

Planbeskrivning

Detaljplan för del av Kullö 1:1 och 1:2, Norrkulla gård
Vaxholms stad, Stockholms län
Dp 378

Handlingar

Handlingarna består av:

- plankarta med bestämmelser
- denna planbeskrivning
- genomförandebeskrivning

Läsanvisning:

Inramad och skuggad text markerar de förändringar som detaljplanen medför.



Planens syfte

Syftet med en ny plan är att möjliggöra bostäder inom Norrkulla gård på annat sätt än vad gällande detaljplan föreskriver. Den stora skillnaden mot gällande plan är att Norrkulla gård blir styckningsbar i fyra

bostadsfastigheter och att bevarandekravet på mangårdsbyggnaden utgår, dock med anvisningar om hur en återuppbyggnad ska genomföras.

Plandata

Läge

Planområdet ligger nordväst om den befintliga nya bebyggelsen på Kullön och omfattar ca ca 5,1 ha, varav ca 1 ha är vatten.

Markägoförhållanden

Fastigheten Kullö 1:1 ägs av Kullöns HB, det handelsbolag som bildats mellan HSB och SMÅA för exploateringen av Kullön. Kullö 1:2, det område i planen som utgör allmän plats, ägs av Vaxholms stad.

Tidigare ställningstagande

1998 antogs detaljplan för etapp 1 av den nya bebyggelsen på Kullön. I denna detaljplan ingår området runt Norrkulla gård. Detaljplanen föregicks av en fördjupning av översiktsplanen från 1994 som angav riktlinjer för bebyggelsen på Kullön.

Enligt gällande detaljplan ska hela bostadsdelen vid Norrkulla gård ligga inom en och samma fastighet. Bebyggelsen vid gården har ansetts kulturhistoriskt intressant och skyddsbestämmelser som

bl a motverkar rivning av mangårdsbyggnaden och det intilliggande brygghuset.

Förutom mangårdsbyggnaden och brygghuset finns en byggrätt i samma läge som den befintliga sommarstugan om 80 m² och en byggrätt om 100 m² väster om mangårdsbyggnaden. Till detta kommer komplementbyggnader om 50 m². För ekonomibygnader finns en byggrätt om 300 m² för stall och 400 m² för maskinhall.

Programsamråd

Ett program upprättades för området och programsamråd genomfördes under tiden 2004-02-13 – 2004-03-05. Därefter har ett förslag till detaljplan upprättats.

Synpunkterna från samrådet och stadsbyggnadsenhetens ställningstagande har sammanfattats i en programsamrådsredogörelse.

Förutsättningar och förändringar

Områdets karaktär

Kullön präglas av en småskalig lanskapsbild med omväxlande äldre jordbruksmark, ängsmark och hagmark, blandskog och öppet vatten. Inslag av ädellövträn finns på flera ställen. Öppet

vatten är synligt från hela planområdet. Norrkulla gård är platsen för en av de två ursprungliga gårdarna på Kullön. Även om det var länge sen gården drevs som jordbruk finns fortfarande spår av bl a betning. Av den ursprungliga gårdsbebyggelsen återstår endast

mangårdsbyggnaden och det intilliggande brygghuset. Husen är placerade på högsta punkten i det öppna landskapet.

Bebyggelse

Förutom de båda ursprungliga gårdsbyggnaderna finns en sommarstuga och ett mycket nedgången uthus i området. Gårdsbyggnaderna har byggts om vid flera tillfällen, men härrör förmodligen från sent 1700-tal eller tidigt 1800-tal. Sommarstugan är förmodligen från tiden då gården slutade brukas runt mitten på 1900-talet.

Mangårdsbyggnaden kan genom detaljplanen rivas, men ska återuppbyggas så att den påminner om den ursprungliga byggnadens karaktär, bl a genom att stengrunden sparas, liknande tak- och fasadmaterial används och att det nya huset ges samma karaktäristiska detaljer som mangårdsbyggnaden har (se bilaga). Brygghuset står kvar.

Utöver tomten med mangårdsbyggnaden och brygghuset skapas tre tomter med var sin huvudbyggnad om 100 m², varav en av dessa ersätter den befintliga sommarstugan. Till var och en av de fyra tomterna tillkommer 50 m² komplementbyggnader, t ex för garage.

Ekonomibyggnad för jordbruk och djurhållning placeras norr om bostadshuset. Inslaget av jordbruk och de stora oregelbundna tomterna (minst 3 000 m²) bidrar till att bibehålla gårdskaraktären. All tillkommande bebyggelse utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart vilket ska återspeglas i stil och materialval.

En mindre brygganläggning för bad och småbåtar (ej vinterförvaring) kombinerat med uthus om max 30 m² för t ex bastu kan byggas i planområdets nordöstra del. Anläggningen blir gemensam för fastigheterna i planområdet.

Trafik och parkering

I och med ubyggnaden av ny bebyggelse på Kullön finns väg utbyggd till planområdet (Norrkullavägen). Besöksparkering finns vid slutet av vägen. I övrigt avses parkering ske på tomtmark. Norrkullavägen ansluter till länsväg 274 som också har separat gång- och cykelväg.

Befintlig väg förlängs inom tomtmark för att kunna betjäna all tillkommande bebyggelse. Även om de förlängda vägarna ligger inom tomtmark ska de vara allmäntillgängliga för gående i omgivningarna. Vägar inom kvartersmark görs ca 3 meter breda.

Vatten, avlopp och dagvatten

Allmänna ledningar för vatten och avlopp finns på Kullön. Avloppsvattnet tas omhand av ett lokalt reningsverk på Kullön med kapacitet för urinseparering.

Den nya bebyggelsen ansluts till befintligt allmänt vatten och avlopp. Brandvatten ska kunna tas från vattenledningar inom gemensamhetsanläggning. Dagvatten infiltreras lokalt inom tomtmark.

El, tele och annan kanalisation

El- och teleledningar finns i området.

Den nya bebyggelsen ansluts till befintligt el- och telenät på Kullön. Befintliga ledningar leds om vid behov.

Geotekniska förhållanden

De geologiska undersökningar som gjordes på Kullöns södra del inför fördjupning av översiktsplanen visar att de högre partierna utgörs av berg och morän och är därför lämpliga för bebyggelse. De lägre delarna utgörs av flera lerlager över fast berg på ibland ganska stort djup. Ekonomibyggnaden bör därför byggas på platta på mark eller med pålning till fast grund.

Riksintresse

Området berörs inte av något riksintresse.

Strandskydd

Strandskydd gäller i den del som ligger utanför planlagt område i gällande plan. Dispens kan eventuellt behövas för den nya ekonomibyggnaden. Ekonomibyggnaden är en förutsättning för att det kommande naturreservatet på västra Kullön ska kunna skötas enligt upprättad skötselplan. Genom nya stigar och möjligheter att passera hagmarker (genom färistar) garanteras även allmäntillgänglighet till strandskyddsområdet. Dispens bör därför kunna ges då byggnader och anläggningar främjar växt och djurliv och inte påverkar allmäntillgängligheten.

Service

Förskola finns på Kullön. Avståndet till skola och annan offentlig och kommersiell service är ca 3-4 km. Hållplats för buss med hög turtäthet mot Stockholm och Vaxholms centrum finns inom 1 km.

Miljö- och riskfaktorer

Planområdet ligger inom normalriskområde för radon och bebyggelse här ska därmed utföras radonskyddande.

Bullermätning i området visade momentanvärden på ca 45-50 dB, uppmätt vid 2-tiden en vardag med svag medvind

Medverkande

Detaljplaneförslaget är upprättat av stadsbyggnadsenheten. Skiss till ny bebyggelse är upprättad av Greitz

Stadsbyggnadsenheten

Mattias Nilsson
planarkitekt

från länsväg 274. Rekommenderade högsta bullernivåer utomhus överskridas därmed inte. Fasader bör utföras så att rekommenderade högsta bullernivåer inomhus inte överskrids.

Naturreservat

Den västra delen av Kullön som inte är detaljplanelagd avses bli naturreservat. Även det område som i detaljplanen betecknas med "L" för lantbruksändamål kommer att ingå i naturreservatet. Syftet med Kullö naturreservat är att tillgodose behovet av områden för närrekreation och att bevara de värdefulla livsmiljöerna som det gamla kulturlandskapet har gett upphov till.

En gångstig, avsedd att användas för bilburna besökare, anläggs från naturreservatet genom planområdet till parkeringen vid avloppsreningsverket.

Hållbara Vaxholm

Detaljplanen bör inte motverka att de mål som formulerats i Vaxholms stads strategi för ekonomisk, social och ekologisk hållbarhet kan uppfyllas. En av de två ursprungliga gårdsbyggnaderna på Norrkulla gård försvinner, men förhoppningen är att de skyddsbestämmelser som detaljplanen innehåller ska möjliggöra en levande miljö och ett öppet landskap på de gamla jordbruks- och ängsmarkerna.

arkitektkontor AB genom arkitekt SAR/MSA Björn Greitz.