



Detaljplan för Hökvägen och Fiskgjusestigen på Skogsö

Ändring av detaljplan genom tilläggsbestämmelser för delar av avstyckningsplan A6 (Åap A6), Vaxholms stad, Stockholms län

Planbeskrivning

Handlingar

- plankarta med bestämmelser
- denna planbeskrivning
- genomförandebeskrivning

Planens syfte och huvuddrag

Planområdet omfattas av en gammal avstyckningsplan, A6 från 1946. Det ursprungliga syftet med avstyckningsplanen har varit att möjliggöra styckning av fastigheter för fritidsboende samt att ange vilka områden som kan bebyggas med bostäder och vilka områden som ska hållas allmänt tillgängliga genom naturmark. Eftersom ön inte är nåbar med bil samt att kommunalt vatten och avlopp saknas har Skogsö behållit sin karaktär av sommarö med i huvudsak fritidsbostäder med stora tomter.

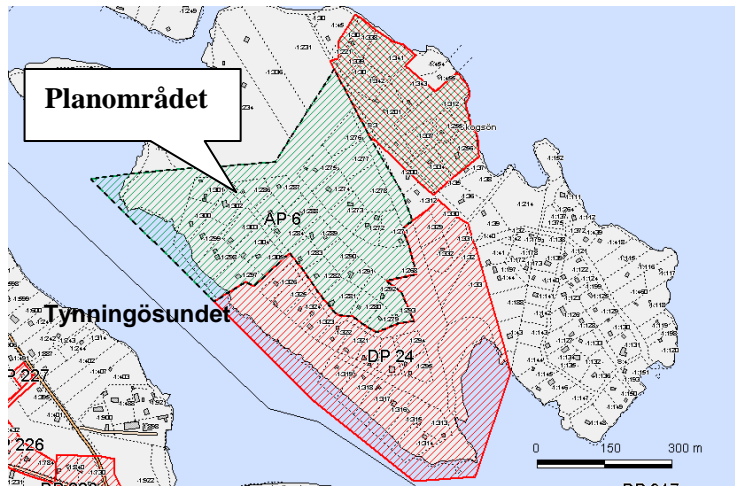
Avstyckningsplaner saknar bestämmelser om minsta tomtstorlek och byggrätt vilket möjliggör en drastisk omvandling av bebyggelsen genom avsevärt mindre tomter och större byggnader än vad som medges i andra planlagda områden på ön. I planen anges därför tilläggsbestämmelser med lägre byggrätt med syftet att förhindra ytterligare fastigheter inom området och för att hålla nere storleken på nya byggnader i området.

Förenlighet med miljöbalken

Detaljplanen är förenlig med bestämmelserna i miljöbalkens tredje kapitel avseende lämplig användning av mark och vattenresurser. Skogsö ingår i ett av de skärgårdsområden som anges i miljöbalkens fjärde kapitel som riksintresse med hänsyn till natur- och kulturvärden.

Plandata

Lägesbestämning, areal och markägförhållanden



Planområdets avgränsning och läge på Skogsö. Röd markering visar gällande plan, grön markering visar pågående planarbete.

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 förslag till införande av tilläggsbestämmelser för delar av avstyckningsplan A6 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

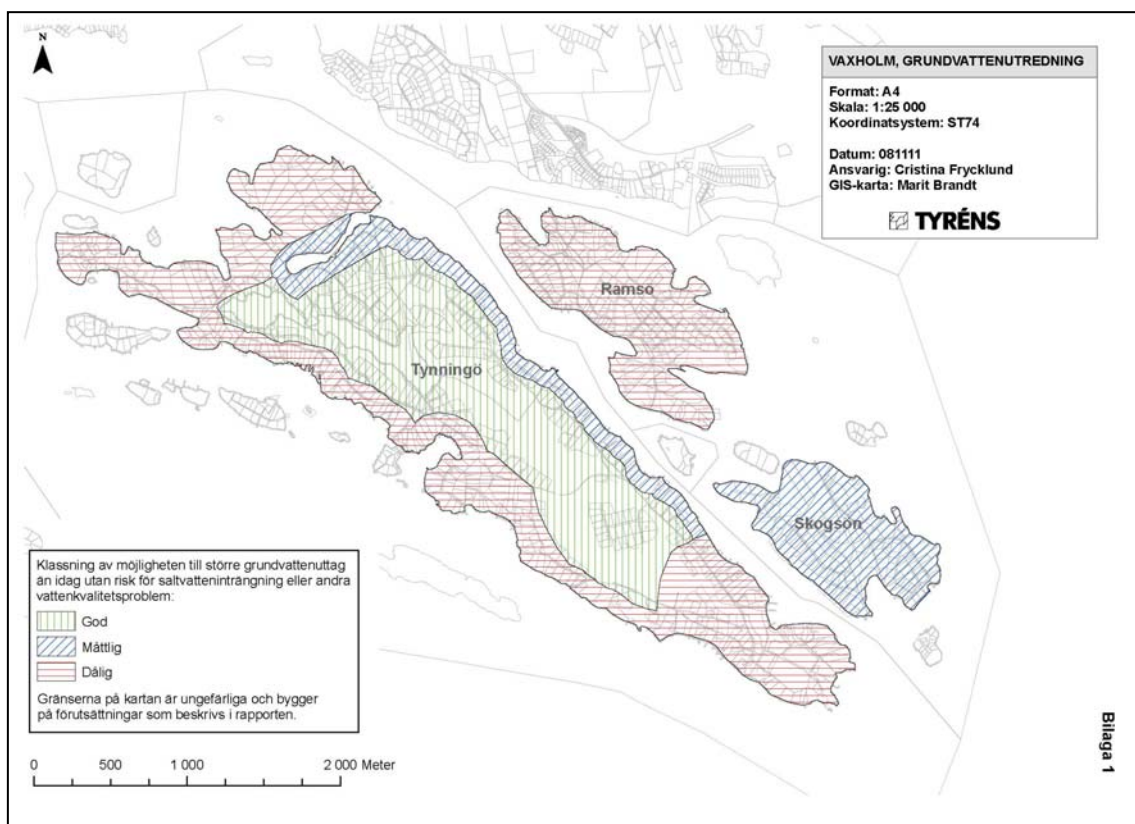
Områdets karaktär och bebyggelse

Skogsö är bebyggt 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 uppbrutna volymer. Färgsättningen är ofta konsekvent inom respektive område. Bebyggelsen är förhållandevis likformig på olika delar av ön förutom på öns sydöstra del där är tomterna mindre, ca 2 000-3 000 m² till skillnad från de centrala delarna som har ca 3 000-4 000 m² stora tomer.

För att förhindra ytterligare fastigheter inom området och för att hålla nere storleken på nya byggnader i området, föreslås tilläggsbestämmelser, om:

- Tillåten byggnadsarea för huvudbyggnad, max 70 kvm, utöver tillåten byggnadsarea för huvudbyggnad med max 70 kvm medges max 20 kvm öppenarea.
- Största totala byggnadsarea för komplementbyggnader, 30 kvm.
- Minsta takvinkel 14 grader respektive största takvinkel, om 27 grader
- Största nockhöjd 6.0 meter för huvudbyggnad samt högsta nockhöjd 4.0 meter för komplementbyggnader
- Högsta antalet fastigheter, om 32 fastigheter totalt. (antalet fastigheter är idag 32)

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 Skogsö har en grundvattenutredning tagits fram för Tynningö, Ramsö och Skogsö, (daterad 2007-09-14, reviderad 2008-11-12). I grundvattenutredningen framgår att möjligheten att öka grundvattenuttagen utan risk för att saltvatteninträngning eller andra vattenkvalitetsproblem, klassas med måttlig risk på Skogsö. Vattenanalyserna från 2008 och tidigare tyder på att det är fråga om lokala överuttag i vissa brunnar men inte ett generellt problem över hela ön.

Varje fastighet har egen brunn och egen (enskild) avloppsanläggning. Innan frågan om omhändertagande av avloppsvatten på Skogsö är löst kommer verksamhetsområde för

Varje fastighet har egen brunn och egen (enskild) avloppsanläggning. Innan frågan om omhändertagande av avloppsvatten på Skogsö är löst kommer verksamhetsområde för vatten och avlopp inte att inrättas. 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. Samtliga fastigheter inom kvartersmark i området är ianspråktagna och därmed inte allmäntillgängliga. Vaxholms stad har därför ansökt hos Länsstyrelsen om att strandskyddet ska upphävas inom delar av den ianspråktagna kvartersmarken, innan ändringen av detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

Ansökan om upphävande av strandskydd avser del av området med kvartersmark Be₁₉ där alltså samtliga fastigheter är ianspråktagna och inte tillgängliga för allmänheten. Den allmänna tillgängligheten är dessutom begränsad på grund av de branta sluttningarna ner mot vattnet. Med anledning av den branta sluttningen och att det kan finnas ett värde för flora och fauna föreslås dock att strandskyddet ligger kvar för delar av kvartersmarken närmast stranden. Området är ca 20 m brett räknat från strandkanten upp på land, förutom för delen närmast NATUR-området, som är ca 10 m brett.

Administrativa frågor

Genomförandetid


Planens genomförandetid är fem år. Se även genomförandebeskrivningen.

Medverkande

Ändring av detaljplan genom tilläggsbestämmelser för delar av avstyckningsplan är upprättat av stadsbyggnadsförvaltningen.



Susanne Edén
stadsbyggnadschef



Kristina Dunker
planarkitekt