

VAXHOLMS STAD  
Miljö- och stadsbyggnadsavdelningen  
Stadsbyggnadsenheten

1997-03-06 Rev.1998-04-20

Förslag till  
Detaljplan för del av Kullö 1:1  
Vaxholms stad, Stockholms län

## Dp 337

### HANDLINGAR

Handlingarna består av:

- karta med bestämmelser
- denna beskrivning
- genomförandebeskrivning
- illustrationskarta

### PLANBESKRIVNING

#### PLANENS SYFTE

Planens syfte är att tillskapa bygg rätt för en första byggnadsetapp om ca 100 bostäder inom stadsdelen Kullön baserad på de principer om ekologiska utgångspunkter för planering och byggande som fastslagits i ”Fördjupad översiktsplan för Kullön” som kommunfullmäktige antog 1994-11-28.

#### PLANDATA

Planområdet ligger i västra delen av det exploateringsområde som angivits i den fördjupade översiktsplanen.

Planområdet omfattar ca 30,7 ha varav ca 2 ha utgör vattenområde.

Kullön HB har av AssiDomän AB förvärvat all mark inom planområdet med undantag av kvartersmark kring befintlig bebyggelse, Norrkulla Gård och den sk trädgårdsmästarbostaden, under villkor av att detaljplanen vinner laga kraft.

#### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

I kommunens översiktsplan anges Kullöns sydöstra del för bostadsbebyggelse.

I den fördjupade översiktsplanen för Kullön, som redovisar ca 200 småhus i form av radhus, parhus och enbostadshus, redovisas även de planeringsprinciper för den ekologiska bebyggelsen som skall gälla vid detaljplanering och byggnadsprojektering.

Planområdet är ej tidigare detaljplanerat. I öster ansluter planområdet till detaljplan nr 339, Del av länsväg 274.

I förslaget till kommunens bostadsförsörjningsprogram för åren 1997-2001 med utblick mot år 2002 och senare är den första utbyggnadsetappen för Kullön om 50 + 50 småhus redovisade med

byggstart 1997 resp 1998, därtill ytterligare 75 enheter år 2000 samt efter år 2001 ytterligare 75, dvs totalt 250 småhus inom Kullön.

## ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

### Program enligt fördjupad översiktsplan

Planeringsprinciperna enligt den fördjupade översiktsplanen utgör i sammanfattning.

#### Lokalisering

- Mikroklimatiskt gynnsamma lägen med vindskydd mot norr och öppenhet mot sydliga väderstreck.
- Följsamhet mot topografi och landskap.

#### Byggnadsutformning och byggnadsteknik

- Planlösning som underlättar energihushållning
- Möjlighet för tillbyggnad inom ramen för byggnadernas karaktär.
- Grundläggningsteknik som minimerar terrängingrepp.
- Naturliga byggnadsmaterial och färger.
- Självdragsventilation.
- Låg energi- och vattenförbrukning.

#### VA-teknik - principer

- Anslutning till kommunal vattenförsörjning, kompletterad med några dricksvattenbrunnar.
- Ej anslutning till det kommunala avlopps nätet.
- Lokalt omhändertagande inom Kullön av BDT-vatten (bad- disk- tvätt) samt återbruk av det re- nade vattnet för växtodling inom koloniområde eller motsvarande inom ön.
- Kretsloppslösning för avloppsvattnets växtnäringssämnen genom återföring till jordbruk.

#### VA-system - tillämpning

I den fördjupade översiktsplanen redovisades principlösning för ett avloppssystem innebärande att ovanstående ekologiska principer kunde tillgodoses vid bostadsprojektering och exploatering .

Principlösningen innebar dels användning av snålspolande armaturer, dels uppdelning av avlopps- fraktionerna i separata ledningssystem, dels behandling/upsamling av avloppet i markbäddar respektive tank samt efterpolering av det reade vattnet i ett damm/bäcksystem.

Den näringsrika delen av avloppsvattnet som uppsamlats i tank transporterades till jordbruk för användning som gödsel.

### Ramavtal

Kommunfullmäktige har 1995-02-20 antagit avtal mellan kommunen och AssiDomän AB som **dels** reglerar kostnadsansvaret för genomförandet av gång- och cykelvägen mellan Vaxön och Resarö över Kullön, **dels** genomförandet av bostadsbebyggelse med ekologisk inriktning på Kullön.

Avtalet innebär i sammanfattning:

- AssiDomän bidrar med ett villkorlån om 2,5 Mkr plus mervärdesskatt till GC-vägens utbyggnad.
- Om kommunen senast 2001-12-31 antagit detaljplaner som vinner laga kraft omfattande 250 småhus avskrivs lånet helt, eljest återbetalar kommunen till AssiDomän 10 000 kronor per bostad som understiger antalet 250 - och detta ej beror på AssiDomän.

- Om detaljplan om minst 75 bostäder ej vunnit laga kraft senast 1997-12-31 - och detta ej beror på AssiDomän - skall hela villkorsslånet återbetalas.
- Kullön skall exploateras i enlighet med intentionerna i antagen fördjupad översiktsplan.
- Hänsyn skall även tas till ekonomiska faktorer så att rimliga exploaterings- och boendekostnader kan uppnås.
- För varje detaljplan skall särskilt exploateringsavtal träffas mellan AssiDomän och kommunen.
- AssiDomän överlåter exploateringsavtalet till HSB PRODUKTION AB och SMÅA AB som exploatörer. Om sådan överlåtelse ej kommer till stånd kan AssiDomän överlåta exploateringsavtalet till annan som kommunen skäligen kan godta.
- Efter första etappen skall utvärdering ske vad gäller det ekologiska konceptet för avloppet och exploateringsekonomin.
- Målsättningen för VA-systemet är att det sker enligt ekologiska kretsloppsprinciper med uppfyllande av aktuella krav för hälsa, tillförlitlighet, driftkostnad, komfort och bekvämlighet samt med en investeringsvolym som understiger anslutningsavgiften enligt gällande taxa.
- Visar utvärderingen efter första etappen att målsättningen gällande avloppsanläggningen ej kan uppfyllas har kommunen rätt att avbryta vidare detaljplanläggning utan annan ersättning än enligt ovan vid understigande av 250 bostäder.

Kommunfullmäktige har 1995-10-09 godkänt framställan från AssiDomän med innebörd att exploateringsavtal skall tecknas direkt mellan kommunen och HSB PRODUKTION AB och SMÅA AB.

### **Exploateringsavtal och markutnyttjandeavtal**

Förslag till exploateringsavtal har utarbetats mellan kommunen och exploatörerna/markägaren samt markutnyttjandeavtal mellan kommunen och markägaren för de delar av Kullön som ej omfattas av detaljplaner.

Kommunfullmäktige skall godkänna exploateringsavtalet och markutnyttjandeavtalet samt dessa beslut skall vinna laga kraft innan detta förslag till detaljplan antas av fullmäktige.

Fullmäktige har 1998-02-16 godkänt exploateringsavtalet. Antagandet av planförslaget beräknas ske 1998-05-25. Om detaljplaneförslaget ej antas eller ej vinner laga kraft är avtalen förfallna utan ersättningsskyldighet för någondera parten

Redovisning av exploateringsavtalet och markutnyttjandeavtalet görs i genomförandebeskrivningen.

## **GEOGRAFISKA FÖRUTSÄTTNINGAR**

### **Mark och vegetation**

Planområdet består **dels** av tidigare åker- och ängsmark och mark för trädgårdsodling, **dels** av skogsterräng bevuxen med hållmarksskog av gran och tall men med delvis stora inslag av ädellövträd, främst ek, i sydvända brynlägen. Landskapets grundkaraktär är det småbrutna skärgårdslandskapet med den öppna marken inflikad mellan de skogsklädda högre partierna.

Området innehåller även en mindre våtmark av alkärrstyp.

### **Geotekniska förhållanden**

De höglänta partierna består av berg i dagen eller täckt av ett tunt lager skogsjord samt i sluttningarna av morän. Åker- och ängsmarken består av lera med varierande grad av torrskorpa.

## Fornlämningar

Enligt Länsstyrelsens samrådsyttrande över den fördjupade översiktsplanen skulle arkeologisk undersökning förutsättas vid läget för Söderkulla gård. Denna boplatz ligger sydost om det nu aktuella planområdet.

## Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns ett mindre bostadshus (trädgårdsmästarbostället) samt ett antal uthus.

I nordvästra delen av planområdet finns äldre kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, Norrkulla gård, som används som fritidsbostad. Norr därom finns ett mindre fritidshus.

I övrigt är Kullön obebyggd.

## Trafik

Kullön trafikangörs från länsväg 274 via en smal grusbelagd väg som leder fram till trädgårdsmästarbostället och Norrkulla gård.

Busshållplats finns i anslutning till bron mot Vaxön. Gångavstånd till hållplats från den närmaste respektive den bortersta bebyggelsen inom planområdet är ca 650 - 1000 meter.

## TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR OCH KRAV

### Byggnadsutformning och material

Byggnadsutformningen bör medge senare tillbyggnad på sätt som illustreras som principlösning för varje bostadstyp.

Takvinkel skall för huvudbyggnad vara 27 grader, för komplementbyggnad 14-27 grader, för glastak 27-45 grader, samt för fritidslokal och jordbruksbyggnader 35-40 grader. Inom Norrkulla gård skall takvinkel för nybyggnaden vara densamma som för den befintliga huvudbyggnaden.

Byggnadsmaterial som underlättar återbruk och återvinning skall användas i största möjliga utsträckning. Fasadmateriell skall utgöras av trä som målas med slamfärg. Takmaterial skall vara rött oglaserat lertegel. Viss ytterligare precisering sker i exploateringsavtalet, bilaga 2.

### Funktionskrav för VA-anläggningar enligt samrådsförslaget

Målsättningen för VA-systemets tekniska utformning inom Kullön var **dels** vad gäller tillvaratagande av närsalter att ca 90 % av avloppets kväve och ca 95 % av dess fosfor skall kunna tas tillvara (dvs förlusterna inom Kullön högst ca 10 resp 5 %) och **dels** att utsläpp till recipient ej skall överstiga de krav som gäller Blynäsverket med korrelation till aktuella vattenflöden vid mätpunkten.

Mätning av närsaltsinnehållet skall utföras **dels** vid avloppsvattnets tillopp till reningsanläggning eller förvaringstank, **dels** vid det renade vattnets utlopp i recipient eller vid hämtning ur förvaringsanordning. Vidare skall närsalterna vara i sådan form att de kan tillgodogöras jordbruket.

Avloppsslammet skall uppfylla Naturvårdsverket krav.

För avloppsanläggningarna skall kontrollprogram upprättas på sätt som närmare regleras i Miljöskyddslagen.

Samtliga VA-anläggningar inom planområdet som ej tillhör enskild fastighet skall ingå i gemensamhetsanläggning och/eller allmän anläggning.

### **VA-system enligt exploateringsavtalet**

I samband med framtagande av exploateringsavtal har ett antal möjliga alternativa lösningar för ett kretsloppsriktat VA-system redovisats av exploitörerna. Enligt upprättad miljökonsekvensbeskrivning, som granskats av kommunens tjänstemän, bedöms nedan exemplifierat system uppfylla funktionskraven att ca 85 % kväve och ca 97 % fosfor kan tillföras åkermark som växtnäring (dvs de totala förlusterna om ca 15 resp 3 % innefattar även hanteringen sedan näringsämnen bortförts från Kullön).

- Urinseparerande toaletter med separat rörsystem till en i varje kvarter gemensam uppsamlingsstank förlagd under mark. Urinen hämtas med tankbil och förs till jordbruk för injektering i jordbruksmark.
- BDT-vatten och klosettwater (fekalierna + spolwater) leds till ett för hela Kullö-exploateringen gemensamt minireningsverk med placering inom teknikområde i planområdets östra del.
- Åtgärder för framtida eventuell separering även av BDT- och klosettwater vidtas för att skapa framtida handlingsfrihet för utveckling och förbättring av VA-systemets prestanda i kretsloppshänseende.
- Vid reningsverket avskiljs slammet för återföring till jordbruk.
- Avloppsvattnet behandlas i reningsverket i ett biologiskt steg och i ett kemiskt steg för fällning av fosfor. Avloppsvattnet UV-bestrålas innan det leds ut till den utjämningsdamm som redovisas på plankartan.
- Från utjämningsdammen leds vattnet i små bäckar genom parkstråken i anslutning till bebyggelsen så som planillustrationen visar. Vintertid leds vattnet i underjordisk ledning till saltsjön.
- Utloppet mot norr direkt till saltsjön från det befintliga kärret på samma plats bibehålls som reserv och bräddningsutlopp för utjämningsdammen vid t ex snösmältning.
- I vassområdet vid södra stranden kan genom en i vattnet nedhängande gummiduk anordnas ett fördröjningsmagasin som slutpolarar vattnet från bäckarna innan det når saltsjön.
- Vattnet i bäckarna kan användas för bevattning av odlingar.

### **Huvudmannaskap för VA-anläggningar**

Vatten- och spillvattensystemet inklusive reningsverket görs till allmänt VA-verksamhetsområde med Roslagsvatten AB som huvudman enligt VA-lagen.

Systemet för urinhantering och dagwater utgör enskild anläggning med härför bildad samfällighet som huvudman.

### **Ytkrav för VA-anläggningar**

Mark för reningsverk med filterbäddar mm är i planförslaget avsatt inom teknikområdet. Området har givits en storlek som möjliggör eventuella framtida kompletterande anordningar för avloppshanteringen.

För eventuellt kommande behov av filterbäddar och pumpstationer kan dessa anordnas inom i planen redovisad parkmark förutsatt att dessa anordnas så att de inte hindrar normal användning av parkmarken.

## **Energihushållning**

Husplacering och utformning skall med beaktande av terränganpassning möjliggöra god energihushållning i överensstämmelse med BBR.

Vidare skall för installationer och utrustningar väljas energieffektiva produkter. Energideklaration för husen skall upprättas.

Ytor skall reserveras för eventuella önskemål om jordkällare.

Möjlighet skall finnas att som kompletterande värmekälla installera typgodkänd braskamin, kakelugn eller motsvarande utrustning som också skall godkännas av kommunens miljö- och hälsoskyddsansvariga.

## **Energislag**

Den tillförda energin skall produceras i anläggning som baseras på förnyelsebar energikälla inklusive möjligheten att använda sk ”grön” el. Vid utformning och val av energi/värmesystem skall system som ger låg energiförbrukning prioriteras. Uppvärmning skall ske med vattenburet system i kombination med värmepump alternativt med pelletsanläggning.

## **Avfall**

Anordningar för avfallssortering skall finnas minst i den omfattning som anges i kommunens avfallsplan. Hushållskompost skall finnas endera för varje hushåll eller gruppvis anordnad alternativt placerad i anslutning till återvinningsstationen.

Lättillgängliga trädgårdskomposter skall finnas inom Kullön.

Anordningar för mottagning av sorterat avfall enligt gällande lagstiftning skall finnas inom återvinningsstationen.

## **Vägar**

Vägar och andra hårdgjorda ytor skall där så är möjligt utföras med grus enligt specifikationer i exploateringsavtalet, bilaga 2.

## **FÖRÄNDRINGAR**

### **Mark**

I planförslaget eftersträvas tekniker som minimerar de ofrånkomliga markingreppen genom införande av bestämmelser om plintgrundläggning för bebyggelsen i skogsterräng. Vidare förutsätts en teknik med ytligt förlagda VA-ledningar enligt ovan.

Områdets bilvägar skall planeras efter terrängens förutsättningar med ett minimum av sprängning och med tvärsektionen 4,0-5,0 meter för lokalgator och 3,5 meter för kvartersvägar (lekgator). Primära gång- och cykelvägar skall ha bredden 3,0 meter.

## Vegetation

Delar av bebyggelsen ligger på trädbevuxna områden där viss avverkning är ofrånkomlig för byggnader och vägar. Härutöver kan försiktig gallring ske för att öka solinfall och medge viss utsikt mot vattnet. Med hänsyn till landskapsbilden skall dock grundkaraktären av bevuxna höjdparter bevaras. Generellt gäller att stor aktsamhet med vegetationen skall iakttas. Exploateringsavtalet reglerar skyldigheten att kartlägga befintlig vegetation samt att upprätta situationsplaner och etableringsplaner med beaktande av översikts- och detaljplaneintentionerna om bevarande av värdefulla träd, vegetationspartier, naturmark mm.

## Befintlig bebyggelse och ny bebyggelse vid Norrkulla

Trädgårdsmästarbostället avstyckas som egen fastighet och ges byggrätt för ett friliggande en- eller tvåbostadshus. Möjlighet finns att bibehålla befintligt bostadshus.

Norrkulla gård samt nedanförliggande fritidshus har medtagits i planförslaget för bostadsändamål. Byggnaderna på Norrkulla gård har givits skyddsbestämmelser med hänsyn till det kulturhistoriska värdet. Fritidshuset har byggrätt i överensstämmelse med befintlig byggnad. Ny byggrätt för en bostadsbyggnad väster om huvudbyggnaden har utlagts med bestämmelser om byggnadsutformning med hänsyn till den kulturhistoriskt värdefulla miljön.

Av exploateringsavtalet framgår att bolaget avstår från ersättningskrav för q1-bestämmelse på befintlig bebyggelse vid Norrkulla gård, samt att det åligger bolaget att upplysa köpare om de begränsningar i nyttjanderätten som avtalats och skyldigheten att upprusta och underhålla q-märkt bebyggelse enligt detaljplanen.

Av markutnyttjandeavtalet framgår att bolaget förbinder sig t o m år 2003-12-31 att inte uppföra ekonomibyggnad för jordbrukets behov inom ej detaljplanelagt område. Vidare medges kommunen rätt att utan ersättning till bolaget besluta om inrättande av naturvårds-, naturreservatsbestämmelser för delar av Kullö 1:1 när kommunen helt uppfyllt ramavtalet 1995-02-17/22.

Detaljplanförslaget innehåller byggrätt för ekonomibyggnader för jordbruksändamål, inklusive möjligheten till djurstall, väster om Norrkulla gård. Byggrätten är uppdelad mellan djurstall och maskinbyggnad för att härigenom säkerställa en viss balans mellan tillgängliga betesmarker och djurstallets storlek. Ekonomibyggnaderna omfattas av bygglovplikt och detaljplanens utformningsbestämmelser.

Mellan Norrkulla gård och stranden redovisar planförslaget en parkmarksremsa som skall säkerställa allmänhetens passage utmed vattnet till och från strövområdena på västra delen av Kullön. Av samma skäl får en befintlig traktorväg utmed Norrkulla gårds södra gräns, utanför planområdet, även användas av allmänheten för passage till och från friområdena.

I anslutning till befintlig brygga redovisar planförslaget ett sjöviste för Norrkulla gård med en mindre byggrätt för sjöbod.

Planförslaget innehåller även bestämmelsen att området kring Norrkulla gård inte får uppdelas i flera fastigheter.

## Ny bostadsbebyggelse

Planförslaget ger byggrätt för ca 100 småhus i form av friliggande hus, parhus och radhus i två våningar. Byggrätten inkluderar komplementbyggnader och gemensamhetslokaler. Bebyggelsen är uppdelad i 7 grupper om 5 - 30 bostäder. Inom respektive grupp finns i flertalet fall olika hustyper.

Husen är grupperade utmed sk lekgator, dvs trafikföreskrifterna innebär att biltrafiken skall ge företräde för gående samt anpassa hastigheten därtill.

Exteriört samordnas de olika hustyperna genom material, form och färg till grupper som uttrycker enhetlighet förenat med viss individualitet som inledningsvis bl a. uppstår genom anpassning till förstagångsköparens val av husstorlek inom de ramar som byggnadernas grundtyp möjliggör.

Över tiden kan individualiteten komma att öka genom att flertalet hus har förberedd tillbyggbarhet med ett antal varianter som principredovisas i samband med första bygglov. Planens tillbyggnadsrätt är kopplad till utförande efter någon av dessa utbyggnadsvarianter.

Med hänsyn till de sydvästra bebyggelsegruppernas (illustrationsplanens område L och M) exponerade läge mot vattnet innehåller detaljplanen bestämmelse om att husen skall målas med faluröd kulör för att sedd från vattnet associera till skärgårdsby.

## Experimentbebyggelse

En grupp om fem friliggande hus är avsedd för experimentbebyggelse i samverkan med KTH. Dessa byggnaders exteriör omfattas av samma material-, färg- och takvinkelbestämmelser som övrig bebyggelse men kan i andra avseenden avvika vad gäller utformningen.

Mark och byggrätt i anslutning till denna bebyggelsegrupp har reserverats för en för gruppen gemensam solfångaranläggning i form av en kvadratisk, svagt lutande ”plattform” om ca 50 m<sup>2</sup> monterad på ett torn som medger att solfångaren ej skuggas av omgivande träd, dvs ”plattformen” ligger i trädtoppshöjd.

På grund av anläggningens experimentella karaktär och något osäkra omgivningspåverkan är byggrätten tidsbegränsad till 10 år, men kan därefter eventuellt förlängas genom planbeslut efter sedvanligt samrådsförfarande.

Övriga inslag i experimentbyggandet kommer successivt att preciseras av KTH.

## Övrig bebyggelse

Planförslaget innehåller byggrätt på platsen för en tidigare lada söder om Norrkulla gård för en byggnad innehållande fritidslokaler. Byggnaden förutsätts utformad med viss anknytning till traditionellt utförande av stall/ladugårdsbyggnad. Administrativt förutsätts byggnaden ingå i gemensamhetsanläggning.

## Social service

Ovanstående markreservation för skola/barnomsorg/fritid kan tas i anspråk om och när behovet inom Kullön motiverar en lokal utbyggnad. Behovet kan ej bedömas förrän hushållssammansättningen inom Kullön är känd och därmed antalet barn i olika ålderskategorier.



Den lokala utbyggnaden måste även bedömas utifrån tillgången till befintlig social service inom kommunen i övrigt, särskilt i de tidigare utbyggnadsetapperna inom Kullön när barngrupperna sannolikt är mindre än vid full utbyggnad. Klart är emellertid att det kommer att behöva tillföras resurser i form av byggnation och/eller ökade anslag inom de olika områdena - barnomsorg, skola och gymnasieskola.

### **Trafik**

Området trafikangöres från länsväg 274 via den befintliga vägen som får roll av matargata och breddas till 5,0 meter i sin östra del och med tillåten hastigheten 30 km/tim. Den västra delen av vägen utformas med smalare sektion, 4,0 meter, samt likaledes med tillåten hastighet om 30 km/tim. På kortare avsnitt kan smalare sektion accepteras.

Bostadsgrupperna ansluts till matargatan med korta gårdsgator, dvs blandad trafik men med företräde för gående och cyklande.

### **Parkering**

Boendeparkeringen utformas efter behovet 1 bilplats per bostad samt med tillägg av 0,3 bilplats för besökande. Boendeparkeringen kan inom respektive kvarter **endera** samlas till en gemensam parkering i anslutning till området entré **eller** i mindre grupper bland bebyggelsen. I undantagsfall är parkering på enskild tomt möjlig där detta kan ske utan förfång för omgivande bebyggelse.

Gästparkeringen utgörs **dels** av mindre ytor i anslutning till lokalgatorna med sammanlagt ca 30 platser, **dels** av en större parkering i anslutning till infarten till Kullön som också rymmer ca 30 platser. Denna parkering kan också användas av hushåll med fler än en bil.

### **Gång- och cykelvägar**

Gång- och cykeltrafik till Vaxön kommer vid fortsatt utbyggnad av Kullön att från planområdet **dels** ledas som en gångstig i anslutning till stranden, **dels** som en GC-väg genom bebyggelsen öster om planområdet till GC-bron över länsvägen. Enligt exploateringsavtalet kan denna GC-väg i ett första skede ges en provisorisk sträckning, dock med god standard och belysning.

### **Park och friområden**

Bebyggelsen är mjukt inplacerad i terrängen varför även inom kvartersmark god möjlighet finns till bevarande av vegetation. Planen innehåller därutöver PARK **dels** på tidigare åker och ängsmark för att såväl möjliggöra bollspel och andra ytkrävande aktiviteter som att bidra till landskapets öppenhet, **dels** på för landskapsbilden särskilt värdefulla vegetationspartier där en för helheten omsorgsfull vegetationsvård är väl motiverad.

Grönområden där i första hand ett bevarande av naturformationer och vegetation är angelägen för såväl kullöbebyggelsen som för skärgårdslandskapet i stort har i planförslaget betecknats NATUR. Detta område sammanfaller i stort med det i kommunens översiktsplan angivna område som, av hänsyn till Bogesundslandet och dess vattenområdets värde för det rörliga friluftslivet, skall bevaras som en skoglig orörd inramning. I skötselhänseende innebär detta att inget reguljärt skogsbruk skall bedrivas utan en naturlig utveckling mot ett urskogsliknande tillstånd skall främjas.

## Övriga friområden

Den västra delen av Kullön omfattas inte av detta planförslag men har i översiktsplanen samma klassificering som ovannämnda naturområden. För att säkerställa att dessa marker sköts på ett sätt som är förenligt med användningen som strövområde ges kommunen genom markutnyttjandeavtalet rätten att utan ersättningskrav från markägaren inrätta naturvårdsområde/naturresevat med skötsel föreskrifter som ingår som bilaga till avtalet. Som villkor gäller att dessförinnan lagakraftvunna detaljplaner föreligger för Kullön som sammanlagt innehåller 250 bostäder. Under tiden fram till dess förbinder sig markägaren att följa markutnyttjandeavtalet.

## Odling och djurhållning

Mark för frilandsodling har avsatts i planområdets västligaste del på tidigare åkermark. Området förutsätts förvaltats i form av gemensamhetsanläggning. Vidare förutsätts att samfälligheten upprättar plan för områdets disposition som reglerar förläggning av odlingsland, gångstigar, inhägnader och redskapsförvaring mm. Inom området får ej uppföras byggnader av något slag.

I anslutning till odlingsområdet och parkmarken väster om Trädgårdsmästarbostället redovisar planförslaget byggrätt för fritidslokal på en befintlig stengrund där tidigare en ladugårdsbyggnad funnits.

Möjlighet kan även finnas att på kvartersmark anlägga växthus. Inom den västligaste bebyggelsegruppen finns möjlighet enligt illustrationsplanen att anlägga större växthus längs föreslagna garagelängor. På denna plats finns idag rester av ett tidigare trädgårdsmästeri.

Betesmark för eventuella djur finns på ängarna norr om Norrkulla gård.

## Strandskydd

Den södra delen av planområdet omfattas av strandskydd intill ca 150 meter från strandlinjen.

Kommunfullmäktige har i antagandebeslutet av den fördjupade översiktsplanen även innefattat ett särskilt ställningstagande till strandskyddet som för det aktuella området innebär att ett bebyggelseavstånd till strandlinjen om ca 70-90 meter kan accepteras som passagemöjlighet för det rörliga friluftslivet i denna del av Kullön till de orörda naturområdena väster om bebyggelseområdet.

## Miljökonsekvenser

De tekniska och planeringsmässiga förutsättningarna och kraven syftar till att miljökonsekvenserna av Kullöns bebyggande skall bli så små som möjligt fränsett den ofrånkomliga fysiska karaktärsförändring som omvandling av ett tidigare skärgårds- och småjordbruksområde till ett bebyggelseområde innebär.

För dagvattnet innebär den föreslagna grundläggningstekniken och det genomsläppliga materialet på hårdgjorda ytor ett minimum av störning varför vattnet till största delen infiltreras i mark. Om så ej kan ske avleds dagvattnet till saltsjön.

Det lokala VA-systemets utjämningsmagasin innebär viss påverkan av det växtbestånd som idag finns i det befintliga kärret samtidigt som nya växter och djur kan komma att etablera sig i och intill magasinet. Poleringsdammen vid stranden är integrerad med vassområdet och ej synlig i annan mån än de flytkroppar som håller uppe den gummiduk som avgränsar dammen.

I samband med utarbetandet av exploateringsavtalet har en miljökonsekvensbeskrivning framtagits som jämför VA-systemet för Kullön med ett sk nollalternativ (anslutning till Blynäsverket).

Om planförslagets föreslagna ytor för odling tas i anspråk av de boende innebär detta att den tidigare jordbruks- och trädgårdsmästerimarken i viss mån återfår något av sin ursprungliga funktion. Likaså kan ett uppförande av stall invid Norrkulla gård för viss djurhållning återskapa något av tidigare jordbruksanvändning.

### **Naturresurslagen**

I kapitel 3 av Lag om hushållning med naturresurser (NRL) framgår att bl a Stockholms skärgård med hänsyn till natur- och kulturvärden utgör riksintresse. Till skärgården hör i detta avseende hela Vaxholms kommun. Bestämmelserna i kapitlet utgör dock inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter. Kullön är att betrakta som tätortsutveckling och har som sådan redovisats i kommunens översiktsplan och i den fördjupade översiktsplanen för Kullön.

Detaljplanens utformning vad gäller bebyggelselokalisering, bestämmelser för byggnadsutformning och grönområden har ambitionen att förena tätortsutvecklingen med hänsynen till Kullöns specifika förutsättningar som del i skärgårdslandskapet, i första hand som det upplevs från vattnet.

### **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

Planförslaget redovisar de områden eller anläggningar som är nödvändiga för områdets tekniska eller sociala funktion som gemensamhetsanläggningar. Härutöver kan gemensamhetsanläggningar bildas för ett flertal ändamål som ej särskilt angivits i planförslaget.

Kommunen är ej huvudman för de allmänna platserna men i exploateringsavtalet regleras att allmänheten har full tillträdesrätt till dessa. I enlighet med exploateringsavtalet kommer vidare ägandet av marken för de allmänna platserna att överföras på Vaxholms stad.

Kommunen är genom Roslagsvatten AB huvudman enligt VA-lagen för vatten- och spillvattenanläggningen inklusive reningsverket.

Planens genomförandetid är tio år.

### **MEDVERKANDE**

Detaljplaneförslaget är upprättat av stadsbyggnadsenheten på underlag som framtagits av HSB PRODUKTION AB genom arkitekt Bengt Bilén och av SMÅA AB genom arkitekt Gunnar Hallén.

För illustrationskartan svarar Bengt Bilén samt för perspektivet från vattnet Gunnar Hallén.

### **Stadsbyggnadsenheten**

**Bengt Åhman**  
stadsarkitekt