

**DETALJPLAN nr 322**  
avskrift**Upprättad 1990-09-03**  
**Godkänd av BN 1990-09-18**  
**Antagen av KF 1990-11-26****LAGA KRAFT 1991-07-08****Detaljplan för del av fastigheten YTTERBY 4:583 m.fl. (Sundelinska tomten)**  
**Vaxholms kommun, Stockholms län**

Dp 322

**PLANBESKRIVNING****HANDLINGAR**

Planhandlingarna består av:

- plankarta med bestämmelser
- illustrationskarta
- denna planbeskrivning
- genomförandebeskrivning

**PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Planen avser att möjliggöra bostadsexploatering inom den nordöstra delen av fastigheten. Bebyggelsen föreslås bestå av i första hand två-vånings radhus samt därtill ett antal parhus, några mindre flerbostadshus samt ett tiotal friliggande enbostadshus. Sammanlagt föreslås ca 150 gruppbyggda bostäder. Områdesservice i form av två barnstugor samt en tvättstuga ingår i området. I planområdets ostligaste del föreslås småbåtshamn med område för båtuppläggning samt park. I den södra delen föreslås en mindre hamn för småbåtar utan vinteruppläggning samt ett litet parkområde med vattenanknytning. Planområdets trafikförsörjning sker från Resarövägen via Lövjiksvägen som föreslås bli återvändsgata med vändplats i öster.

**PLANDATA****Läge och områdesavgränsning**

Sundelinska tomten omfattar största delen av den obebyggda marken mellan Storäng och Ytterby på Resarö. Fastigheten omfattar även en mindre del nordväst om Resarövägen.

Planområdet omfattar huvuddelen av fastigheten sydost om Resarövägen och består dels av den skogsbevuxna höjdryggen norr om Lövjiksvägen dels av den norra och östra delen av ängs- och åkermarken som gränsar mot Storäng. I planområdet ingår vidare området söder och sydost om Lövjiksvägen inklusive del av angränsande vattenområde. I öster ingår parkområdet invid Ytterbygårdsområdet inklusive strandängen söder därom samt angränsande fastigheter fram till Resarövarvet.

Planområdets areal är ca 25 ha inklusive vattenområdena.

## **Markägförhållanden**

Ytterby 4:583 "Sundelinska tomten", ägs av kommunen. Kommunen äger vidare fastigheterna Ytterby 4:289, 4:292, 4:294 och 4:614 vilka helt eller delvis ingår i planområdets norra och östra del. I öster innefattas även fastigheterna Ytterby 4:448 och 4:449 vilka tillhör Resarö fastighetsägareförening Ytterby B. Övriga fastigheter inom planområdet är i privat ägo. Inom planområdets södra del finns även ett område som utgör samfälld mark.

## **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

Området saknar detaljplan.

I kommunens bostadsförsörjningsprogram för åren 1990-94 är Sundelinska tomten redovisad med sammanlagt 130 lägenheter i småhus samt 20 i flerbostadshus.

Kommunfullmäktige beslöt 1988-12-12 i enlighet med kommunstyrelsens förslag:

"att uppdra åt förvaltningen att med Byggnads AB Folkhem träffa överenskommelse om att i samråd med kommunen framta förslag till detaljplan för Sundelinska tomten på Resarö,

att för detaljplanläggningen skall omgående bildas en samrådsgrupp, vari båda parter skall äga representation, och

att AB Vaxholmsbostäder skall ha möjlighet att delta så länge intresse för byggnation och förvaltning av hyresrätterna är intressanta, samt

att uppdra åt förvaltningen att upprätta förslag till exploateringsavtal med Byggnads AB Folkhem avseende Sundelinska tomten i enlighet med av kommunstyrelsen 1988-10-20, § 147, antaget program".

/1 Det av kommunstyrelsen 1988-10-20 antagna programmet bifogas, bilaga 1.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR**

### **Natur**

Planområdets nordligaste del består av öppen ängsmark mellan Resarövägen och grupphusbebyggelsen vid Ytterbygård. Ängsmarken fortsätter i sydostlig riktning och övergår nedanför Löjviksvägen i en strandäng som närmast vattnet är mycket låglänt och till stor del vassbevuxen.

Mellan Löjviksvägen och ängsmarken intill Ytterbygård består terrängen av en kraftigt bevuxen höjdrygg med inslag av en mindre, tidigare odlad äng i den västra delen. Kring ängen finns rikligt med lövträdsvegetation med bl a kraftiga ekar. Höjdpartierna domineras av kraftiga tallbestånd som särskilt i den sydöstra delen utmed Löjviksvägen präglar landskapet. Mot norr avgränsas terrängpartiet av branta berghällar med brynvegetation. För området har utförts en vegetations- och landskapsanalys, vidare har trädinmätning utförts som underlag för områdets planering.

Planområdets sydvästra del består närmast Löjviksvägen av obebyggd mark med tallvegetation. Ut mot vattnet och mot den öppna åkermarken i väster finns ett antal tomter med upp- vuxna trädgårdar. Den öppna åkermarken i den västligaste delen övergår mot vattnet i ett

sankt strandparti som är rikligt vassbevuxet. Åkermarken avgränsas i norr mot Resarövägen av en lövträdbevuxen höjdsträckning som närmast Lövsvägen övergår i ängs- och trädgårdsmark med en högrest trädnivå som avgränsning mot den öppna åkermarken.

### **Geotekniska förhållanden**

Höjdryggen norr om Lövsvägen består huvudsakligen av morän men med inslag av berg i dagen. Ängen inom terrängpartiet består av lera med torrskorpa som på en mindre del överlagrar halvfast lera (till ett maximalt djup av 5 m). Den öppna ängs- och åkermarken i planområdets västra resp östra del består även av fast torrskorpelera i de norra partierna medan partierna närmare vattnet består av lös lera.

Radonhalten i marken motiverar täta grunder.

### **Befintlig bebyggelse**

Inom "Sundelinska tomten" finns nära Lövsvägens anslutning till Resarövägen tre byggnader. Huset närmast vägkorset är en äldre tvåvånings villabyggnad använd som sommarbostad, (Sundelinska villan) de två övriga är mindre envåningsbyggnader med karaktär av sommarhus.

Inom planområdet i övrigt finns söder och sydost om Lövsvägen ett antal bebyggda villafastigheter varav flertalet utgör åretruntbostäder.

### **Service och tillgänglighet**

Omedelbart norr om planområdet på Resarövägens norra sida finns LM-skola, barnstuga, kyrka och dagligvarubutik. Ytterligare en barnstuga finns i Ytterbygårdsområdet. För gång- och cykeltrafik mellan områdena på ömse sidor om Resarövägen finns en gångtunnel i höjd med skolan.

Busslinje 672 trafikerar Resarövägen.

Bilangöring till området sker via Resarövägen och Lövsvägen.

### **Strand- och vattenområden, strandskydd**

Strandskydd enligt 15 § Naturvårdslagen gäller inom hela planområdet till ett avstånd av 100 meter från strandlinjen. Stränderna inom planområdet är till största delen ianspråktagna som tomtmark med undantag för den samfälliga marken i planområdets södra del och kommunens fastighet i öster.

Enligt strandinventeringen 1970 klassificeras strandzonen inom den östligaste delen av planområdet som mindre lämpad eller oanvändbar för bad och rörligt friluftsliv, och uppehållszonen såsom mindre lämpad för uppehåll. Övrig strandmark är oklassificerad.

## **FÖRÄNDRINGAR**

### **Ny gruppbebyggelse**

Föreslagen ny bebyggelse har sin tyngdpunkt i norra delen av planområdet på ömse sidor om Lövsvägen.

Norr om Lövjaviksvägen föreslås bebyggelsen till största delen utgöras av två-vånings radhus. I gruppen ingår vidare tre tvåvånings flerbostadshus om vardera sex lägenheter samt två en-våningsbyggnader för respektive lägenhetsdaghem och tvättstuga. Därtill bevaras den befintliga stugan intill Lövjaviksvägen med användning som gemensamhetslokal.

Bebyggelsegruppen är uppdelad i två huvuddelar åtskiljda av en gemensam grönyta förlagd till del av den befintliga ängen. Varje grupp innehåller ett garage som till största delen ligger under markplanet och som rymmer merparten av områdets parkering. Radhusen är dels grupperade ovanpå garagen, dels i längor som motbyggs den sida av garaget som pga nivå-skillnaderna är ovan mark, dels i korta längor på övrig mark.

Den östra av dessa två grupper innehåller de tre flerbostadshusen, ett förlagt nära Lövjaviksvägen vid infarten till bostadsgruppen, ett i norra kanten på området, samt ett längst i öster. Inom gruppbebyggelsen får friliggande en-vånings förrådsbyggnader uppföras med 10 m<sup>2</sup> per lägenhet.

Söder om Lövjaviksvägen på ängs- och åkermarkens övre del, föreslås en bebyggelsegrupp med parhus grupperade i två rader som omsluter en gemensam grönyta vilken öppnar sig mot söder. Den befintliga två-våningsvillan bevaras för bostadsändamål som en- eller tvåbostadshus. I gruppen ingår även en envåningsbyggnad för lägenhetsdaghem.

Gruppbebyggelsen är utformad med fasader av träpanel samt tak med tegel i ca 15 graders lutning. För att ge variation beträffande lägenhetsstorlekar och åt husens yttre gestaltning är radhusens övervåning i vissa lägen indragen med ca 1/3 av husbredden. Vidare varierar bottenvåningens utformning med ibland utskjutande entrépartier och rumsutbyggnader.

### **Lägenhetssammansättning**

Ursprungligt program för området innehöll 10 % 2 rok, 30 % 3 rok samt 60 % 4 rok. Efter programbehandling i byggnadsnämnden 1989-06-13 har andelen små lägenheter ökat något så att förslaget innehåller ca 15 % 2 rok, 35% 3 rok samt 50 % 4 rok och större, totalt ca 150 lägenheter.

### **Enbostadshus**

I området söder om Lövjaviksvägen föreslås 12 nya tomter för friliggande enbostadshus. Tomtstorleken är i planförslaget minimerad till 750 m<sup>2</sup>. Tomtbildningen förutsätter delvis justering av de nuvarande fastighetsgränserna efter överenskommelse med berörda markägare. Den västligaste tomten föreslås bildad runt det befintliga fritidshuset.

De nya enbostadshusen får uppföras i två våningar. För att ge en viss mån samordnad karaktär åt området med helt individuella hus föreslås i planförslaget att materialet i fasaderna skall vara träpanel samt takmaterialet tegel. Takvinkeln föreslås variera mellan 25 och 30 grader.

Planförslaget omfattar även befintlig bebyggelse söder och sydost om Lövjaviksvägen. Frånsett ovannämnda gränsjusteringar innebär planförslaget väsentligen inga förändringar av befintliga förhållanden.

### **Boendeservice**

Inom gruppbebyggelsen planeras två daghem om vardera en avdelning. Det ena daghemmet är beläget i parhusgruppen, det andra i ängen norr om Lövjaviksvägen. Daghemmen är s k

lägenhetsdaghem d v s inrymda i byggnader som kan byggas om till vanliga bostäder om daghemsbehovet minskar i en framtid.

Behovet för området är ytterligare minst två daghemsavdelningar för vilka läge i något/några av de övriga bostadshusen skall undersökas.

Inom gruppbebyggelsens östra del finns en områdestvättstuga som betjänar den del av bebyggelsen som upplåts med hyresrätt.

### **Friytor**

Gruppbebyggelsen innehåller tre samlade bostadsnära grönytor. Husen omges vidare av ridåer och skogsbyrn där den befintliga vegetationen lämnas orörd frånsett viss gallring. I "Sundelinska tomtens" ostligaste del bibehålls ett större stycke naturmark med vacker tallvegetation som naturpark.

De öppna ängspartierna i gränsen mot Ytterbygårdsområdet föreslås bli park som även förs ned över nuvarande Løjviksvägen mot vattnet. Inom parken kan planer för bollspel anläggas.

Park föreslås även inom planområdet för den öppna åkermarken som vetter mot Storäng liksom intill stranden söder därom. Utmed parkens västgräns föreslås ett flackt dike för avledande av dagvatten vid häftiga regn och snösmältning. Dikeskanterna förses med viss plantering som mjukt avgränsar parken mot åkermarken västerut.

### **Odling**

Utmed befintliga tomter i Ytterbygårdsområdet har en markremsa utlagts för odlingsändamål. Marken får inte bebyggas. Marken avses överlåtas eller arrenderas ut till samfällighetsföreningen eller markägarna som har att svara för markens förvaltning på sätt som närmare regleras genom avtal med kommunen.

### **Vegetation**

Planområdet är rikligt och vackert trädbevuxet. I planförslaget har särskild skyddsbestämelse för vegetationen införts för vissa sammanhängande terrängpartier. Även inom övrig mark avsedd för exploatering är det av stor vikt att aktsamhet med de särskilt värdefulla träden iakttas vid plantering och utbyggnad av området. Detta gäller såväl grupphusbebyggelsen som området för enbostadshus. Planförslaget stipulerar marklovplikt för trädfällning i området. Med hänsyn till att vegetationen är ett framträdande karaktärsdrag i området är det angeläget vid nyexploateringen att största möjliga försiktighet tillämpas i detta hänseende.

### **Trafik och parkering**

Planområdet trafikmatas via Løjviksvägen som föreslås bli återvändsgata med vändplan i öster. Vägområdets totala bredd föreslås bli 8 meter. Avsikten är att så långt som möjligt bibehålla vägens lantliga karaktär.

Till Løjviksvägen ansluts den norra gruppbebyggelsen med två biltillfarter till garagen samt ytterligare en till en mindre ytparkering. Inom bostadsgruppen leder körbara gångvägar fram till de enskilda husen. Garagen har flera gångentréer inne i området för att minimera behovet att köra bil.

Gruppbebyggelsen söder om Löjviksvägen har en markparkering med skärmtak närmast Resarövägen. Inom friytan mellan husraderna löper en körbar gångväg.

Enbostadshuset nås endera direkt från Löjviksvägen eller via korta säckgator. Parkering sker på tomterna där garage får uppföras även i tomtgräns.

Invid båtuppläggningsområdet i öster föreslås en mindre parkering för Hästholmsborna.

### **Gång- och cykelvägar**

Förutom på Löjviksvägen föreslås allmän gång- och cykeltrafik tillåtas dels genom gruppbebyggelsens västra delar där ett stråk som förbinder Storängsområdet med Ytterby och skolan ingår, dels närmare vattnet där gång- och cykeltrafiken från väster leds via strandområdet in på Löjviksvägen och vidare på en separat gång- och cykelväg över parkmarken intill Ytterbygårdsområdet.

### **Vattenområden och båtanläggningar**

Planområdet innehåller ett antal vattenområden med något olika bestämmelser. För befintliga strandfastigheter medges bryggor för fastighetens eget behov samt bojförlagda båtar i utanförliggande fria vattenområde förlagda så att genomfart av sundet inte förhindras. I planområdets ostligaste del är vattenområdet avsett för en större småbåtshamn samt i den södra för en mindre. Inom det senare skall ett mindre arrendeområde med anslutande bryggerätt upplåtas för fastigheten Ytterby 4:586.

I anslutning till den större småbåtshamnen föreslås båtuppläggningsområde vilket sommartid delvis kan användas för parkering.

### **Pågående mark- och vattenanvändning**

Planförslaget innebär ej någon avsikt att förhindra pågående mark- och vattenanvändning eller rimlig utveckling därav.

### **Störningar**

Utförda bullerstudier utmed Resarövägen visar att det endast är den nordligaste bebyggelsegruppen som utsätts för vägtrafikbuller invid normgränsen 55 dB (A). Vid utformning av fasader och planlösning samt förläggning av uteplatser skall hänsyn tas till detta förhållande, bl a så att inga sovrum vetter mot vägen. Vidare skall bullerskyddande anordningar vidtas på marken mellan vägen och husen i den utsträckning som erfordras för tillgodoseende av norm.

Övrig bebyggelse kommer enligt utredningen på ett större avstånd och terrängens beskaffenhet inte att utsättas för buller över normerade nivåer.

### **Riksintresse och strandskydd**

Riksintresset för kulturminnesvården (bebyggelsemiljön utmed Stockholms inlopp) tangerar planområdet. Den föreslagna nya bebyggelsen bedöms inte påverka riksintresset.

Inom planområdet gäller strandskydd intill 100 meter från strandlinjen. Strandskyddet föreslås hävt inom hela planområdet.

## **Teknisk försörjning**

### **Vatten och avlopp**

Planområdet vattenförsörjs via den kommunala huvudvattenledningen utmed Resarövägen.

Avloppsanslutning sker till befintligt ledningssystem vid pumpstationen i planområdets östra del. Avloppsvattnet pumpas via sjöledning till Blynäsverket. Vid inkoppling av den nya exploateringen behöver pumpkapaciteten utökas.

Ny huvudavloppsledning inom planområdet förläggs till Löjviksvägen till vilken delar av gruppbebyggelsen norr om Löjviksvägen samt de nya villatomterna närmast vägen ansluts med självfall. Självfallsledning anordnas även i Löjviksvägens avgrening mot väster dit befintlig och nyttillkommande villabebyggelse i den närmaste omgivningen kan anslutas.

Parhusgruppens och den nordvästra radhusgruppens avlopp rinner med självfall ner till pumpstationen i planområdets södra del och pumpas därifrån till huvudledningen i Löjviksvägen. Pumpstationens placering möjliggör omhändertagande av avloppsvatten även från eventuell kommande bebyggelse på ängen mellan Löjvik och Storäng samt från de nya tomterna som bildas genom avstyckning från Ytterby 4:586. Inom de senare förutsätts att ledningsservitut inrättas för serviceledningar med självfall till pumpstationen.

Den befintliga bebyggelsen utmed strandlinjen skall omfattas av va-verksamhetsområdet och anslutning till avloppet kan på grund av terrängens beskaffenhet endast ske med fastighetsvis eller gruppvis pumpning till ledningen i Löjviksvägen. Anslutning och kostnader härför regleras enligt kommunens regler för de kommunala verksamhetsområdena.

### **El**

Befintlig luftledning genom områdets norra del skall ändras till markförlagd kabel.

Ny elnätstation skall byggas vid Löjviksvägens norra sida vid infarten till de östra garaget.

### **Värme**

För bebyggelsen skall tillämpas ett energisnålt och flexibelt värmeförsörjningssystem som kan anpassas till olika energislag.

### **Avfall**

Grupphusområdet norr om Löjviksvägen får samlad sophämtning i anslutning till de underjordiska parkeringsgaragen. Villor och parhusen söder om Löjviksvägen får soporna hämtade vid entréväg. Möjlighet till sopsortering skall finnas.

## **Medverkande**

Bebyggelseförslaget är utarbetat av Ralph Erskine Architect Planner AB och Bengt Lindroos Arkitektkontor AB, vilka också svarar för illustration till planförslaget.

Detaljplaneförslaget är utarbetat av Marianne Dufva Arkitektkontor AB i samarbete med stadsarkitektkontoret i Vaxholm som också svarar för planbeskrivningen.

Bengt Åhman  
stadsarkitekt