

Planbeskrivning

Detaljplan för Norra Rindöbaden

Ändring av detaljplan genom tilläggsbestämmelser för avstyckningsplan 29

Vaxholms stad, Stockholms län

Äapl 29

Handlingar

Handlingarna består av:

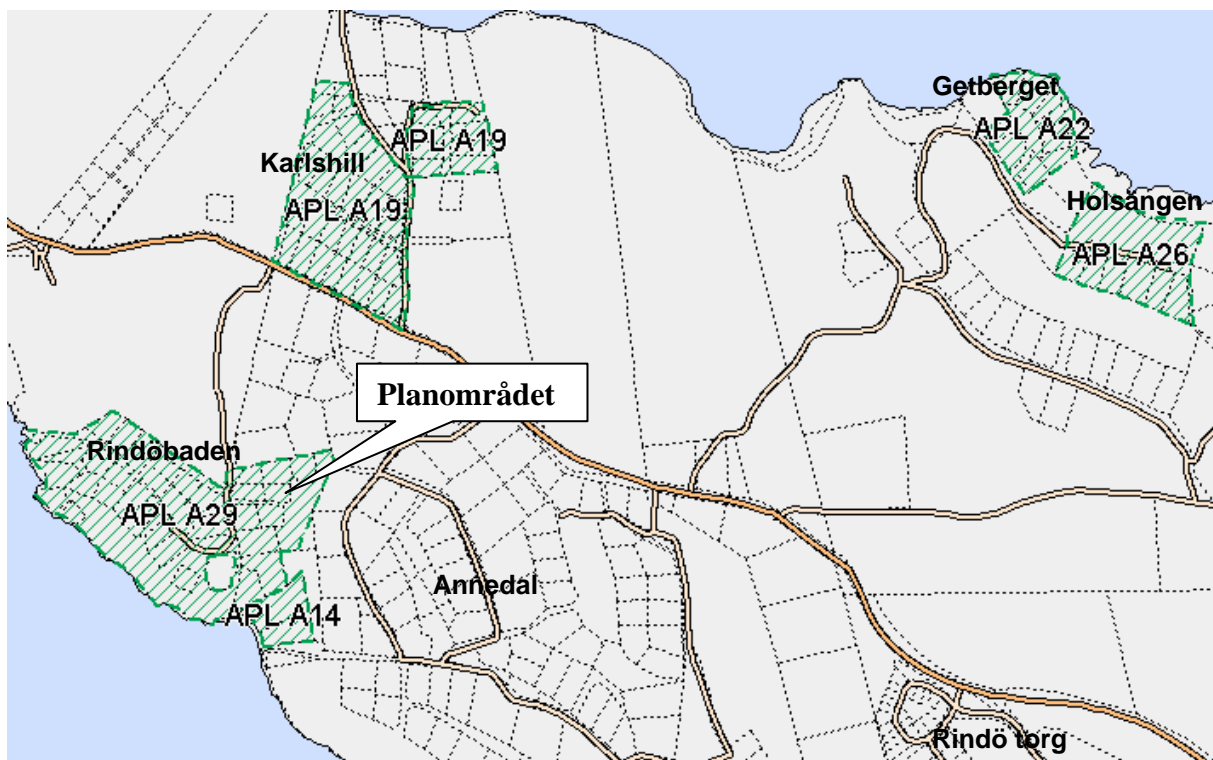
- Plankarta med bestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

Planens syfte

Syftet med tilläggsbestämmelserna till avstyckningsplanen är att motverka omvandling av bostäder för fritidsändamål

till permanentbostäder så länge en lösning saknas för att hantera avloppet på Rindö.

Plandata



Avstyckningsplanernas avgränsning och läge på Rindö

Markägoförhållanden

Bostadsfastigheterna i planområdena är privatägda. Mark för allmän plats ägs av Vaxholms stad.

Tidigare ställningstagande

Översiktsplanen från 1990 är positiv till omvandling av bostäder för fritidsändamål till permanentbostäder under förutsättning att bostäderna kan anslutas till kommunens avloppsnät och att de inte ligger inom område som är bullerstört av försvarets verksamhet.

Ett förslag till fördjupning av översiktsplanen för Rindö och Skarpö har upprättats men är ännu inte antaget. Fördjupningen av översiktsplanen är även den positiv till permanentboende inom områden som anslutits till det kommunala avloppsnätet.

Samråd och utställning

Samråd om förslag till tilläggsbestämmelser hölls under hösten 2006. Många av synpunkterna från samrådet menade att förslaget till tilläggsbestämmelser bör följa den praxis som gällt vid bygglovsgivning innan förslag till tilläggsbestämmelser upprättats. En mer utförlig redovisning av inkomna

synpunkter och förvaltningens kommentarer redovisas i en särskild samrådsredogörelse. Som ett resultat av synpunkterna från samrådet gjordes ändringar av planförslaget inför utställningen. Synpunkterna från utställningen redovisas i ett utställningsutlåtande.

Förutsättningar och förändringar

Områdets karaktär och bebyggelse

Bebyggelsen i området är till stor del sportstugor som byggts under 30-, 40- och 50-talen. Den södra delen av området består av äldre bebyggelse som tillkommit runt sekelskiftet när Rindöbadens badhotell fanns. Efter att området byggts upp 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 området. I den södra delen av området är bebyggelsen mer högre med stora byggnader på stora tomter. Bebyggelsens egenskaper beskrivs närmare i olika delområden i förslaget till fördjupning av översiktsplanen.

- Största byggnadsarea för huvudbyggnad, komplementbyggnader och altaner.
- Största antal våningar.
- Största takvinkel och byggnadshöjd.
- Största antalet fastigheter och minsta tomtstorlek vid fastighetsbildning.
- Minsta tomtstorlek för att en fastighet ska kunna bebyggas.

Utformningskraven är beroende av huvudbyggnadens storlek. Större byggnader över 60 m² ska hållas lägre med mindre takvinkel för att inte avvika från områdets bebyggelseutformning. Prövningen av utformningen ska göras utifrån huvudbyggnadens totala byggnadsarea efter givet lov.

De bestämmelser som läggs till avstyckningsplanen gäller:

För den södra delen av området innebär förslaget till tilläggsbestämmelser stora avvikelser från hur bebyggelsen ser ut. Genom att avstyckningsplanen upphävs i den delen kommer bebyggelsen att regleras genom att en grannjämförelse görs i varje enskilt fall. På så sätt kommer bygglov på de fastigheterna att hanteras på samma sätt om innan planarbetet startade. Upphävandet berör fastigheterna Rindö 2:168, 2:169, 2:170 och 2:201.

Vatten, avlopp och dagvatten

Dagvatten från vägmark leds bort via diken medan dagvatten från tomtmark infiltreras lokalt på den egna tomten. Tillgång till vatten löses genom egen brunn och avlopp genom egen (enskild) avloppsanläggning. En förutsättning för bygglov är att enskild

anläggning för vatten och avlopp går att ordna.

Innan frågan om omhändertagandet av avloppsvatten på Rindö är löst kommer verksamhetsområde för vatten och avlopp inte att inrättas.

Strandskydd

Strandskydd gäller inom 100 meter från stranden inom allmän plats. Inom kvartersmark har strandskyddet upphävts genom beslut av länsstyrelsen.

Upphävandet av strandskyddet gäller inte de fastigheter för vilka avstyckningsplanen upphävs. Det gäller heller inte vattenområdet direkt utanför planområdet. Där ligger strandskyddet kvar som tidigare.

Medverkande

Detaljplaneförslaget är upprättat av stadsbyggnadsförvaltningen.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Susanne Edén
stadsarkitekt

Mattias Nilsson
planarkitekt