kan vistas här utan att märka bebyggelsen. Här finns släta klippor närmast vattnet och en mindre ädellövsskog med bland annat blåsippor. Då stigen här är föreslagen nära planerad bebyggelse måste avgränsningen mellan privat mark och allmäntillgänglig göras tydlig. Nedanför kvarter I och H är stranden vassig och inte särskilt tillgänglig idag. Avsikten är att här rymma dels en mindre badplats med gemensamhetshus med bastu och dels en småbåtsbrygga. Dessa ska anläggas så att det inte råder någon tvekan om att det är möjligt att passera och att badplatsen är allemansrättsligt tillgänglig. Ett mindre område är avsatt för småbåtsbryggor. Det ska genom avtal göras allmänrättsligt tillgängligt.

För att upphäva strandskydd ska det finnas särskilda skäl. I Kullöns fall handlar det om den ekologiska helhetssynen på planering och byggande som har varit vägledande från kommunens sida alltifrån motionen som initierade planprocessen fram till nu föreliggande förslag. Helhetssynen innebär enligt stadsbyggnadsenhetens mening bl a att bebyggelsegrupperingen

måste underordna sig de naturgivna förutsättningarna i form av topografi, markbeskaffenhet och vegetation så att ett minimum av terrängingrepp behöver göras. Vidare bör goda betingelser för solbelysning och vindskydd tillgodoses förutom de gängse kvalitetskraven på tillgängliga och användbara friytor i direkt anslutning till bostäderna. Dessa övergripande planeringsprinciper ligger bakom planförslagets husgrupperingar i övergången mellan den öppna marken och den kuperade, skogsbevuxna terrängen. Landskapets nuvarande form har sedan i hög grad blivit styrande för bebyggelsegrupperna som i mjuka linjer återspeglar terrängstrukturen. Placeringen av bebyggelsen har i viss mån förändrats efter detaljplaneetapp 1 bland annat på grund av att fornminnesområdet för Söderkulla gård definierats och den föreslagna bebyggelsen där fått omplaceras.

Grupperingsprincipen leder till att en mindre del av kvarter Uddhagen och Slånbäret ligger närmare stranden än 100 meter. Här är stranden låglänt och vassig. Bebyggelse ligger till största delen i skogsterräng och mellan bebyggelsen och vattnet leder huvudstråket för gång- och cykeltrafik. Kvarteret Nyponet ligger till drygt hälften närmare stranden än 100 meter, som närmast ca 70 meter från strandlinjen. Där är dock höjdskillnaden mellan stigen och bebyggelsen stor. Kvarteren Häggen och Asken har justerats i sina lägen från programsamrådet efter diskussion och besök på plats med länsstyrelsen. Kvarteren ligger fortfarande i viss mån närmare stranden än 100 meter, men i betydligt mindre grad och med hänsyn tagen till stora träd i slänten ovanför bebyggelsen. För båda kvarteren kommer krav att ställas på en tydlig avgränsning mellan den privata marken och den allmäntillgängliga marken för att säkerställa att en privatisering av marken inte kommer till stånd.

Vad gäller bryggområden ska dessa nyttjas för småbåtar. Marken föreslås ägas av Vaxholms stad. Staden ska ställa krav på att området inte får privatiseras.

För växt- och djurliv

En särskild miljöbedömning av bryggor på Kullön har gjorts. Ur denna har följande hämtats. Anläggning av brygga och viss utgrävning kring dessa kommer att medföra förlust av delar av vassbältet i strandområdet, vilket endast väntas medföra lokala konsekvenser för den biologiska mångfalden. Den djuplodning som har utförts visar att djupförhållandena utanför vassbältena är tillräckliga, varvid muddring eller sprängning ej bedöms nödvändiga. Vattenmiljön utanför vassområdet förväntas ej påverkas av exploateringen eftersom anläggning av bryggfundament, muddring etc ej ska ske. Bryggfästen ska ske med pålning utan att större ingrepp sker i sjöbotten.

En viss påverkan kan dock väntas ske under driftskedet. Båtrörelser och framförallt propeller- rörelser väntas orsaka en kontinuerlig grumling av vattnet, vilket skapar sämre livsmiljö för många bottenlevande arter. Denna effekt väntas endast bli lokal kring bryggorna, varför konsekvenserna för den biologiska mångfalden endast blir lokal. Särskild hänsyn måste tas till ädellövsskogen intill båda brygglägena. Konsekvenserna för fågellivet väntas bli liten och lokal. Konsekvenserna för allmänhetens tillgänglighet till strandområdena förväntas inte påverkas negativt om bryggorna hålls öppna för allmänheten. Konsekvenserna på landskaps- bilden beskrivs som en påtaglig störning på en möjlighet anlägga långa bryggor i väster. Av den anledningen begränsas området något ytterligare.

### **Miljökonsekvenser**

De tekniska och planeringsmässiga förutsättningarna och kraven syftar till att miljökonsekvenserna av Kullöns bebyggande ska bli så små som möjligt fränsett den ofrånkomliga

fysiska karaktärsförändring som omvandling av ett skärgårds- och tidigare småjordsbruksområde till ett bebyggelseområde innebär.

För dagvattnet innebär den föreslagna grundläggningstekniken och det genomsläppliga materialet på hårdgjorda ytor ett minimum av störningar varför vattnet till största delen infiltreras i mark. Om så ej kan ske avleds dagvattnet till saltsjön.

Övriga konsekvenser beskrivs i en särskild miljökonsekvensbeskrivning som utgör en del av planhandlingarna.

### **Miljöbalken**

I Miljöbalkens 4 kapitel framgår bl a att Stockholms skärgård med hänsyn till natur- och kulturvärden utgör riksintresse. Till skärgården hör i detta avseende hela Vaxholms stad. Bestämmelserna i kapitlet utgör dock inte hinder för utveckling av befintliga tätorter. Kullön är att betrakta som tätortsutveckling och har som sådant redovisats i stadens översiktsplan och i den fördjupade översiktsplanen för Kullön.

Detaljplanens utformning vad gäller bebyggelselokalisering, bestämmelser för byggnadsutformning och grönområden har ambitionen att förena tätortsutvecklingen med hänsynen till Kullöns specifika förutsättningar som del i skärgårdslandskapet, i första hand som det upplevs från vattnet.

### **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

Kommunen (Vaxholms stad) är ej huvudman för de allmänna platserna.

I kommande exploateringsavtal regleras att allmänheten har full tillträdesrätt till dessa till fots och cykel. I enlighet med förslag till exploateringsavtal kommer vidare ägandet av marken för de allmänna platserna att överföras på Vaxholms stad.

Roslagsvatten AB är huvudman enligt VA-lagen för vatten- och avloppsanläggningen inklusive reningsverket.

Planens genomförandetid är tio år.

### **MEDVERKANDE**

Detaljplaneförslaget är upprättat av stadsbyggnadsenheten på underlag som framtagits av HSB PRODUKTION AB genom arkitekt Bengt Bilén och av SMÅA AB genom arkitekt Gunnar Hallén.

Stadsbyggnadsenheten

Susanne Edén  
stadsarkitekt