

VAXHOLMS STAD
Miljö- och stadsbyggnadsavdelningen

1999-02-25 Rev. 1999-05-03,
1999-06-15

Detaljplan för Karlsudd
Vaxholms stad, Stockholms län

Dp 348

HANDLINGAR

Handlingarna består av:

- karta med bestämmelser
- denna beskrivning med bilagor
- genomförandebeskrivning

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att i överensstämmelse med översiktsplanen **dels** reglera Karlsudds omvandling från fritidsboende till område för permanentboende, **dels** att införa bestämmelser till skydd för områdets kulturvärden, **dels** att möjliggöra utbyggnad av kommunal vatten- och avloppsförsörjning i enlighet med kommunfullmäktiges beslut 1996-09-23 angående VA-strategi.

PLANDATA

Läge

Karlsudd utgör en del av Bogesundslandet och är genom Bogesundsvägen via Pålsundsbron förbundet med kommunens centrum på Vaxön. Avståndet från Vaxholms centrum är ca 5 km.

Areal

Planområdet omfattar ca 65 ha och består idag av 76 fastigheter förutom grönområden.

Markägoförhållanden

Fastigheterna inom planområdet är i privat ägo. Grönområdena och vägmarken förvaltas av Karlsudds samfällighetsförening.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Kommunens översiktsplan, som antogs av kommunfullmäktige 1990-12-17, uttalar beträffande Karlsudd:

”Permanentbebyggelse.

På Karlsudd sker successivt viss omvandling av fritidshus till permanentbostäder. Under planperioden förväntas alla fritidshus bli omvandlade till permanentbostäder, om området under denna tid får VA-försörjningen löst. Viss ytterligare bebyggelse kan då tillkomma.

Vatten och avlopp.

I enskilda anläggningar på Karlsudd förekommer problem med saltvatteninträngning i brunnar. Tekniskt förbud råder för närvarande. Möjligheten att anordna gemensam vatten- och avloppsförsörjning för Karlsudd undersöks och planeras ske under första delen av planperioden.”

I översiktsplanen redovisas vidare under avsnittet Kulturminnesvård att för östra och södra delen av Karlsuddshalvön skall sekelskifteskaraktären bevaras.

Riksintresse

Östra delen av Karlsudd ingår i riksintresseområdet för kulturminnesvården (Norra Boo - Vaxholm - Lindalssundet), motiverat av att utefter farleden vid Vaxholm ligger huvudparten av Stockholms skärgårds sommarvillaområden från slutet av 1800-talet och början av 1900-talet. Många av dessa är bevarade i ursprungligt skick. Med sin särpräglade arkitektur, tätt samlade efter segellederna är de en karaktäristisk och omistlig del av innerskärgården.

Detaljplaner

Gällande detaljplan (tidigare byggnadsplan) fastställdes 1952-06-27. Planen medger i huvudsak bostadsbebyggelse, men tomtmark finns även avsatt för handel och handelsträdgård. Planen innehåller även mark avsatt för grönområden och vägar.

Strandskydd

Planområdet omfattas ej av strandskydd i och med att den gällande detaljplan fastställdes före 1 juli 1975, då det generella strandskyddet infördes.

Tekniskt förbud

Länsstyrelsen har 1985-04-10 beslutat om införande av s. k. tekniskt förbud.

Beslutet lyder:

”På därom av kommunfullmäktige enligt protokoll den 28 januari 1985 gjord ansökan meddelar länsstyrelsen, med stöd av 110 § andra stycket byggnadslagen, förbud att utan särskilt tillstånd verkställa nybyggnad inom den av länsstyrelsen den 27 juni 1952 fastställda byggnadsplanen för Karlsuddsområdet i Vaxholms kommun.

Detta förbud skall gälla tills vidare, till dess vattenförsörjning och avlopp anordnats för området i erforderlig mån.”

Från och med plan- och bygglagens (PBL) ikraftträdande 1987-07-01 gäller förbudet med stöd av PBL 5 kap 8 § 1.

VA-strategi

Kommunfullmäktiges beslut angående VA-strategi innebär för Karlsudd kommunalt huvudmannaskap för VA-försörjningen med vattenanslutning till kommunens nät via sjöledning från Vaxön, via Tenö, samt uppförande av ett lokalt reningsverk för avloppsvattnet.

Program för detaljplan

Samråd med fastighetsägarna på Karlsudd har genomförts under 1997 med programbeslut i kommunstyrelsens arbets- och planeringsutskott 1998-02-16.

Programbeslutet innebär:

- Programunderlaget kompletteras med kulturhistorisk inventering vilken utgör underlag för skyddsbestämmelsernas omfattning och utformning i planförslaget.
- Den grundläggande markanvändningen skall vara bostäder.
- Inslag av kommersiell användning kan prövas, där konflikt ej uppstår med kulturvärden eller andra miljövärden, samt ej heller ger störning av annan art.
- Tomtstorlek vid ny fastighetsbildning för bostadsändamål skall vara minst 4000 m². Inom eventuell fastighet för kommersiellt ändamål får avstyckning ej ske.
- Tillåten byggnadsarea för bostadshuvudbyggnad(er) skall vara 225 m². För fastigheter med arealen under 2000 m² skall den tillåtna byggnadsarean för huvudbyggnad vara 140 m².
- Tillåten byggnadsarea för komplementbyggnader skall sammanlagt vara högst 40 m², samt för garage/carport (inklusive eventuell förrådsdel) vara högst 50 m² per fastighet. Uthusbyggnader och garage/carport skall uppföras fristående från varandra.
- Inom bostadsfastighet som har en areal av minst 3000 m² får uppföras två huvudbyggnader med en sammanlagd byggnadsarea av högst 225 m², varav den ena får vara högst 90 m² byggnadsarea om den uppförs i en våning samt högst 60 m² byggnadsarea om den uppförs i två våningar. Kring sådana huvudbyggnader får fastighet ej bildas som understiger 4000 m².
- Befintliga grönområden skall ingå oförändrade i planförslaget med undantag för att tomt tillskapas för reningsanläggning i grönområdet väster om bebyggelsen.
- Hela Karlsudd skall förses med kommunalt vatten och avlopp. Urinseparering skall förberedas genom extra rör i vägmark från anslutningspunkterna till reningsanläggningen.
- Lokal reningsanläggning för avlopp skall förläggas väster om bebyggelsen vid infarten till Karlsudd.

Ändring av programbeslut

Kommunstyrelsens arbets- och planeringsutskott har 1999-01-18 ändrat sitt tidigare beslut vad avser tomtstorlek till att som minsta tomtstorlek förorda 3000 m².

FÖRUTSÄTTNINGAR

Vatten och vegetation

Karlsuddshalvön är ca 2 km lång och har en största bredd av ca 500 meter vilket innebär mycket nära kontakt med den omgivande saltsjön, dels mot söder med stora farleden mot Stockholm, dels mot norr med Bogesund/Tenö-landet.

Karlsudd är rikligt bevuxen med både barr- och lövträd och med värdefulla inslag av ädellövträd - ek, ask och bok. De mestadels stora tomterna innebär att grönskan ges goda betingelser och har på många håll dominans över bebyggelsen.

Geologiska förhållanden

Berggrunden består av gnejs/granit som i randområdena är överlagrad med sandig-siltig morän, med inslag av grövre material (sand och grus). Inom lågpartierna är moränen täckt av tät jordar bestående av lera och organiska lager.

Grundvatten

Inom den smala Karlsuddshalvön finns en starkt begränsad tillgång till grundvatten av dricksvattenkvalitet. Mätningar av salthalten i befintliga dricksvattenbrunnar visar att denna har ökat över tiden och idag bedöms 60-65 % av brunnarna vara saltvattenpåverkade. Vidare kan radon förekomma i vattnet.

VA-försörjning

Enligt VA-lagen är kommunen skyldig att sörja för, eller tillse, att allmänna VA-anläggningar kommer till stånd när vattenförsörjning och avlopp för viss bebyggelse behöver ordnas i ett större sammanhang med hänsyn till hälsoskyddet.

Fastighetsägaren är skyldig att ansluta och betala anslutningsavgift till anläggningens huvudman när anslutningspunkt för vatten- och avlopp finns framdragen till fastighetens tomtgräns. Om fastighetsägaren ej betalar, eller har erinringar, prövas detta i statens VA-nämnd, som har att ta ställning till om vatten eller avlopp för fastigheten med större fördel kan tillgodoses på annat sätt. Ersättning för befintlig enskild avloppsanläggning kan ej påräknas.

Om fastighetsägaren motsätter sig anslutning till VA-nätet prövas frågan enligt hälsoskyddslagen och/eller miljöskyddslagen i kommunens miljö- och hälsoskyddsnämnd och en skälighetsprövning görs för fastigheten. Hälsoskyddslagen innehåller bestämmelser om åtgärd för att förhindra sanitär olägenhet och skall bedömas utifrån hygieniska och medicinska grunder. Dricksvattenbrist, salt dricksvatten och bakteriella vattenföroreningar är sanitära olägenheter. Enligt miljöskyddslagen måste fastighetsägaren bevisa att befintlig avloppsanläggning ej är en miljöolägenhet (t ex närsaltbelastning till grundvatten och hav) för att fortsättningsvis få användas.

Mot bakgrund av att 60-65 % av dricksvattenbrunnarna har saltvattenpåverkan, samt att de flesta avloppsanläggningar har sådan kvalitet att de ej uppfyller gällande krav, bedöms i stort sett alla fastigheter inom området ha behov av kommunal VA-försörjning för att säkerställa skydd för hälsan och miljön.

Miljökonsekvensbeskrivning

Av miljökonsekvensbeskrivningen avseende de VA-tekniska förhållandena inom Karlsudd, **bilaga 1**, framgår att närsaltbelastningen för den omgivande saltsjön blir väsentligt mindre med en kommunal VA-lösning än vid fortsatt användning av befintliga enskilda anläggningar.

Befintlig bebyggelse

Tillkomsten av befintlig bebyggelse spänner över tiden från 1640-talet (Bogesund 1:68) till nutid. Den kulturhistorisk mest karaktäristiska bebyggelsen, som till stora delar präglar Karlsudd, tillkom under perioden runt sekelskiftet 1900. Fram till det tekniska förbudet infördes 1985 tillkom dessutom ett antal fritidshus av för perioden normalt utseende.

Samtlig bebyggelse har under våren 1998 varit föremål för kulturhistorisk inventering och klassificering. Se sammanfattande redovisning, **bilaga 2**.

Service, tillgänglighet

Social och kommersiell service finns inom kommunen på Vaxön.

Kollektiv busstrafik sker på Bogesundlandet med några turer per dag. Karlsudds brygga an- görs med allmän daglig båttrafik på sträckan Vaxholm-Stockholm.

Med bil nås Karlsudd via Bogesundsvägen med anslutning till länsväg 274 dels vid Ladvik, dels via Påsundsbron till Vaxön. Påsundsbron har begränsad bärighet för fordon till 3,5 tons bruttovikt.

FÖRÄNDRINGAR

Markanvändning

Bostäder

Den gällande planens bostadsanvändning är utgångspunkten även i planförslaget med den förändringen att användning för handel och handelsträdgård utgår och ersätts med bostadsanvändning.

Bostad/konferens

Vidare möjliggör planförslaget att för en fastighet medges användning för bostad och mindre konferensverksamhet, under den förutsättningen att dels befintliga kulturvärden ej får för- vanskas, dels att verksamheten är av en art eller omfattning som ej ger störningar för omgiv- ningen.

Reningsverk

Planförslaget redovisar plats för lokalt reningsverk väster om bebyggelsen inom ett trädbevuxet område söder om Karlsuddsvägen, mellan åkermarken och stranden.

Mellan reningsverket och stranden redovisas vidare ett område som kan utnyttjas för anläggande av en damm för sk. efterpolering av det renade avloppsvattnet, för att på så sätt minska vattnets kväveinnehåll innan det förs ut i recipienten, om detta blir ett krav i framtiden.

Polerdammens yta får vara högst 1000 m² med en förläggning inom det avsatta området som ger minst konflikt med områdets naturvärden.

Avståndet mellan reningsverket och den närmaste fastighetsgränsen är ca 70 meter, vilket i förening med den rikliga vegetationen bedömts vara tillräckligt för att olägenheter genom lukt ej skall uppstå. Härvid har även beaktats att ifrågasvarande typ av litet reningsverk, sk. SBR-anläggning, har ett helt slutet system för vattenhanteringen, vilket i sig minimerar risken för omgivningsstörningar. Därtill kommer ett biologiskt luftfilter (kompostfilter) att anläggas vilket ytterligare minskar risken för olägenheter.

I gällande plan är området redovisat som grönområde.

Byggrätt för bostäder

Planförslaget innebär att den nu gällande planens bestämmelse om att tillåten byggnadsarea (BYA) utgör 5 % av tomtarealen bibehålls, dock med förändringen dels att byggnadsarean nu avser endast huvudbyggnaden, dels att huvudbyggnaden får vara högst 225 m² BYA.

Vidare möjliggörs i planförslaget att för fastigheter med en areal av minst 3000 m² får huvudbyggnadens tillåtna byggnadsarea fördelas mellan två huvudbyggnader, så att den mindre byggnaden får vara högst 90 m² BYA om den uppförs i en våning, samt 60 m² BYA om den uppförs i två våningar.

För komplementbyggnader innebär planförslaget 40 m² BYA för uthus (t.ex. gäststuga/förråd) samt 50 m² BYA för garage/carport, inklusive eventuell förrådsdel.

För de två befintliga fastigheter som har en areal under 2000 m² är huvudbyggnadens byggrätt 140 m² BYA. Komplementbyggnadernas byggrätt är densamma som för övriga fastigheter.

Byggrätt för bostad/konferens

För fastigheten Bogesund 1:68 gäller bevarande av huvudbyggnadens storlek och utseende. För komplementbyggnader till verksamheten är byggrätten sammanlagt 185 m² BYA, vilket väsentligen motsvarar befintliga uthusbyggnader. Varje uthusbyggnad får ha högst 60 m² BYA.

Byggnadshöjder, placering

Huvudbyggnad(er) får uppföras i två våningar med en högsta byggnadshöjd av 6,5 meter.

Vid uppförande av huvudbyggnad i en våning får byggnadshöjden vara högst 4,2 meter.

Detta innebär i förhållande till nu gällande plan en sänkning av tillåten byggnadshöjd med 0,7 resp 1,4 meter.

Komplementbyggnader får uppföras i högst en våning med byggnadshöjden högst 3,0 meter samt nockhöjden 4,0 meter.

I tvåvåningsbyggnad samt i komplementbyggnader får vind ej användas för annat än förrådsändamål samt för tekniska installationer för fastighetens behov, t.ex. ventilationsanordningar.

Huvudbyggnad får ej placeras närmare gräns mot annan fastighet än 4 meter. Komplementbyggnader får med grannes medgivande placeras närmare gräns än 4 meter.

Utformning, utseende, bevarande

Med hänsyn till områdets kulturvärden ur såväl ett riks som lokalt perspektiv innehåller planförslaget dels en bestämmelse om att ny och förändrad bebyggelse skall utformas med hänsyn till områdets karaktär, dels rivningsförbud samt yttre varsamhetsbestämmelser för de kulturhistoriskt särskilt värdefulla byggnaderna.

Med utgångspunkt i den befintliga bebyggelsens karaktär innehåller planförslaget bestämmelser om att vid ny bebyggelse skall fasader utgöras av trä eller puts, samt tak av tegel eller falsad plåt.

Vegetation

Vegetationen är väsentlig för helhetsmiljön inom Karlsudd varför den i huvudsak skall bevaras. Marklov krävs för fällande av större träd.

Vägar och parkering

Beträffande vägnätet föreslås inga förändringar gentemot gällande plan utöver en viss anpassning till befintliga förhållanden mellan fastigheterna Bogesund 1:56 och 1:57.

Behovet av allmän parkering hänför sig i första hand till de som utnyttjar den allmänna pendelbåttrafiken från Karlsudds brygga, i andra hand till de som har behov av parkering i anslutning till de gemensamma båtplatserna. Vägmarksytan inom Styrmansholmen är starkt begränsad p.g.a. terrängen och vattnet och är i planförslaget förbehållen angöringstrafiken till och från bryggan. I och med förväntat ökat antal permanentboende inom Karlsudd kommer parkeringsbehovet för pendelresenärer att växa och bedöms vara av storleksordningen 15 platser. I planförslaget redovisas allmän parkering vid den befintliga parkeringen, invid fastigheten Bogesund 1:31. Parkeringen föreslås något utökad.

Båtplatser

Vattenområde för gemensamma småbåtsbryggor för de fastigheter som saknar egen strand har utlagts på ett flertal ställen mot Karlsuddsviken där tillgänglighet finns genom att allmän platsmark går ner till vattnet.

Fastighetsbildning

Den gällande planens bestämmelse om att minsta tomtstorlek skall vara 3000 m² bibehålls, men däremot utgår dess bestämmelse om att fler fastigheter än vad som illustreras på plankartan ej får bildas.

Fastigheten Bogesund 1:68 med användningen bostad/konferens får ej delas.

Vidare innehåller planförslaget bestämmelsen att vid ny fastighetsbildning som berör fastighet med bebyggelse klassificerad "Omistlig" respektive "Värdefull" skall hänsyn även tas till respektive fastighets kulturhistoriska värde, så att fastighetsgränser - och genom fastighetsbildningen tillskapad ny byggrätt - inte förvanskar bebyggelsemiljön.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden är tio år.

Kommunen är ej huvudman för de allmänna platserna.

Marklov erfordras för fällning av träd med en stamdiameter större än 20 cm, mätt 1,5 meter över mark.

MEDVERKANDE

Planförslaget är upprättat av miljö- och stadsbyggnadsavdelningen.

Miljö- och stadsbyggnadsavdelningen

Bengt Åhman
stadsarkitekt