



godkänd av KS 2013-09-05
antagen av KF 2013-09-30
laga kraft 2013-10-30

Ändring av detaljplan för del av Kullö 1:1 m fl, etapp 2

Ädp 364

genom tillägg till detaljplan för del av fastigheten Kullö 1:1 m fl, etapp 2, dp 364, Vaxholms stad, Stockholms län

Tillägg till

Planbeskrivning

Handlingar

- Tillägg till plankarta med bestämmelser
- Detta tillägg till planbeskrivning
- Tillägg till genomförandebeskrivning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planändringen är att ändra planbestämmelserna för detaljplanen för Kullön etapp 2, dp 364, som är otydliga i flera avseenden vilket innebär problem vid bygglovprövningen.

Förenlighet med miljöbalken

Förslaget till ändring av detaljplan är förenligt med bestämmelserna i miljöbalkens tredje kapitel avseende lämplig användning av mark och vattenresurser. Några riksintressen enligt fjärde kapitlet berörs inte.

Plandata

Lägesbestämning, areal och markägförhållanden

Planområdet ligger i den södra delen av Kullön mellan befintliga bostäder och Söderkullasundet, väster om Stockholmsvägen. Planområdet omfattar hela planområdet för detaljplanen för del av Kullö 1:1 m fl, etapp 2, dp 364.

Planområdet omfattar ca 40 hektar varav 13 hektar utgör vattenområde.

Tidigare ställningstagande

Översiktsplan

I översiktsplan 1990 redovisas aktuellt område som planerat bostadsområde. Motiv anges här för att pröva ekologiskt byggande. För Kullön har en fördjupad översiktsplan tagits fram som antogs av kommunfullmäktige 1994-11-28. För område närmast Stockholmsvägen anges att verksamheter kan placeras bl a med ekologisk och miljööriktad verksamhet.

Arbete pågår med ny översiktsplan för Vaxholms stad, vilken har varit ute på samråd. För närvarande pågår arbetet med att ta fram utställningshandlingar. Aktuellt område redovisas som befintlig bebyggelse.

Detaljplan och förordnanden

Detaljplan

Gällande detaljplan för planområdet är detaljplan för del av Kullö 1:1 m fl, etapp 2, dp 364, lagakraftvunnen 2003-01-30.

Strandskydd

Länsstyrelsen har upphävt strandskyddet, 2002-06-25, inom delar av planområdet för den gällande detaljplanen för etapp 2, dp 364 som omfattas av strandskydd. Dessa delar utgörs av kvartersmark respektive bryggor för småbåtar. Upphävandet av strandskyddet kvarstår vid ändring av detaljplan. Strandskydd gäller mellan 100 m -300 m från strandlinjen på land inom allmän platsmark som betecknas PARK och NATUR samt inom vattenområde som betecknas W och W2. Information om var strandskydd gäller lämnas i tillägg till planbestämmelser för Ädp 364. På karta på s. 6-7 i tillägg till planbestämmelser visas strandskyddets utbredning på land. För åtgärder inom strandskyddat område kan dispens från strandskyddet krävas enligt 7 kap miljöbalken (MB).

Program och förfarande

Program för detaljplanen har inte ansetts behövt, då planändringen i princip endast avser ändring av planbestämmelser.

Ändringen av detaljplan för Kullön etapp 2, Ädp 364, var föremål för samråd under tiden 1 oktober- 29 oktober 2012. För samrådet finns separat samrådsredogörelse upprättad, 2013-04-08. Ett samrådsmöte för planändringen har hållits den 10 oktober 2012.

Planen handläggs med normalt förfarande enligt plan- och bygglagen PBL (1987:10).

Behovsbedömning av miljöbedömning, miljökonsekvensbeskrivning

Stadsbyggnadsförvaltningen har bedömt enligt bilaga 4 till förordningen om MKB 1998:905 om behov föreligger att göra en miljöbedömning och upprätta en miljökonsekvensbeskrivning.

Stadsbyggnadsförvaltningen i Vaxholms stad gör bedömningen att en miljöbedömning och upprättande av miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken inte behövs för änd-

ringen av detaljplan för Kullön etapp 2, som endast innebär ändring av planbestämmelser. Genomförandet av planändringen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan.

Samråd har skett med länsstyrelsen om behovet av miljöbedömning vid ändringen av detaljplanen. Länsstyrelsen delar stadsbyggnadsförvaltningens uppfattning att ändring av detaljplanen inte medför en betydande miljöpåverkan.

Till gällande detaljplanen för del av Kullö 1:1 m fl, etapp 2, dp 364, hör en miljökonsekvensbeskrivning, daterad 2002-03-08.

Förutsättningar och Förändringar

Plan- och bygglagen reglerar både vad en detaljplan måste innehålla och vad den får innehålla. De planbestämmelser som införs måste ha lagstöd. Enligt gällande lagstiftning finns de krav som ställs vid uppförande av byggnadsverk i Sverige i plan- och bygglagen, PBL, och plan- och byggförordningen, PBF. Dessa krav specificeras av föreskrifterna i Boverkets byggregler med ändringar, BBR, och Boverkets föreskrifter och allmänna råd. Förslaget till ändring av detaljplan upprättas enligt PBL (1987:10).

I en detaljplan är det endast möjligt att reglera sådant som har stöd i 5 kap 3-8 §§ PBL.

- De *obligatoriska bestämmelserna* framgår av 5 kap 3-6 §§ PBL. En detaljplan ska redovisa användning och avgränsa allmänna platser, kvartersmark och vattenområden.
- De *tillåtna frivilliga bestämmelserna* anges i 5 kap. 7-8 §§ PBL. I 7§ PBL anges en uppräkningslista av vad som får regleras i en detaljplan utöver det obligatoriska innehållet. Det kan bl a avse lovpliktens omfattning, preciseringar av markanvändning, bebyggelsens placering, utformning och utförande, vegetation och markytans höjdläge, markreservat för ledningar, skyddsanordningar och störningsgränser, principer för fastighetsindelning samt utökad/minskad lovplikt. I 8§ 5 kap anges de villkor för lov som kan införas. Uppräkningen av frivilliga planbestämmelser är uttömmande. I en detaljplan får endast regleras sådant som har stöd i 5 kap PBL(1987:10).

I 5 kap. 9 § PBL anges att en detaljplan ska utformas så att det tydligt framgår hur planen reglerar miljön. Detta ställer krav på att planbestämmelserna ska vara entydiga och kunna tolkas av alla som berörs av planen.

Planbestämmelserna för detaljplanen för Kullön etapp 2, dp 364 är otydliga i flera avseenden:

- *Planbestämmelser anges som inte har stöd i PBL* t ex endast snålspolande armaturer, krav på bygglov för brygga, förbud för kaminer. Dessa planbestämmelser utgår.
- *Otydliga planbestämmelser* som t ex att byggnader ska placeras huvudsakligen i överensstämmelse med illustrationen på plankartan. Dessa planbestämmelser utgår eller ändras.
- *Planbestämmelser för egenskaper saknas* t ex för utnyttjandegrad då egenskapsgränser skär av bestämmelser för bygggrätt inom användningsområdet för bostäder. Dessa planbestämmelser ändras och förtydligas.
- *Planbestämmelser för samma sak står på flera håll* t ex bestämmelser för placering står inte endast under rubriken ”Placering. Utformning, Utförande. Dessa planbestämmelser flyttas och ändras.

För småbåtshamn i östra delen av planområdet stämmer inte utförd brygga överens med gällande detaljplan 364. Delar av småbåtshamnen har placerats på öppet vattenområde W, där strandskydd gäller. Bygglov har erhållits i efterhand för del av bryggan. Länsstyrelsen har 2009-06-30 medgivit dispens från strandskyddsbestämmelserna i 7 kap 16 § miljöbalken (MB) för yttre västra delen av bryggan. Länsstyrelsen har även avslagit ansökan om dispens för den yttre östra delen av bryggan och lämnat föreläggande att ta bort denna del 2009-06-30, vilket därefter har utförts.

Bebyggelse

Ändringen av detaljplanen för Kullön etapp 2 innebär bl a att planbestämmelser ändras för utnyttjandegraden för bostadsbebyggelsen inom planområdet. Den ändras från byggnadsarea till total bruttoarea per fastighet. Storleken på byggrätten ändras inte för olika delområden utan syftet med ändringen är att byggrätten ska kunna användas mer flexibelt. Vid omräkningen av byggnadsarea, BYA, till bruttoarea, BTA, inräknas: BYA för bostadshus x antal våningar + BYA för förråd. Detta ger den totala bruttoarean per fastighet.

Vegetation

Större delen av bebyggelsen ligger på trädbevuxna områden där viss trädfällning har varit ofrånkomlig för byggnader och vägar. 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. I tillägg till planbestämmelser anges att *”Marklov krävs för fällning av träd på allmän platsmark med en stamdiameter större än 45 cm, mätt 1,5 meter över marknivån”*.

En trädinventering och en bedömning av naturvärden har tagits fram av Ekologigruppen, 2002-03-22. I bedömningen av naturvärdena konstateras att partierna i den sydvästra delen av planområdet är de mest värdefulla. Områdets naturvärden är kopplade till strandnära ädellövskogsmiljöer med rik förekomst av gamla ekar och askar. För värdefulla skogsparter, främst i strandzonen, anges som planbestämmelse, *skog*. I tillägget till planbestämmelser anges att *”Trädfällning får endast ske i linje med de kriterier för prövning av marklov som anges på s. 4 i tillägg till planbeskrivningen”*. Se nedan.

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. En översiktlig skötselplan finns framtagen, 2002-03-24, som anger underhållsåtgärder för olika typer av områden.

Kriterier för prövning av marklov för trädfällning

Träd som har nedsatt vitalitet till följd av:

- röta i stam eller rot
- skada eller lutning
- sjukdom som riskerar att spridas

och därmed utgör en fara för liv eller egendom får fällas. Bedömning ska göras av sakkunnig.

Energihushållning

Möjlighet finns inom hela planområdet för ändring av detaljplan för Kullön etapp 2, Ädp 364, att som kompletterande värmekälla installera braskamin, kakelugn eller motsvarande utrustning. För installation av eldstad krävs bygganmälan enligt 9 kap PBL (1987:10) samt anmälan enligt nuvarande 6 kap plan- och byggförordningen, PBF (2011:338).

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden för den gällande detaljplanen, dp 364, slutar 2013-01-30. Genomförandetiden för planområdet som omfattas av ändrade planbestämmelser är fem år från det datum beslutet om antagande av planändringen har vunnit laga kraft. Se även tillägget till genomförandebeskrivning.

Medverkande

Detaljplaneförslaget är upprättat av stadsbyggnadsförvaltningen.



Henrik Höglund
Bygglövsamordnare



Paula Sund
Planarkitekt