



Detaljplan för Stora Lillängsviken på Ramsö

Ändring av detaljplan genom upphävande av delar av avstyckningsplan A4

Vaxholms stad, Stockholms län
Äap A4

Planbeskrivning

Handlingar

- plankarta med bestämmelser
- denna planbeskrivning
- genomförandebeskrivning

Planens syfte och huvuddrag

Stadsbyggnadsförvaltningen har tidigare föreslagit att införa tilläggsbestämmelser för detaljplan för Stora Lillängsviken på Ramsö. Tilläggsbestämmelser är ett alternativ till upphävande av avstyckningsplaner. Med tilläggsbestämmelser kan bl.a. en minsta tomtstorlek och en största byggnadsarea säkras.

Med anledning av Södra Roslagens miljö- och hälsoskyddsnämndens synpunkter som framfördes under tidigare samråd med avseende på att införa tilläggsbestämmelser, föreslår stadsbyggnadsförvaltningen nu att upphäva kvartersmarken på avstyckningsplanen, istället för att införa byggnadsreglerande bestämmelser. Skälet till detta är att det finns otillräckligt med färskvatten på Ramsö och att det inte går att villkora bygglov med att det ska finnas en godkänd avloppslösning.

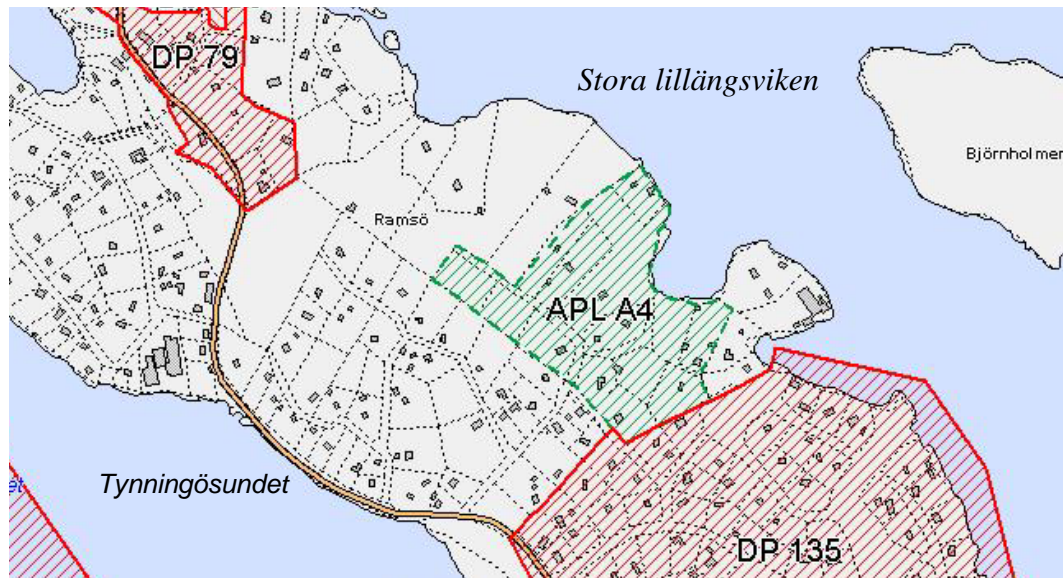
Syftet med att upphäva avstyckningsplanen inom det område som är planlagt för bostäder är att motverka en drastisk förändring av bebyggelsestrukturen på Ramsö. Eftersom ön inte är nåbar med bil samt att kommunalt vatten och avlopp saknas, har Ramsö behållit sin karaktär som sommarö med i huvudsak fritidsbostäder med stora tomter.

Förenlighet med miljöbalken

Förslaget till detaljplan är förenligt med bestämmelserna i miljöbalkens tredje kapitel avseende lämplig användning av mark och vattenresurser. Ramsö ingår i ett av de skärgrådsområden som anges i miljöbalkens fjärde kapitel som riksintresse med hänsyn till natur- och kulturvärden.

Plandata

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden



Avstyckningsplanens avgränsning och läge på Ramsö.

Markägoförhållanden

Bostadsfastigheterna i planområdena är privatägda. Även mark för allmän plats är privatägd.

Tidigare ställningstagande

Enligt översiktsplanen från 1990 skall den typiska skärgårdsmiljön bevaras.

Planprogram och förfarande

Ändring av detaljplan genom upphävande av delar av avstyckningsplan A4 har inte föregåtts av något program. Planarbetet avses ske med i övrigt normalt förfarande genom samråd och utställning.

Miljöbedömning, miljökonsekvensbeskrivning

Stadsbyggnadsförvaltningen har bedömt enligt bilaga 4 till förordningen om MKB 1998:905 ifall behov föreligger att göra en miljöbedömning och upprätta en miljökonsekvensbeskrivning. Genomförandet bedöms inte innebära någon sådan betydande påverkan på miljön som fordrar en miljöbedömning och upprättande av miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att planen inte innebär någon sådan betydande påverkan på miljön.

Förutsättningar och förändringar

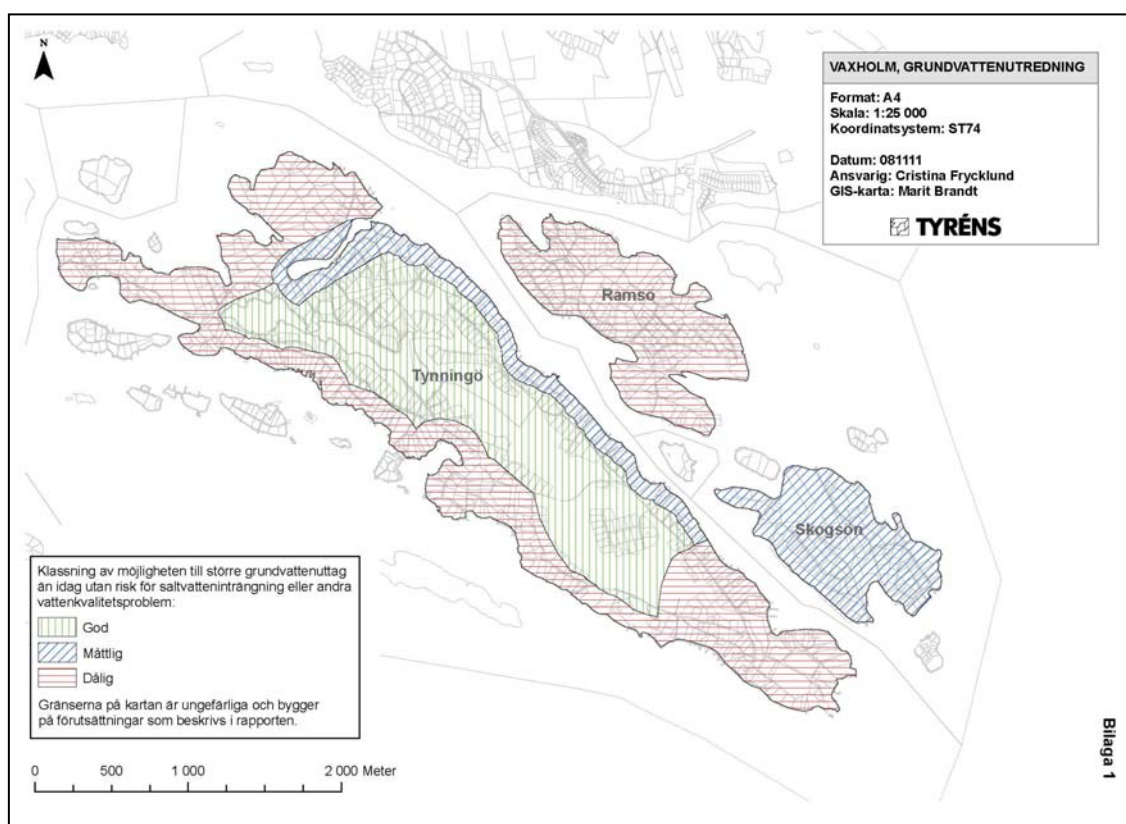
Områdets karaktär och bebyggelse

Bebyggelsen i nordvästra området vid Ramsöviken består av stora gårdshus som tillkommit under 1800-talet.

Mitt på ön är husen medelstora och byggda omkring 1900- och 1910. Övriga delar av Ramsö är bebyggda med i huvudsak sportstugor som tillkommit under 30-, 40- och 50-talen. Därefter har en viss komplettering skett genom om- och tillbyggnader. Utmärkande för sportstugebebyggelsen är låga byggnader, 1-1½ plan, med låga takvinklar och uppbruten planlösning. Färgsättningen är ofta konsekvent inom respektive område.

Prövning av bygglov kommer att ske enligt 3 kap 1 § Plan – och bygglagen (PBL). I och med att området ej omfattas av byggnadsreglerande tilläggsbestämmelser blir även 2 kap PBL prövningsgrund för bygglovsansökningar med undantag för kompletteringsåtgärder enligt 8 kap 13 § PBL.

Vatten, avlopp och dagvatten



Kartan ovan är bilaga till rapport grundvattenutredningen för Tynningö, Ramsö och Skogsö, ver. 1.0, 2007-09-14 reviderad 2008-11-12.

För att kunna bedöma hur dricksvattentillgången är på Ramsö har en grundvattenutredning tagits fram för Tynningö, Ramsö och Skogsö, (daterad 2007-09-14, reviderad 2008-11-12). I grundvattenutredningen framgår att nybildningen av grundvatten är 20 procent större än uttagen. Störst förekomst av brunnar med förhöjda kloridhalter finns i den nordvästra delen av ön. Sammantaget görs bedömningen att det inte finns utrymme för ökat grundvattenuttag på Ramsö.

Varje fastighet har egen brunn och egen (enskild) avloppsanläggning. Eventuella bygglov kommer att villkoras av att det finns en fungerande vatten- och avloppslösning. Dagvatten från vägmark leds bort via diken medan dagvatten från tomtmark infiltreras lokalt på den egna tomten.

Strandskydd

Strandskydd gäller inom 100 meter från stranden. I och med att detaljplanen upphävs inom kvartersmark ligger strandskyddet kvar som tidigare. Vid varje åtgärd ska eventuell dispens från strandskyddet prövas.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem år. Se även genomförandebeskrivningen.

Medverkande

Ändring av detaljplan genom upphävande av delar av avstyckningsplan är upprättat av stadsbyggnadsförvaltningen.



Susanne Edén
stadsbyggnadschef