



2012-12-10

Viktig information om detaljplanens och grundkartans höjdinformation

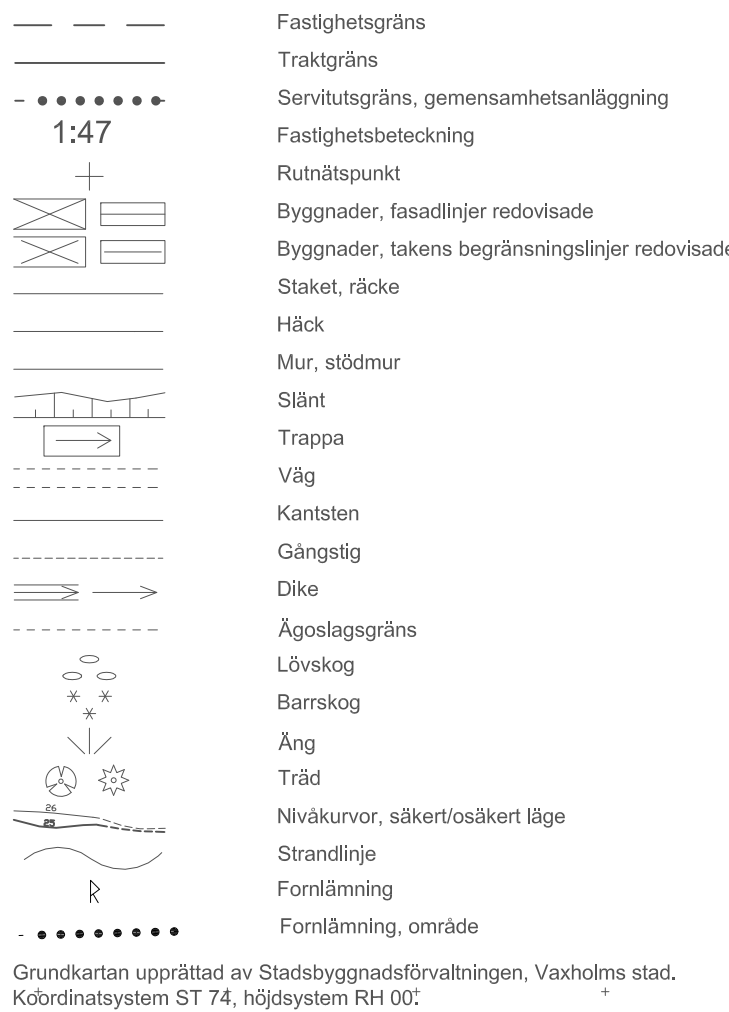
Höjdinformationen i detaljplanen och den tillhörande grundkartan är redovisad i höjdsystem RH 00.

Lidingö stad använder, från 2013-02-04, höjdsystem RH 2000.

Skillnaden mellan stadens gamla höjdsystem, RH 00, och det nya höjdsystemet RH 2000 är +0,52 meter.

För ytterligare information eller frågor är du välkommen att kontakta miljö-och stadsbyggnadskontoret, tel 08-731 33 22

TECKENFÖRKLARING



Grundkartan upprättad av Stadsbyggnadsförvaltningen, Vaxholms stad.
Köordinatsystem ST 74, höjdsystem RH 007.

Sven Vasseur
Lantmätare

UPPLYSNING

Fornlämning med omgivning
fornlämningsområde skyddas enligt lagen om kulturminnen. Innan ingrepp görs i mark eller byggnation påbörjas i närheten av fornlämning ska tillstånd sökas hos Länsstyrelsen.

Nedanstående lista redovisar punktvis de fastigheter som ska utgöra en fastighet i enlighet med bestämmelse e.1.

- | | |
|--|--|
| • Storholmen 1:187
Storholmen 1:186 | • Storholmen 1:249
Storholmen 1:283
Storholmen 1:287
Storholmen 1:288 |
| • Storholmen 1:257
Storholmen 1:258 | • Storholmen 1:63
Storholmen 1:284 |
| • Storholmen 1:264
Storholmen 1:96 | • Storholmen 1:306
Storholmen 1:97 |
| • Storholmen 1:149
Storholmen 1:286
Storholmen 1:191 | • Storholmen 1:87
Storholmen 1:185 |
| • Storholmen 1:223
Storholmen 1:224 | • Storholmen 1:231
Storholmen 1:261 |
| • Storholmen 1:51
Storholmen 1:136 | • Storholmen 1:124
Storholmen 1:262 |
| • Storholmen 1:68
Storholmen 1:177 | • Storholmen 1:180
Storholmen 1:179 |
| • Storholmen 1:256
Storholmen 1:30 | • Storholmen 1:267
Storholmen 1:45 |
| • Storholmen 1:234
Storholmen 1:255 | • Storholmen 1:154
Storholmen 1:291 |
| • Storholmen 1:60
Storholmen 1:147 | • Storholmen 1:91
Storholmen 1:244 |
| • Storholmen 1:209
Storholmen 1:210
Storholmen 1:259
Storholmen 1:260 | • Storholmen 1:161
Storholmen 1:125
del av Storholmen 1:2 |

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Bestämmelse utan beteckning gäller inom hela planområdet.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.

Befintliga byggnader och bryggor som tillkommit i laga ordning och som inte överensstämmer med bestämmelserna nedan ska anses planenliga.

GRÄNSBETECKNINGAR

- | | |
|--|--|
| | Linje ritad 3 m utanför planområdets gräns |
| | Användningsgräns |
| | Egenskapsgräns |

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATSMARK

Parkområde med allmänna gångvägar där även servicefordon och mindre motordrivna fordon tillåts.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- | | |
|--|---|
| | Bostäder |
| | Samningslokal, dansbana |
| | Butik, restaurang, plats för sophus. Hänsyn skall tas till helikopterlandningsplatsen vid placering av byggnad. |
| | Kontor, hotell, konferensanläggning eller vandrarhem |
| | Skola, förskola |
| | Transformatorstation |

ANVÄNDNING AV VATTENOMRÅDEN

- | | |
|--|---|
| | Öppet vattenområde |
| | Öppet vattenområde. Vid bostadsfastighet som direkt gränsar till vattenområde får uppföras en brygga för fastighetens behov. Bryggan ska ha ytsikt av trä. Största längd för brygga 12 m. Största bredd för brygga 2,5 m. Bryggan får inte uppföras längs med stranden. Vid grunda vatten godtas bryggor till en längd där vattendjupet vid normalvattenstånd är 2 m vid bryggnock. |
| | Brygga för reguljärtrafik. |
| | Vattenområde med allmänt tillgänglig brygga |
| | Smbåttshamn |
| | Öppet vattenområde, allmänna ledningar under vattnet. |

UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

- | | |
|--|---|
| | Uppläggningsplats för mindre fritidsbåtar |
|--|---|

UTNYTTJANDEGRAD

- | | |
|--|--|
| | - De fastigheter som redovisas under respektive punkt i vidstående lista ska utgöra en fastighet.
- Fastighetsbildning får inte ske om någon av de berörda fastigheterna efter fastighetsbildning blir mindre än den minsta fastigheten före fastighetsbildning.
- Sammanslagning av två eller flera fastigheter är tillåtet.
- Endast en huvudbyggnad och två komplementbyggnader får uppföras per fastighet.
- Största byggnadsarea för huvudbyggnad = 10% av fastighetsarean på land, dock högst 60 m². Som fastighetsarea räknas landarean enligt fastighetsregistret.
- Största totala byggnadsarea för komplementbyggnader = 5 % av fastighetsarean på land, dock högst 30 m².
- Största tillåtna öppnarea för altan 20 m² utöver angiven byggnadsarea. Som altan räknas uteplats högre än eller lika med 60 cm ovan mark. |
| | Ny bebyggelse får uppföras med en volym som motsvarar befintlig bebyggelse sålunda:
- byggnadsarea 210 m² för huvudbyggnad i två våningar, byggnadshöjd 9 m, nockhöjd 11 m, inredd vind och källare
- byggnadsarea 115 m² vardera för två flygelbyggnader i en våning, byggnadshöjd 5 m, nockhöjd 8,5 m, inredd vind och källare
- öppnarea 90 m² |
| | Samtliga områden markerade med e3 ska utgöra en och samma fastighet. |
| | Största tillåtna byggnadsarea 120 m² i en byggnad. |
| | Största byggnadsarea för en eller två komplementbyggnader om högst 40 m² tillsammans, antingen inom det östra eller det västra e5 området. Byggnadshöjd 3,0 m och nockhöjd 4,5 m. |

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- | | |
|--|--|
| | Byggnad får ej uppföras |
| | Inom kryssmarkerad mark på område vid vattnet på Storholmen ska marken vara tillgänglig för en gemensam komplementbyggnad tillhörande bebyggelsen inom Storholmen 1:2. Största tillåtna byggnadsarea 40 m². Byggnadshöjd 3,0 m och nockhöjd 4,5 m. |
| | Inom kryssmarkerad mark på område vid vattnet på Tallholmen, vid sundet, gäller byggrätt om 35 m² för högst två komplementbyggnader varav en befintlig om 15 m². Ytterligare en komplementbyggnad om 20 m² får uppföras tillhörande fastigheten Storholmen 1:333. Byggnadshöjd 3,0 m och nockhöjd 4,5 m. |
| | Inom varje kryssmarkerat område inom BK-området får en grindstuga byggas om 3 m² byggnadsarea. Byggnadshöjd högst 2,5 m och nockhöjd högst 3,5 m. |
| | Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning. |
| | Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar |

MARKENS ANORDNANDE

- | | |
|--|--|
| | Trädgårdens terrassering, dammar, murar, balustrader och andra betydelsefulla arkitektoniska element ska så långt möjligt bevaras. Inom området får pool anläggas. |
| | Dagvatten ska infiltreras på den egna tomt. |

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- | | |
|--|---|
| | Minsta tillåtna avstånd från byggnads fasad eller altan till tomtgräns: 4 m. Minsta tillåtna avstånd mellan byggnader på samma tomt: 4 m. Komplementbyggnad får placeras intill 2 m från tomtgräns efter grannens medgivande samt om minsta avstånd mellan byggnader på olika sidor fastighetsgräns inte understiger 8 m. Byggnader ska placeras terränganpassat. Sprängning ska så långt möjligt undvikas. |
| | Högsta nivå för grundläggning skall vara + 1,75 m vid nyetablering av bostäder.
Högsta tillåtna byggnadshöjd i meter för huvudbyggnad respektive komplementbyggnad.
Högsta tillåtna nockhöjd i meter för huvudbyggnad respektive komplementbyggnad.
Minsta respektive största tillåtna taklutning i grader
Högsta tillåtna antal våningar
Endast friliggande hus
Mindre takkupor får anordnas på huvudbyggnad på 30% av fasadens längd. Kupornas nock ska sitta minst 0,8 m lägre än huvudbyggnadens taknock. Vid beräkning av byggnadshöjd ska bortses från planliga takkupor. Källare/källarvåning får inte anordnas. |
| | Ny bebyggelse ska utformas med träfasader och tegelröda takpannor alternativt falsade släta plättak som ansluter till omgivningens karaktärsdrag. Takutformning ska vara sadeltak eller brutet sadeltak med nock i husets längdriktning. Nya komplementbyggnader får ha takmaterial och takfärg som befintlig huvudbyggnad. Komplementbyggnader får utformas med pulpettak. |
| | De karaktärsdrag och värden hos bebyggelsen som angivits i planbeskrivningen ska särskilt beaktas vid ändring.
Värdefull byggnad. Ändring av byggnaden får inte förvanska dess yttre karaktär eller dess anpassning till omgivningen.
Vid ny fastighetsbildning som berör fastighet med värdefull byggnad ska särskild hänsyn tas till tomt som har ett naturligt samband med byggnaden. |

Värdefulla områden och byggnader

- | | |
|--|--|
| | De karaktärsdrag och värden hos bebyggelsen som angivits i planbeskrivningen ska särskilt beaktas vid ändring.
Värdefull byggnad. Ändring av byggnaden får inte förvanska dess yttre karaktär eller dess anpassning till omgivningen.
Vid ny fastighetsbildning som berör fastighet med värdefull byggnad ska särskild hänsyn tas till tomt som har ett naturligt samband med byggnaden. |
|--|--|

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid
Genomförandetiden slutar 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Ändrad lovplikt
Bygglöv krävs inte för uppförande av komplementbyggnader som är placerade minst 4 m från tomtgräns och minst 4 m från huvudbyggnad och som uppfyller övriga planbestämmelser.
Bygglöv krävs inte för upplag av båtar inom gemensamma uppläggningsplatser.

Övergångsbestämmelse
Bygglöv kan provas för återuppförande av byggnad som uppförts i laga ordning även om storleken på byggnaden avviker från bestämmelserna om utnyttjandegrad. Bestämmelserna om avstånd till gräns, grundläggningsdjup och fasadmaterial skall tillämpas.

Huvudmannaskap
Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

UPPLYSNINGAR

Strandskyddet upphävs inom all kvartersmark.
Strandskyddet ligger kvar inom all parkmark samt allt vattenområde.
Dispens från strandskydd behövs för anläggning av bryggor.

Enligt länsstyrelsen i Stockholms läns föreskrifter om ankringsförbud inom Stockholms län råder ankringsförbud inom på plankartan redovisat WE-område.

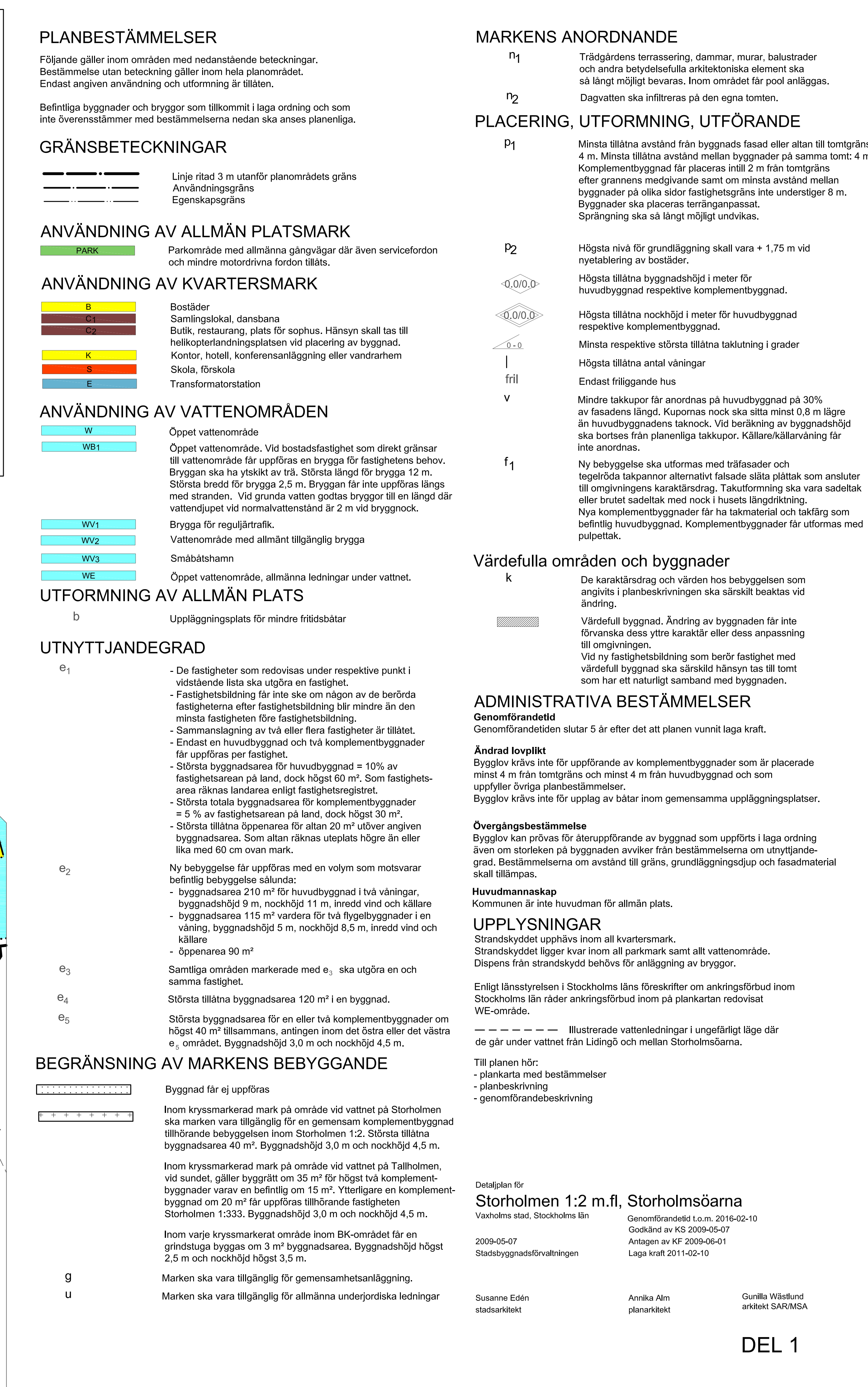
Illustrerade vattenledningar i ungefärligt läge där de går under vattnet från Lidingö och mellan Storholmsöarna.

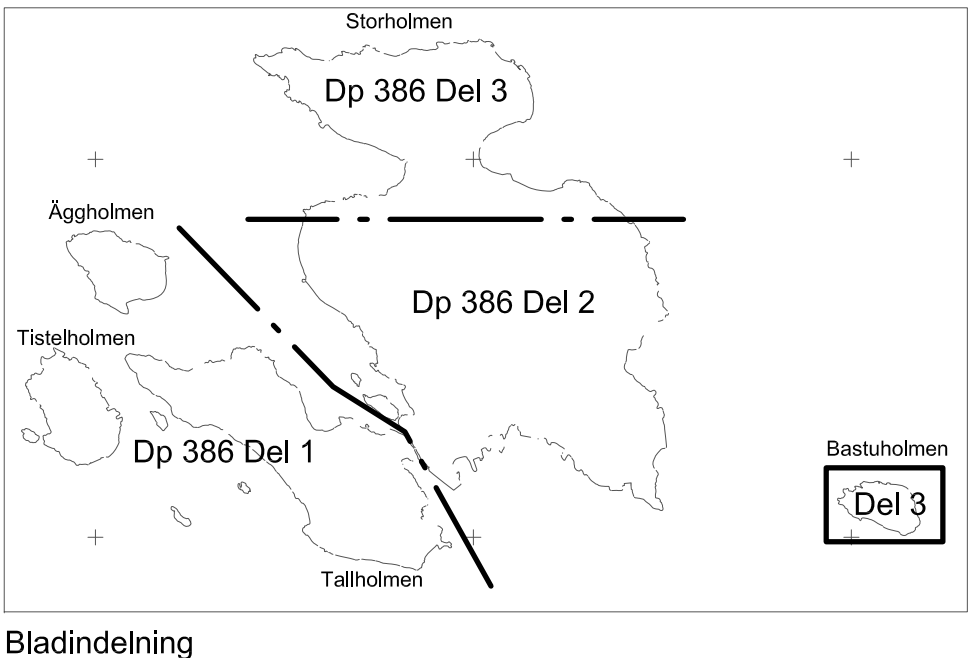
Till planen hör:
- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning

Detailplan för
Storholmen 1:2 m.fl., Storholmsöarna
Vaxholms stad, Stockholms län
2009-05-07
Stadsbyggnadsförvaltningen
Genomförandetid t.o.m. 2016-02-10
Godkänd av KS 2009-05-07
Antagen av KF 2009-06-01
Laga kraft 2011-02-10

Susanne Edén
stadsarkitekt
Annika Alm
planarkitekt
Gunilla Wästlund
arkitekt SAR/MSA

ÖVERSIKT



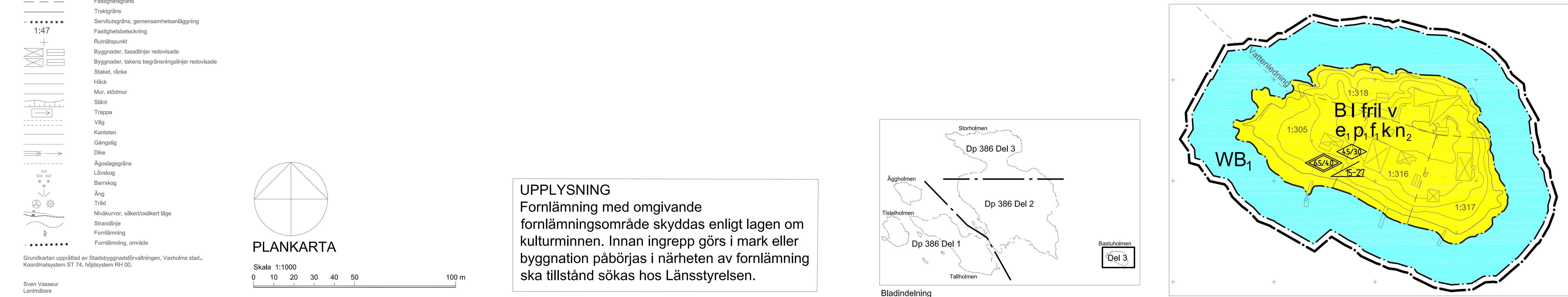
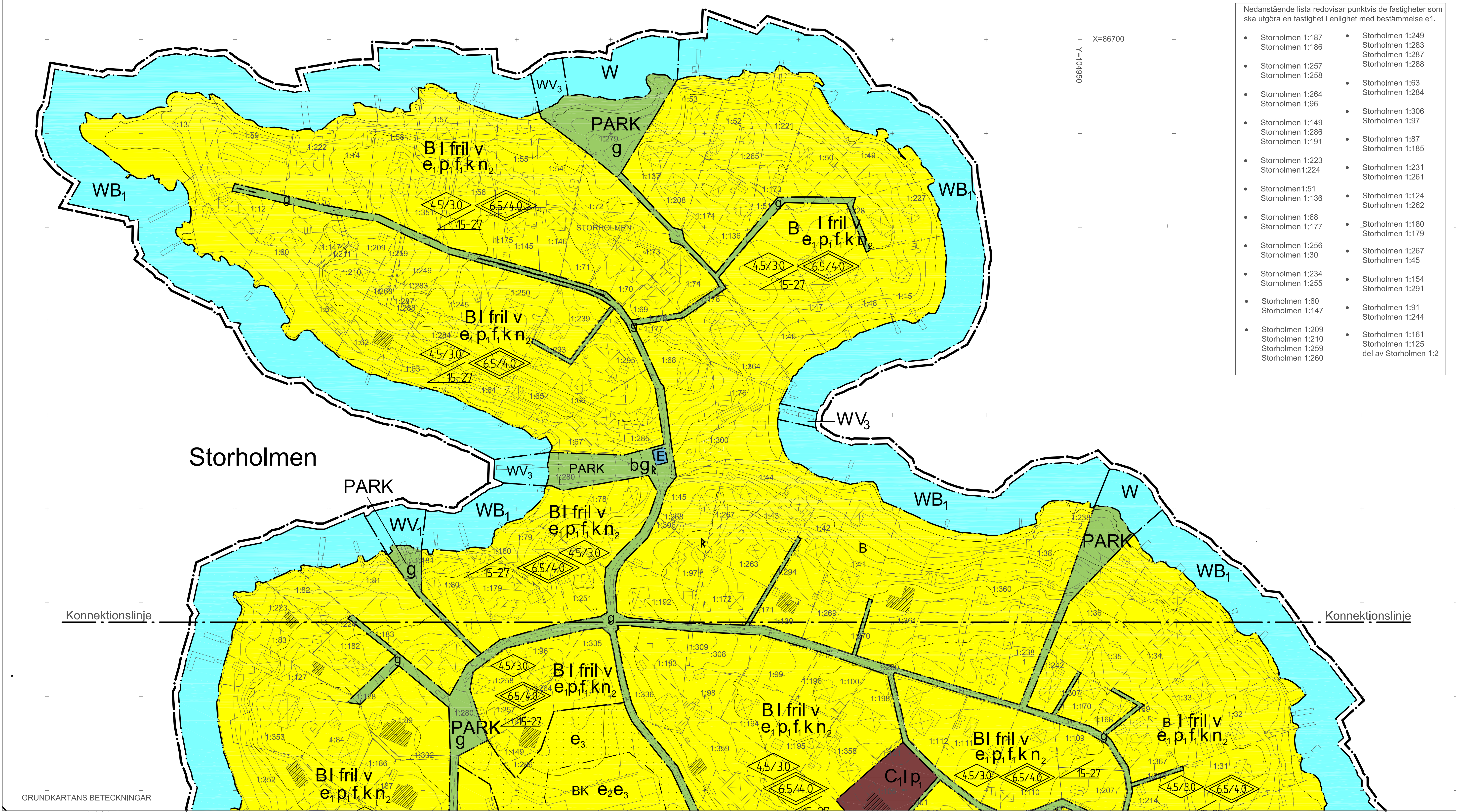


PLANKARTA

Skala 1:1000

0 10 20 30 40 50 100 m

DEL 2



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Bestämmelse utan beteckning gäller inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

Befintliga byggnader och bryggor som tillkommit i laga ordning och som inte överensstämmer med bestämmelserna nedan ska anses planenliga.

GRÄNSBETECKNINGAR

Linje ritad 3 m utanför planområdets grän

Användningsgrän

Egenskapsgrän

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATSMARK

PARK

Parkområde med allmänna gångvägar där även servicefordon och mindre motordrivna fordon tillåts.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B

C1

C2

K

S

E

Bostäder

Samningslokal, dansbana

Butik, restaurang, plats för sophus. Hänsyn skall tas till helikopterlandningsplatsen vid placering av byggnad.

Kontor, hotell, konferensanläggning eller vandrarhem

Skola, förskola

Transformatorstation

ANVÄNDNING AV VATTENOMRÅDEN

W

WB1

WV1

WV2

WV3

WE

Öppet vattenområde

Öppet vattenområde. Vid bostadsfastighet som direkt gränns till vattenområde får uppföras en brygga för fastighetens behov. Bryggan ska ha ytskikt av trä. Största längd för brygga 12 m. Största bredd för brygga 2,5 m. Bryggan får inte uppföras längs med stranden. Vid grunda vatten godtas bryggor till en längd där vattendjupet vid normalvattenstånd är 2 m vid bryggnock.

Brygga för reguljärtrafik.

Vattenområde med allmänt tillgänglig brygga

Småbåtshamn

Öppet vattenområde, allmänna ledningar under vattnet.

UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

b

Upplägningsplats för mindre fritidsbåtar

UTNYTTJANDEGRAD

e1

e2

e3

e4

e5

- De fastigheter som redovisas under respektive punkt i vidstående lista ska utgöra en fastighet.

- Fastighetsbildning får inte ske om någon av de berörda fastigheterna efter fastighetsbildning blir mindre än den minsta fastigheten före fastighetsbildning.

- Sammanslagning av två eller flera fastigheter är tillåtet.

- Endast en huvudbyggnad och två komplementbyggnader får uppföras per fastighet.

- Största byggnadsarea för huvudbyggnad = 10% av fastighetsarean på land, dock högst 60 m². Som fastighetsarean räknas landarea enligt fastighetsregistret.

- Största totala byggnadsarea för komplementbyggnader = 5 % av fastighetsarean på land, dock högst 30 m².

- Största tillåtna öppnarea för altan 20 m² utöver angiven byggnadsarea. Som altan räknas uteplats högre än eller lika med 60 cm ovan mark.

Ny bebyggelse får uppföras med en volym som motsvarar befintlig bebyggelse sålunda:

- byggnadsarea 210 m² för huvudbyggnad i två våningar, byggnadshöjd 9 m,nockhöjd 11 m, inredd vind och källare

- byggnadsarea 115 m² vardera för två flygelbyggnader i en våning, byggnadshöjd 5 m,nockhöjd 8,5 m, inredd vind och källare

- öppnarea 90 m²

Samtliga områden markerade med e3 ska utgöra en och samma fastighet.

Största tillåtna byggnadsarea 120 m² i en byggnad.

Största byggnadsarea för en eller två komplementbyggnad om högst 40 m² tillsammans, antingen inom det östra eller det västra e3 området. Byggnadshöjd 3,0 m och nockhöjd 4,5 m.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

Byggnad får ej uppföras

Inom kryssmarkerad mark på område vid vattnet på Storholmen ska marken vara tillgänglig för en gemensam komplementbyggnad tillhörande bebyggelsen inom Storholmen 1:2. Största tillåtna byggnadsarea 40 m². Byggnadshöjd 3,0 m och nockhöjd 4,5 m.

Inom kryssmarkerad mark på område vid vattnet på Tallholmen, vid sundet, gäller byggrätt om 35 m² för högst två komplementbyggnader varav en befintlig om 15 m². Ytterligare en komplementbyggnad om 20 m² får uppföras tillhörande fastigheten Storholmen 1:333. Byggnadshöjd 3,0 m och nockhöjd 4,5 m.

Inom varje kryssmarkerat område inom BK-området får en grindstuga byggas om 3 m² byggnadsarea. Byggnadshöjd högst 2,5 m och nockhöjd högst 3,5 m.

Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning.

Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

n1

n2

Trädgårdens terrasser, dammar, murar, balustrader och andra betydelsefulla arkitektoniska element ska så långt möjligt bevaras. Inom området får pool anläggas.

Dagvatten ska infiltreras på den egna tomt.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

P1

Minsta tillåtna avstånd från byggnads fasad eller altan till tomtgräns: 4 m. Minsta tillåtna avstånd mellan byggnader på samma tomt: 4 m. Komplementbyggnad får placeras intill 2 m från tomtgräns efter grannens medgivande samt om minsta avstånd mellan byggnader på olika sidor fastighetsgräns inte understiger 8 m. Byggnader ska placeras terränganpassat. Sprängning ska så långt möjligt undvikas.

P2

Högsta nivå för grundläggning skall vara + 1,75 m vid nyetablering av bostäder.

0,0/0,0

Högsta tillåtna byggnadshöjd i meter för huvudbyggnad respektive komplementbyggnad.

0,0/0,0

Högsta tillåtna nockhöjd i meter för huvudbyggnad respektive komplementbyggnad.

0-0

Minsta respektive största tillåtna taklutning i grader

fril

Högsta tillåtna antal våningar

v

Endast frilliggande hus

f1

Mindre takkupor får anordnas på huvudbyggnad på 30% av fasadens längd. Kupornas nock ska sitta minst 0,8 m lägre än huvudbyggnadens taknock. Vid beräkning av byggnadshöjd ska bortses från planenliga takkupor. Källare/källarvåning får inte anordnas.

Ny bebyggelse ska utformas med träfasader och tegelröda takpannor alternativt falsade släta plattak som ansluter till omgivningens karaktärsdrag. Takutformning ska vara sadeltak eller brutet sadeltak med nock i husets längdriktning. Nya komplementbyggnader får ha takmaterial och takfärg som befintlig huvudbyggnad. Komplementbyggnader får utformas med pulpettak.

Värdefulla områden och byggnader

k

De karaktärsdrag och värden hos bebyggelsen som angivits i planbeskrivningen ska särskilt beaktas vid ändring.

Värdefull byggnad. Ändring av byggnaden får inte förvanska dess yttre karaktär eller dess anpassning till omgivningen.

Vid ny fastighetsbildning som berör fastighet med värdefull byggnad ska särskilt hänsyn tas till tomt som har ett naturligt samband med byggnaden.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Ändrad lovplikt

Bygglov krävs inte för uppförande av komplementbyggnader som är placerade minst 4 m från tomtgräns och minst 4 m från huvudbyggnad och som uppfyller övriga planbestämmelser.

Bygglov krävs inte för upplag av båtar inom gemensamma upplägningsplatser.

Övergångsbestämmelse

Bygglov kan prövas för återuppförande av byggnad som uppförts i laga ordning även om storleken på byggnaden avviker från bestämmelserna om utnyttjande-grad. Bestämmelserna om avstånd till gräns, grundläggningsdjup och fasadmaterial skall tillämpas.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

UPPLYSNINGAR

Strandskyddet upphävs inom all kvartersmark.

Strandskyddet ligger kvar inom all parkmark samt allt vattenområde.

Dispens från strandskydd behövs för anläggning av bryggor.

Enligt länsstyrelsen i Stockholms läns föreskrifter om ankringsförbud inom Stockholms län råder ankringsförbud inom på plankartan redovisat WE-område.

Illustrerade vattenledningar i ungefärligt läge där de går under vattnet från Lidingö och mellan Storholmsöarna.

Till planen hör:

- plankarta med bestämmelser

- planbeskrivning

- genomförandebeskrivning

Detailplan för

Storholmen 1:2 m.fl., Storholmsöarna

Vaxholms stad, Stockholms län

2009-05-07

Stadsbyggnadsförvaltningen

Susanne Edén

stadsarkitekt

Annikä Alm

planarkitekt

Gunilla Wästlund

arkitekt SAR/MSA



Storholmen 1:149



Storholmen 1:359



Storholmen 1:62



Storholmen 1:130



Storholmen 1:361



Storholmen 1:103



Storholmen 1:223



Storholmen 1:83



Storholmen 1:89



Storholmen 1:352



Storholmen 1:88



Storholmen 1:91



Storholmen 1:334



Storholmen 1:315



Storholmen 1:118



Storholmen 1:150



Storholmen 1:349

Nedanstående lista redovisar punktvís de fastigheter som ska utgöra en fastighet i enlighet med bestämmelse e1. Fastigheterna redovisas med svart skraffering på denna karta.

- | | |
|--|--|
| • Storholmen 1:187
Storholmen 1:186 | • Storholmen 1:249
Storholmen 1:283
Storholmen 1:287
Storholmen 1:288 |
| • Storholmen 1:257
Storholmen 1:258 | • Storholmen 1:63
Storholmen 1:284 |
| • Storholmen 1:264
Storholmen 1:96 | • Storholmen 1:306
Storholmen 1:197 |
| • Storholmen 1:149
Storholmen 1:286
Storholmen 1:191 | • Storholmen 1:87
Storholmen 1:185 |
| • Storholmen 1:223
Storholmen 1:224 | • Storholmen 1:231
Storholmen 1:261 |
| • Storholmen 1:51
Storholmen 1:136 | • Storholmen 1:124
Storholmen 1:262 |
| • Storholmen 1:68
Storholmen 1:177 | • Storholmen 1:180
Storholmen 1:179 |
| • Storholmen 1:256
Storholmen 1:30 | • Storholmen 1:267
Storholmen 1:45 |
| • Storholmen 1:234
Storholmen 1:255 | • Storholmen 1:154
Storholmen 1:291 |
| • Storholmen 1:60
Storholmen 1:147 | • Storholmen 1:91
Storholmen 1:244 |
| • Storholmen 1:209
Storholmen 1:210
Storholmen 1:259
Storholmen 1:260 | • Storholmen 1:161
Storholmen 1:125
del av Storholmen 1:2 |

UPPLYSNING
Fornlämning med omgivande
fornlämningsområde
skyddas enligt lagen om
kulturminnen. Innan ingrepp
görs i mark eller byggnation
påbörjas i närheten av
fornlämning ska tillstånd
sökas hos Länsstyrelsen.



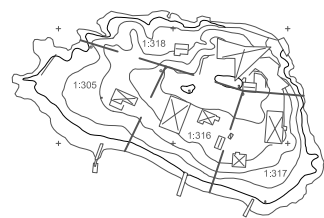
Storholmen 1:6



Storholmen 1:23



Storholmen 1:19



Illustrationskarta över kulturbyggnader samt föreslagna sammanslagningar av fastigheter

Detaljplan för
Storholmen 1:2 m.fl, Storholmsöarna
Vaxholms stad, Stockholms län

2009-04-27
Stadsbyggnadsförvaltningen

Susanne Edén
stadsarkitekt

Genomförandetid t.o.m. 2016-02-10
Godkänd av KS 2009-05-07
Antagen av KF 2009-06-01
Laga kraft 2011-02-10

Annika Alm
planarkitekt

Gunilla Wästlund
arkitekt SAR/MSA



Detaljplan för

Storholmen 1:2 m. fl. Storholmsöarna

Vaxholms stad, Stockholms län

Dp 386

Planbeskrivning

Handlingar

- Plankarta med bestämmelser.
Plankartan har delats upp på grund av planområdets storlek och består av en översiktlig karta i skala 1:2000 och tre delkartor i skala 1:1000.
- Denna planbeskrivning inklusive bilaga med värdefulla byggnader med varsamhetskrav i detaljplanen.
- Genomförandebeskrivning.
- Illustrationskarta över kulturbyggnader samt föreslagna sammanslagningar av fastigheter
- Karta med förslag till upphävande av strandskydd skala 1:2000.
- Kulturhistorisk byggnadsinventering, Storholmen, Vaxholms stad, Stockholms byggnadsantikvarier AB, juni 2006 med bilaga 1-3.

Planens syfte och huvuddrag

Storholmsöarna är sedan länge bebyggda men bebyggelsen är inte reglerad i detaljplan. Det huvudsakliga syftet med planen är därför att införa sådana regler. I planen anges den bygg rätt som är lämplig med hänsyn till miljön och krav ställs på hur nya byggnader ska utformas. Syftet med planen är vidare att säkerställa att kulturhistoriska värden bevaras.

Förenlighet med miljöbalken

Förslaget till detaljplan är förenligt med bestämmelserna i miljöbalkens tredje kapitel avseende lämplig användning av mark och vattenresurser.

Plandata

Lägesbestämning, areal och markägförhållanden

Planområdet omfattar Storholmsöarna, dvs Storholmen, Tallholmen, Äggholmen, Tistelholmen och Bastuholmen. Ögruppen ligger i Stora Värtan i Vaxholms stads sydvästra del, sydväst om Bogesundlandet och norr om Lidingö. Storholmen är den största ön. Tallholmen är skild från Storholmen med ett smalt sund med broförbindelse. Bastuholmen är belägen öster om Storholmen och de båda öarna Äggholmen och Tistelholmen är belägna strax väster om Storholmen. Svanholmen är en egen liten ö i viken mellan Storholmen och Tallholmen. Svanholmen är förbunden med bro till Storholmen. Samtliga öar är bebyggda. Dessutom finns några smärre obebyggda kobbar.

Storholmen består av ca 300 fastigheter varav 230 är bebyggda. Flera av fastigheterna är små men samutnyttjas som en tomt. Önskvärt är att de fastigheter som samutnyttjas för ett hushåll slås ihop till en fastighet. Fastigheterna är i privat ägo.

Arealen på land är ca 40 ha varav Storholmen inklusive Tallholmen utgör ca 36 ha.

Tidigare ställningstagande

Riksintresse

Storholmsöarna ingår i ett av de skärgårdsområden som anges i miljöbalkens fjärde kapitel som riksintresseområde med hänsyn till natur- och kulturvärden. Eftersom öarna till största delen är bebyggda bedöms de inte beröras av några riksintressen.

Översiktsplan

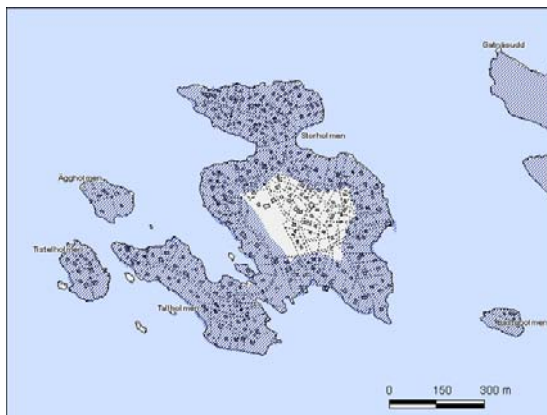
I översiktsplan 1990 redovisas aktuellt område som fritidsboende, undantagsvis permanentboende. Vidare anger översiktsplanen att Storholmen till övervägande del består av fritidshus och att ingen förändring från detta bör ske.

Avstyckningsplan

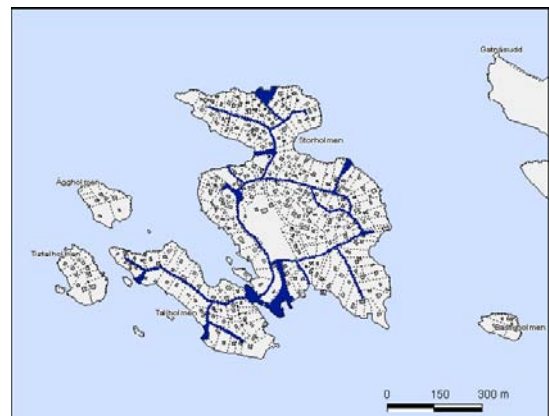
Delar av Storholmen omfattas av avstyckningsplaner (nummer 382 och 420) fastställda år 1934.

Strandskyddsförordnande

Samtliga Storholmsöar omfattas av 100 m strandskydd enligt 7 kap miljöbalken. Strandskyddet bör upphävas inom ianspråktagen kvartersmark då den inte är allmänt tillgänglig och inte bedöms ha betydelse för flora och fauna. Strandskyddet bör vara kvar på de allmänt tillgängliga vägarna och den allmänna marken samt ej ianspråktagen mark intill stränderna. Strandskyddet bör även vara kvar inom vattenområdet. Kommunen begär hos länsstyrelsen att strandskyddet ska upphävas i samband med att detaljplanen ställs ut.



Markerade områden = markområden som idag omfattas av strandskydd



Blå markering=preliminärt förslag på bibehållit strandskydd inom markområdet

En karta med förslag till upphävande av strandskyddet har upprättats som underlag för länsstyrelsens beslut. Kartan överensstämmer i allt väsentligt med ovanstående karta till höger.

Planprogram och förfarande

Planen har föregåtts av ett planprogram som har varit föremål för samråd under tiden 2006-10-17—2006-12-01. Ett samrådsmöte över programmet har hållits 2006-10-25. I enlighet med kommunstyrelsens beslut den 8 maj 2008 § 50 har samråd hållits om förslag till detaljplan. Samrådet har ägt rum under tiden 19 maj – 15 september 2008. Ett samrådsmöte över samrådsförslaget har hållits den 9 juni 2008 på Storholmen. Planen har varit utställd 2009-03-03—2009-03-30. Planen handläggs med normalt förfarande.

Miljöbedömning, miljökonsekvensbeskrivning

Stadsbyggnadsförvaltningen har bedömt enligt bilaga 4 till förordningen om MKB 1998:905 att behov av att göra en miljöbedömning och upprätta en miljökonsekvensbeskrivning inte finns. Planen berör endast ett mindre, väl avgränsat och lokalt område och innebär endast mindre förändringar. 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 betydande miljöpåverkan inte bör föreligga för aktuell plan" skriver länsstyrelsen i sitt yttrande över programmet.

Natur

Växt- och djurliv

Storholmsöarna är till största delen indelade i tomter med trädgårdar och bostadshus.

Geotekniska förhållanden

Enligt geologiska kartbladet består undergrunden på Storholmsöarna i huvudsak av berg och morän med vissa inslag av lera i Storholmens sydligaste låglänta delar.

Fornlämningar

På Storholmen finns tre registrerade fornlämningar. Inom fastigheten Storholmen 1:45, 1:280 och 1:2. På Storholmen 1:45 är fornlämningen en förhöjning ca 5 m i diameter, 20-30 cm hög. Vid inventeringstillfället 1980 var den övertorvad med stenar i ytan och beväxt med gran, ek- och rönnskott. Platsen är markerad med R på plankartan

På Storholmen 1:280, naturområdet i nordväst, är fornlämningen en furustubbe, 1,8 m hög och 1,9 m i omkrets. Den är skyddad av ett plåttält, omgiven av staket och försedd med en skylt. Platsen är markerad med R på plankartan.



Fornlämning inom Storholmen 1:280

På fastigheten Storholmen 1:2, slottets mark, är fornlämningen spår av ett dagsverkestorp under Frösvik. Området har på kartan markerats med en prickad gräns söder om huvudbyggnaden. Fornlämningarna skyddas enligt lagen om kulturminnen och tillstånd måste sökas hos länsstyrelsen innan ingrepp görs i närheten av fornlämningen.

Befintliga byggelseområden och anläggningar

Bebyggelsen och dess karaktär

All bebyggd mark inom Storholmsöarna är privatägd och används till största del för bostadsändamål. Den stora villan på huvudön, oftast benämnd slottet (Storholmen 1:2) som beskrivs nedan kan ses som startskottet av en etablering av sommarbebyggelse på Storholmen. Övrig bebyggelse på Storholmen är en restaurang och en dansbana.



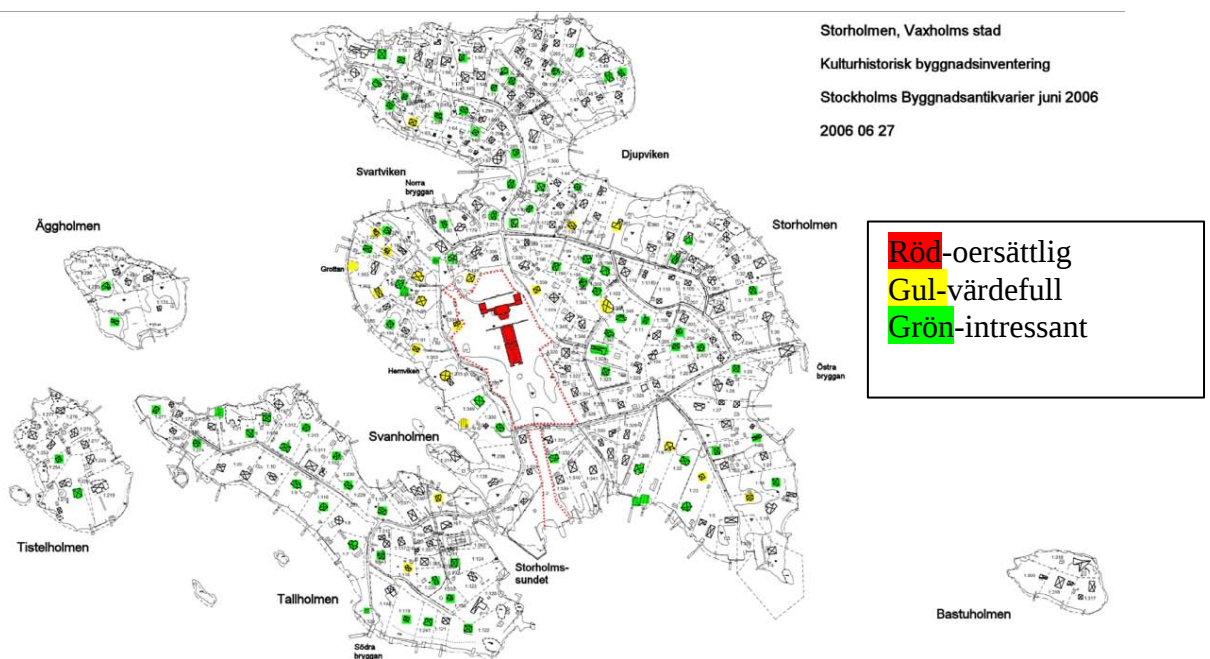
Dansbanan

Bebyggelsetrycket på Storholmen är nu stort och idag bor där ca 130 personer året runt. Den permanenta befolkningen ökar med ca 5 – 6 familjer per år, mest barnfamiljer.

Bebyggelsen är mycket varierad med omväxlande byggnadsstilar. Större delen består av mindre fritidshus och till- och ombyggda fritidshus som nu används för permanentboende. Liggande träpanel, främst i kulörerna rött, gult och brunt är den vanligaste förekommande fasadbeklädnaden. Bland nyare byggnader finns även ljusa kulörer som vitt och ljusgrönt representerade.

Kulturhistoriskt värdefulla miljöer och byggnader

Stockholms Byggnadsantikvarier AB har i juni 2006 gjort en kulturhistorisk inventering på Storholmsöarna för Vaxholms stad. Denna inventering har bland annat legat till grund för varsamhetsbestämmelser och skyddsbestämmelser för vissa byggnader och miljöer i detaljplanen. Den bebyggelse som har bedömts som viktig från kulturhistorisk synpunkt har delats in i tre olika klasser; oersättlig, värdefull och intressant bebyggelse. Av nedanstående karta framgår vilka byggnader som klassats. Slottet har klassats som oersättligt, 20 byggnader har klassats som värdefulla och ett 80-tal har klassats som intressanta.



De värdefulla byggnaderna redovisas i en bilaga till denna beskrivning, sid 13-19.

Slottet



Den stora villan, oftast benämnd slottet (Storholmen 1:2), speglar tillsammans med tillhörande byggnader en svunnen epok på ön. Här beskrivs byggnaderna och deras historia även om det i planförslaget, som ett alternativ till renovering, ges en möjlighet att riva och ersätta byggnaderna eftersom de är i så dåligt skick.

Där slottet idag ligger lät Edward Cederlund bygga en villa år 1883. Olika ekonomibyggnader uppfördes samtidigt som villan och ön började så smått omvandlas från en ö med orörd skärgårdsnatur till en park med stensatt strandkant och anlagda gångvägar. Cederlunds villa revs sedan men en ny byggnad, den vi idag kallar slottet, stod färdig på samma plats runt år 1910.

År 1917 köpte Gunnar Kassman slottet av Edward Cederlunds son med samma namn (även kallad Punschungen) och lät då bygga om slottet efter sina stora ambitioner. Villan utformades efter svenska klassicistiska 1700-talsförebilder till en slottsliknande herrgård. Trädgårdsdirektören Cederpalm anlätades för att skapa en slottsträdgård med Solli-dens trädgård på Öland som förebild. En konstnär vid namn Lundström målade samtliga tak- och väggdekorationer på slottet och fick även formge ett flertal keruber för dörrspeglar i byggnaden. Skulptören Carl Fagerberg uppförde en monumental öppen spis i Kolmårdsmarmor som pryder ett av rummen.

Under 1930-talet omvandlades slottet till pensionat, men då andra världskriget bröt ut hyrdes huset istället ut till Sovjets ambassad som då behövde ett sommarhjem åt ambassadören Madame Kollontaj. Under denna tid vansköttes både slottet och trädgården och år 1949 sålde Kassman slottet till apotekaren Tesch. Köpet gick dock tillbaka redan samma år efter det att läkare bedömt Tesch som sinnesförvirrad. På 1950-talet stod slottet mestadels tomt och både byggnaden och trädgården förföll än mer. 1962 såldes fastigheten till fabrikören Ingvar Frithiof som med sin familj använde slottet som sommarbostad under drygt 30 år. Idag är både huset och trädgården mycket förfallet och används periodvis som permanentbostad av en privatperson.

Kulturvården i slottet med tillhörande byggnader och parkanläggning



Slottet 1930. Källa: Villasamhäl-len och sportstugeområden, 1930



Slottet idag

Det mesta av slottet och dess tillhörande byggnader härstammar från Gunnar Kassmans tid på Storholmen på 1910-talet. Men även äldre byggnader som är kvarlevor från sent 1800-tal då Edward Cederlund huserade på ön finns kvar. Stockholms Byggnadsantikva-

rier AB bedömer slottet med dess tillhörande byggnader och trädgårdsanläggning som oersättliga. Detta innebär att de är särskilt värdefulla från en historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt och att dess kulturhistoriska värde bedöms uppfylla kriterierna för byggnadsminnen och de omfattas av 3 kap § 10 och § 12 plan- och bygglagen.

3 kap § 10 plan- och bygglagen – Ändringar av en byggnad skall utföras varsamt så att byggnadens karaktärsdrag beaktas och dess byggnadstekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden tas till vara.

3 kap § 12 plan- och bygglagen - Byggnader, som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk miljömässig eller konstnärlig synpunkt eller som ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär, får inte förvanskas

Motiv för bedömningen *oersättlig bebyggelse* enligt Stockholms Byggnadsantikvarier AB:

- ☐ Anläggningen med villa och park tillhör de äldsta på ön. Den skapar en central och sammanhållen miljö, skapade som en enhet, kring vilken den senare sommarbebyggelsen formats.
- ☐ Anläggningen i sin helhet är väl bevarad vad gäller yttre form, arkitektur och karaktär från 1910-talet.
- ☐ Villans utvändiga utformning med ytskikt av puts, glaserat taktegel, kopparplåtsavtäckningar, fönster och dörrar är till stora delar ursprunglig men i stort behov av underhåll.
- ☐ I terrassträdgården är den ursprungliga terrasseringsen avläsbar och längdaxel tydlig. Dammar, murar, balustrader och andra betydelsebärande arkitektoniska element finns bevarade men i olika utsträckning.



Kulturvärden i byggnader som klassats som värdefulla

I denna grupp finns byggnader som är värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt. Dessa byggnader omfattas av 3 kap § 10 och § 12 plan- och bygglagen.

Kriterier för byggnader som bedöms som *värdefull bebyggelse*:

- ☐ Byggnad som har ursprunglig form, till det yttre ej tillbyggd eller förändrad. Smärre undantag förekommer.
- ☐ Byggnad som har ursprungliga eller tidstypiska material på tak, fasader och grunder.
- ☐ Byggnad som har ursprungliga fönster, dörrar, skorstenar, trappor och andra yttre byggnadsdetaljer. Dessa delar kan också vara utbytta mot nya delar med ursprungligt eller tidstypiskt utseende.
- ☐ Byggnad som tillhör slottsmiljön och som är väl bevarad avseende ovanstående punkter.



Några exempel på värdefulla byggnader

Båtbryggor

På Storholmen finns det tre gästbåtshamnar. Storholmens tomtägarförening är delaktig i förvaltningen av alla dessa bryggor:

- restaurangbryggan, vars ena sida är avsedd för restaurangens gäster medan andra sidan disponeras av Storholmare
- södra bryggan med både gäst- och sommarplatser och som vintertid används av samtliga permanentboende
- Tistelholmbryggan, en liten brygga för Tistelholmsborna när de ska iland på Storholmen.

På Storholmens tomtägarförenings mark finns det, utöver de tre gästbåtshamnarna, fem bryggor som används av dem som inte har strandtomt och de ägs och förvaltas av respektive bryggas bryggförening/medlemmar. I anslutning till de gemensamma bryggorna läggs båtar upp vintertid.

Bryggor för reguljär båttrafik under sommarhalvåret finns i norr, öster (vid restaurangen) och i söder. På de flesta av strandtomterna finns det privata båtbryggor för eget bruk.

Planförslagets innehåll

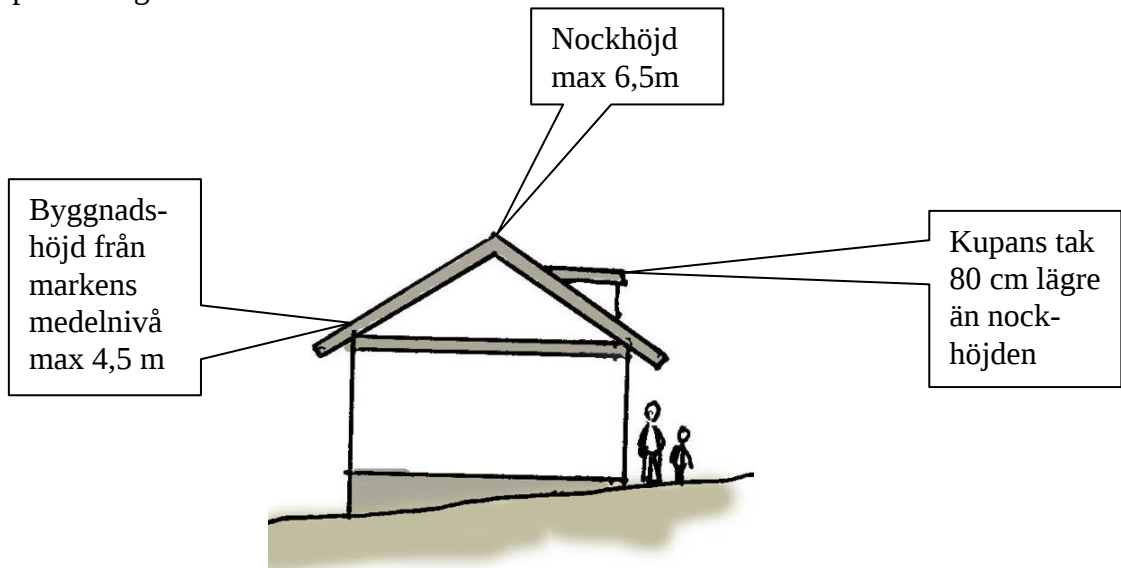
Angående fornlämningar som finns på Storholmen 1:2, (slottstomten), Storholmen 1:45 och 1:280 hänvisas till information sid 3.

Möjliga förändringar inom befintlig bebyggelse

I planen föreslås att största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad ska variera beroende på fastighetens area. Ju större fastighet desto större tillåten byggnadsarea som dock begränsas till maximalt 60 kvm. Tomtarean på land enligt fastighetsregistret är utgångspunkt för byggrätten. Anpassningen till terrängen är viktig varför tomtens egenskaper måste få styra utformningen och placeringen av en ny byggnad. Så mycket som möjligt av den ursprungliga tomtens marknivåer och karaktär ska behållas.

Byggnadshöjden får vara 4,5 m och taknockens höjd 6,5 m. Mindre takkupor får anordnas på huvudbyggnaden på 30 % av fasadens längd. Kuporna får inte vara lika höga som övriga taket utan deras taknock måste vara minst 80 cm lägre än huvudbyggnadens taknock. Om kuporna har s.k. pulpettak ska takkupans övre kant ligga minst 80 cm lägre än huvudbyggnadens taknock. Det kan finnas byggnader där takkupor trots dessa regler inte kan byggas med hänsyn till den befintliga byggnadens form. Loft får anordnas men inte källare. Taklutningen ska vara 15-27 grader. Befintliga hus som uppförts i laga ordning och som inte stämmer med bestämmelserna ska ändå betraktas som planenliga. Då kan föränd-

ringar, t ex fasadändringar som kräver bygglov, tillåtas trots att byggnaden egentligen är planstridig.



I anslutning till en huvudbyggnad får en altan om högst 20 kvm uppföras. Med altan menas här en uteplats som ligger 60 cm eller mer ovan mark. Inga restriktioner gäller för uteplatser på mark.

Högst två komplementbyggnader får uppföras på varje tomt. Byggnaderna får tillsammans vara 5 % av fastighetens areal dock högst 30 kvm. På små självständiga tomter, där huvudbyggnadens area enligt planförslaget blir väsentligt mindre än 60 kvm skulle det annars bli dålig proportion mellan huvudbyggnad och komplementbyggnad.

Befintliga byggnader som är kulturhistoriskt värdefulla har markerats på plankartan. I planbestämmelserna anges att ändring av en sådan byggnad inte får förvanska dess yttre karaktär eller dess anpassning till omgivningen. För att förtydliga vilka fastigheter det gäller har de förtecknats i bilaga. Där redovisas byggnaderna på de 20 berörda fastigheterna med kommentarer från den kulturhistoriska inventeringen.

På Storholmen finns ett antal mindre fastigheter som ligger intill varandra och nyttjas tillsammans som en tomt. I planbestämmelserna redovisas en lista på vilka fastigheter det gäller och krav ställs på att de ska utgöra en fastighet. Kraven är inte tvingande så länge inga förändringar aktualiseras som kräver bygglov. Vid en bygglovprövning förutsätts att fastigheten inte strider mot planen. Krav kan då ställas på sammanläggning innan bygglov kan beviljas. I detaljplanen ställs också krav på att övriga fastigheter i samband med en eventuell fastighetsreglering inte får bli mindre än den minsta fastigheten före fastighetsbildningen. Fastigheter får inte delas men sammanslagning av två eller flera fastigheter är tillåtet.

Slottets bevarande eller rivning och ny bebyggelse

I samrådsförslaget gavs restriktioner för förändringar av det sk slottet med flyglar och park. Slottet skulle inte få rivas och det ställdes krav på att det måste underhållas. Med hänsyn till slottets eftersatta underhåll och vad som framkommit under samrådtiden innebär detta planförslag att byggnaden kan rivas och ersättas med ny bebyggelse.



Slottet och dess flyglar från norr

Ny bebyggelse som ersättning för slottet samt parkens bevarande

Detaljplanen ger rätt att antingen behålla slottet och rusta upp det eller att ersätta byggnaderna med något nytt. En byggrätt anges som motsvarar slottet och dess flyglar inklusive pelargångarna. En huvudbyggnad med 210 kvm byggnadsarea (ytan på marken) kan uppföras i två våningar med inredd vind och flyglar kan uppföras med 115 kvm byggnadsarea vardera i en våning med inredd vind. Flyglarna kan sammanfogas med huvudbyggnaden om det ger en bättre funktion för den framtida användningen. Som ersättning för pelargångarna tillåts sk öppenarea med motsvarande area, 90 kvm.

Med hänsyn till byggnadens/ byggnadernas stora volym och stora parkmiljö ger detaljplanen rätt att använda byggnaden/byggnaderna på flera sätt. Bostäder, hotell, konferens, vandrarhem eller kontor tillåts.

Den symmetriskt uppbyggda parkanläggningen med tydlig längdaxel som idag är samkomponerad med slottet har ett kulturhistoriskt värde. Parkens terrasseringar, murar med balustrader och ornament föreslås bevaras så långt det är möjligt. I parkens centrala del föreslås att en pool får uppföras och i anslutning till den en eller två byggnader om tillsammans högst 40 kvm för förråd mm. Byggnaden/byggnaderna får placeras på den ena eller den andra sidan av den centrala trädgårdsanläggningen med terrasser. Om två mindre byggnader väljs i stället för en större kan en byggnad placeras på vardera sidan av trädgårdsanläggningen. Vid gångvägen där den tydliga axeln mellan vattnet och huvudbyggnaden visar sig föreslås att två små grindstugor om 3 kvm vardera kan uppföras. De kan användas som förråd av t ex post, kärror, tidningsinsamlingskärl el dylikt.

Vid stranden får en komplementbyggnad uppföras om 40 kvm inom fastighetens östra del i anslutning till ett pågående bryggbygge. Inom fastighetens delområde på Tallholmen har en bod uppförts. I anslutning till denna finns möjlighet att uppföra ytterligare en bod om 20 kvm för att tillgodose ett servitut till förmån för fastigheten Storholmen 1:333. Övrig mark söder om gångvägen och på Tallholmen föreslås läggas ut som parkmark.

Ny förskola

I en liten del av fastigheten Storholmen 1:2, i nedre delen av parken norr om gångvägen, föreslås att en tomt kan avstyckas med en byggrätt för en förskola som kan utnyttjas om ett sådant behov uppstår.

Tillgänglighet

Områdets karaktär av skärgårdsö med stugor i kuperad terräng gör att tillgängligheten är begränsad för den som är rörelsehindrad. Inga krav på tillgänglighet kan ställas på det befintliga slottet med hänsyn till dess kulturhistoriska värde. Om slottet ersätts med ny bebyggelse gäller lagstadgade krav på tillgänglighet.

Skyddsrum

För närvarande är det inte aktuellt att ställa krav på skyddsrum i området.

Friytor

Lek och rekreation

Befintliga allmänningar och en badstrand har markerats i detaljplanen som allmän platsmark, PARK. Två områden inom fastigheten Storholmen 1:2 närmast vattnet i fastighetens södra del och sydvästra del har lagts ut som allmänt tillgängligt naturområde med samma beteckning, PARK. Fastigheten Storholmen 1:354, en plats för en brunn som inte längre är i bruk, har även den lagts ut som PARK. Marken vid dansbanan fungerar också som allmänt tillgänglig grönyta. Några särskilda lekplatser föreslås inte i detaljplanen.

Vattenområden och byggnader vid vattnet

I detaljplanen regleras vattenområdet så att det får uppföras bryggor intill de fastigheter som gränsar till vattnet. Bryggorna ska endast vara avsedda för fastighetsägarens behov varför bryggorna får vara högst 12 m långa och 2,5 m breda. Vid grunda vatten får bryggorna gå så långt ut att vattendjupet vid normalvattenstånd blir 2 m vid bryggnock.

På flera ställen har rätten till större gemensamma bryggor lagts ut vilket bekräftar befintliga förhållanden. Bryggan på Tallholmen vid sundet mot Storholmen har prövats med dispens från strandskydd och villkoret var vid tillståndsgivningen att bryggan skulle vara allmänt tillgänglig. Man ska kunna gå ut på den men den är inte till för tillfällig angöring. Den ligger i anslutning till föreslagen parkmark inom område betecknat med WV2 avsett för allmänt tillgänglig brygga. En båtplats vid denna brygga borde också kunna tillgodose den rätt till bryggplats som ägaren av fastigheten Storholmen 1:333 har genom servitut.

Tre bryggor för reguljärtrafik har markerats på plankartan med WV1.

Ett område för befintliga elledningar under vattnet har markerats i söder. Det området får inte överbyggas med bryggor. Där gäller också ankringsförbud enligt länsstyrelsens föreskrifter. Ledningar för vatten från Lidingö till Storholmsöarna har markerats på plankartan med illustrationslinjer och texten "ungefärligt läge för vattenledning". Något exakt läge har inte framkommit.

Eftersom strandskyddet föreslås bibehållas i vattnet kan utformningen av bryggor styras genom att strandskyddsdispens erfordras för nya bryggor. För en mindre brygga krävs inte bygglov utan enbart strandskyddsdispens. Vid större bryggor eller utfyllnader kan det även krävas andra typer av tillstånd. Samråd bör ske med vattenägaren i de fall där vattnet ägs av annan än den som äger marken intill stranden.

I anslutning till vattnet har två byggrätter lagts ut för komplementbyggnader. Den ena gäller en byggrätt om 40 kvm byggnadsarea för ett komplement till bebyggelsen på Storholmen 1:2. På plankartan är denna plats markerad med kryss intill den föreslagna parkmarken på Storholmens södra del. Den andra gäller en byggrätt om 35 kvm byggnadsarea vid sundet mellan Storholmen och Tallholmen som också markerats med kryss på plankartan. Där finns idag en befintlig bod om 15 kvm. Med den föreslagna byggrätten kan ytterligare en bod uppföras. Därmed borde ett servitut kunna tillgodoses som gäller för ägaren av fastigheten Storholmen 1:333 att uppföra en byggnad om 20 kvm inom detta område.

Vägar, trafik och parkering

Det finns inga bilvägar på Storholmsöarna, de angörs via båt. Avsikten är naturligtvis att det även i fortsättningen ska vara bilfritt på öarna, med undantag för servicefordon och mindre motordrivna fordon. Vägmarken har på plankartan lagts in som del av parkmarken. Vissa fastigheter som tillhör Storholmens tomtägareförening fungerar som anslut-

ningar från gångvägssystemet till enstaka fastigheter. Dessa fastigheter föreslås läggas till de fastigheter som de betjänar (som skift). Vilka fastigheter som berörs av detta framgår av genomförandebeskrivningen.

Vid Mor Annas Brygga på Lidingö finns båt- och parkeringsplatser för boende på Storholmsöarna. Lidingö stad har nyligen tagit fram en detaljplan för utökning av både båt- och parkeringsplatser. Parkeringsplatserna är utbyggda och där finns nu ca 199 platser för bilar varav 27 platser är gästplatser. Båtplatserna är ännu inte utbyggda men planen ger möjlighet till 180 båtplatser vilket är en utökning jämfört med i dag.

Kollektivtrafik

Under sommarhalvåret (ungefär april – oktober) trafikerar Waxholmsbolaget sträckan Ropsten - Storholmen via Tranholmen och Sticklinge med reguljärbåt. Vissa turer går även via Frösvik på Bogesundslandet i Vaxholm. Waxholmsbolaget har tre bryggor på Storholmen. Det finns ingen fast båtlinje mellan Storholmen och Mor Annas brygga, men Lidingö stads nya detaljplan för Mor Annas Brygga medger möjlighet att anlägga brygga för Waxholmsbolagets båtar även där.

Fast busslinje från Mor Annas brygga saknas. För vidare transport in mot Stockholm finns busstrafik (buss 205) från golfbanan vid Sticklingevägen via Lidingö centrum till Ropsten där tunnelbanetraffikens röda linje har sin ändstation. Avståndet mellan Mor Annas brygga till närmaste busshållplats är drygt 1,5 km.

Radon

Berggrunden inom planområdet är inte klassad beträffande radon. Generellt gäller att byggnader ska uppföras radonsäkra.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Ca 180 fastigheter på Storholmen får sedan 1984 sitt dricksvatten från Lidingö. Icke anslutna fastigheter är anslutna till någon av Storholmens två brunnsföreningar alternativt har egen brunn.

Flertalet av de boende på Storholmen har egna anläggningar för avlopp. En utredning om avloppsfrågan har på kommunens uppdrag gjorts under samrådstiden av WRS i Uppsala. Utredningen kallad ”VA-hantering på Storholmsöarna, Vaxholms stad, bedömning inför detaljplanering är daterad 2008-08-13. Enligt VA-utredningen är endast 45 % av avloppsanläggningarna på Storholmsöarna godkända. Vissa är även godkända för 20-30 år sedan. Miljöbelastningen och smittriskerna är dock inte så stora. Utredningen visas att det är möjligt att lösa avloppen både genom enskilda anläggningar och genom en gemensam anläggning. Detaljplanen hindrar inte något av dessa alternativ.

I utredningen konstateras att för den framtida användningen av bebyggelsen inom slottsfastigheten krävs en gemensam avloppsanläggning. Genom att planförslaget förändrats är förutsättningarna nu något annorlunda än i samrådsförslaget. Var en anläggning ska placeras och vilka krav som kommer att ställas på anläggningens utformning får bedömas i samband med en bygglovansökan om ny användning av den befintliga byggnaden eller för en ersättningsbyggnad.

I en framtid kan det bli nödvändigt med en avloppslösning för hela Storholmen. Då kan spillvattnet från Storholmen ledas till Lidingö stad. Från varje fastighet leds spillvattnet till en gemensam anslutningspunkt. Från denna punkt leds det sedan via en sjöförlagd ledning till en pumpstation i Askrike på Lidingö och sedan vidare till Käppala reningsverk. Ledningarna på Storholmen kan läggas grunt genom att ett så kallat LTA-system används där varje fastighet har en egen pump

El och tele/internet

Fortum Distribution AB ansvarar för elförsörjningen på Storholmen. Elnätet på Storholmen matas från Lidingö med en sjökabel som angör fastigheten Storholmen 1:2. I detaljplanen har fyra platser markerats som mark för transformatorstation.

Telenätet är utbyggt på hela Storholmen. Nätet matas från Sättinge på Lidingö med en sjökabel som angör fastigheten Storholmen 1:2. ADSL, bredband via telefonnätet, är möjligt med de befintliga ledningarna.

Avfall

SITA sköter avfallshämtningen åt Vaxholms stad på Storholmen. Under hela året hämtas hushållssopor vid fastighetsgräns med hjälp av fyrhjuligt fordon. Vintertid ställs en container ut som används av den entreprenör som sköter avfallshämtningen. I planen anges ett område för sophus på denna plats, vid restaurangen. Om en sådan byggs måste den placeras så att den inte inkräktar på helikopterlandningsplatsen.

Brandsäkerhet

På Storholmen kan inte brandförsvaret hålla de rekommenderade insatstider som normalt gäller för bostäder. Av detta skäl måste brandsäkerhetsfrågorna uppmärksammas speciellt. Det är ett av skälen till att det krävs 4 m avstånd mellan byggnad och tomtgräns så att 8 m avstånd uppnås mellan byggnader på olika fastigheter. Avståndet mellan komplementbyggnad och tomtgräns kan minskas till 2 m om grannen medger och ingen byggnad på granntomten ligger så nära att måttet 8 meter mellan byggnader underskrids.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år. Planen kommer att fortsätta att gälla om planen inte ändras eller ersätts. Se även genomförandebeskrivningen.

Bygglovsplikt

Bygglovsplikten behålls i huvudsak på den nivå plan- och bygglagen anger för områden inom detaljplan. Undantaget är att bygglov inte krävs för komplementbyggnader om de följer planens bestämmelser och inte heller för uppläggning av båtar inom uppläggningsområden. För uppläggning av båtar krävs dock dispens från strandskydd.

Avstyckningsplan

Gällande avstyckningsplaner, nr 382 och 420, från 1934 ersätts i och med att denna plan antas och beslutet vinner laga kraft.

Medverkande

Detaljplaneförslaget är upprättat av stadsbyggnadsförvaltningen.

Bilaga: Värdefulla byggnader med varsamhetskrav i detaljplanen sid 13-19.

Bilaga: Värdefulla byggnader med varsamhetskrav i detaljplanen

Kriterier för byggnader som bedömts värdefulla framgår på sidan 6 i denna planbeskrivning. Kommentarer angående avvikelser mm är hämtade ur "Kulturhistorisk byggnadsinventering, Storholmen, Vaxholms stad" av Stockholms byggnadsantikvarier AB juni 2006. I denna inventering finns beskrivning av karaktärsdrag för de två kategorierna *sportstugor* och *egnahemsinspirerade sommarhus* på sidorna 19, 20 och 24. Merparten av fotona är hämtade ur utredningen.

Storholmen 1:6

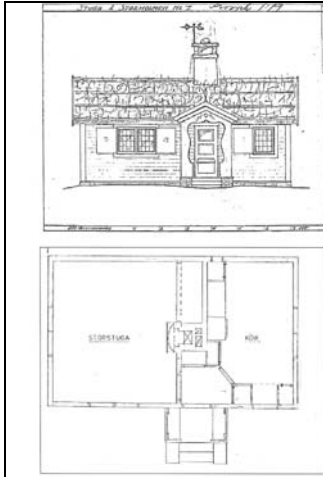
Tillhör gruppen egnahemsinspirerade sommarhus med rektangulär byggnadskropp i ett och ett halvt plan. Brant brutet sadeltak och murad skorsten med synligt tegel. Rödfärgad liggande panel med vita knutar.



Storholmen 1:19

Tillhör gruppen sportstugor. Stugan har intakt rektangulär form med öppen veranda, liggande stockpanel, fönsterluckor och blyinfattade glas. Det blyinfattade fönstret i dörren har segelbåtsmotiv. Ritningarna såg ut så här:





Storholmen 1:23

Liten sportstuga

**Storholmen 1:62**

En större typ av stuga i ett och ett halvt plan. Fasader klädda med stående panel och grund med inmurade runda stenar. Mot sjön en bevarad öppen veranda i huskroppen vilket är ovanligt, dessa verandor har ofta glasats in.

**Storholmen 1:83**

Tillhör gruppen sportstugor. En liten röd stuga i ett plan med vita knutar och sadeltak, täckt av tegel var en av de vanligaste stugtyperna. Via en veranda kom man in i stugan som omfattade ett rum och kök. Huset var tänkt att byggas till vid behov.



Storholmen 1:88, förvaltarbostaden.

Byggnaden tillhörde ursprungligen slottet och är uppförd före 1924. Den är i två våningar med ett kraftigt mansardtak

**Storholmen 1:89, stallet.**

Byggnaden tillhörde ursprungligen slottet och är uppförd före 1924, eventuellt redan under Cederlunds tid.

**Storholmen 1:91, ekonomibyggnad.**

Byggnaden tillhörde ursprungligen slottet och finns med på kartan från 1924. Dess ursprungliga funktion är okänd. Huset har en avlång rektangulär kropp med galler vid taknocken.



**Storholmen 1:103,
dansbanan.**

Dansbanan uppfördes av tomtägarföreningen 1933. Den har stora tillbyggnader men dess funktion som samlingspunkt och representant för det sociala livet på Storholmen gör den värdefull.



Storholmen 1:118

Huset tillhör gruppen sportstugor. Det var vanligt med tjärade stugor förutom de rödmålade. Både liggande och stående panel var vanligt. Förstuviksten och fönsterluckorna är rikt dekorerade.



Storholmen 1:130

Huset är en kombination av allmogestugan och det större egna hemshuset. Verandan i huskroppen var tidigare öppen.



**Storholmen 1:149,
ingenjörsvillan.**

Byggnaden tillhörde ursprungligen slottet. Huset är uppfört före 1924 och har bevarat sin ursprungliga utformning med brant sadeltak och öppen veranda. Även utbyggnaden på baksidan finns på kartan från 1924

**Storholmen 1:150**

Egnahemsinspirerad byggnad. Glasverandan är en tidig utbyggnad som är varsamt utformad

**Storholmen 1:223.**

Sportstuga. Glasverandan är troligtvis en tidig utbyggnad som är varsamt utformad.



**Storholmen 1:315, sjövil-
lan/Röda stugan**

Byggnaden tillhörde ursprungligen slottet. Det är Storholmens äldsta hus och skall ha uppförts 1830 och har kallats Karl XIV Johans jaktstuga. Huset har bevarat sin ursprungliga form med öppna verandor på båda sidor. Huset byggdes till före 1924.



**Storholmen 1:334, lek-
stugan.**

Byggnaden tillhörde ursprungligen slottet och uppfördes 1920 som ett komplett hem i miniatyr åt Kassmans dotter.



**Storholmen 1:349 båthu-
set.**

Båthuset tillhörde ursprungligen slottet och är uppfört före 1924. Huset är nyligen renoverat och draken på taket är en kopia av den ursprungliga draken.

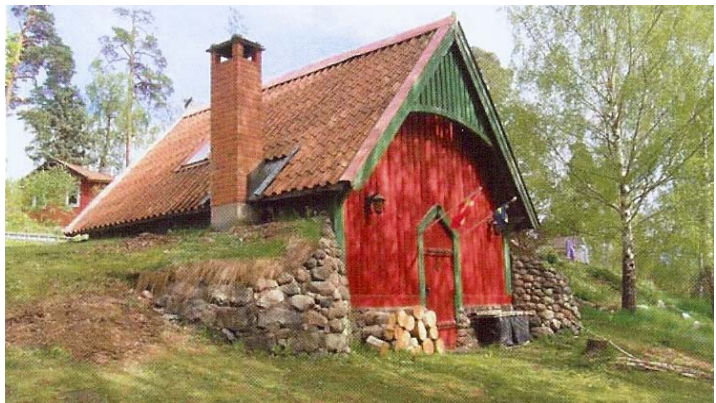


Storholmen 1:352 elverket.

Gunnar Kassman lät uppföra byggnaden för ett eget elverk på ön. Huset finns med på kartan 1924. 1945 fick ön egen elektricitet och det ursprungliga elverket inreddes till sommarhus.

**Storholmen 1:359, iskällaren.**

Byggnaden tillhörde ursprungligen slottet och uppfördes under E. Cederlunds tid. Ursprungligen fanns inte de stenmurar som omgärdar byggnaden.

**Storholmen 1:361.**

Exempel på en allmogeinspirerad stuga med tjärad panel och öppen veranda. Taket kröns av två vitkalkade kronskorstenar utformade med nationalromantiska drag med inspiration från Dalarna. Byggnaden har en stor men väl utformad tillbyggnad som helt ansluter i stil till den ursprungliga byggnaden.





Detaljplan för

Storholmen 1:2 m fl, Storholmsöarna

Vaxholms stad, Stockholms län
Dp 386

Genomförandebeskrivning

Genomförandebeskrivningen redogör för de åtgärder som behövs för att genomföra detaljplanen.

Handlingar

- Plankarta med bestämmelser.
Plankartan har delats upp på grund av planområdets storlek och består av en översiktlig karta i skala 1:2000 och tre delkartor i skala 1:1000.
- Planbeskrivning inklusive bilaga med värdefulla byggnader med varsamhetskrav i detaljplanen.
- Denna genomförandebeskrivning.
- Illustrationskarta över kulturbyggnader samt föreslagna sammanslagningar av fastigheter.
- Karta med förslag till upphävande av strandskydd skala 1:2000.

Organisatoriska frågor

Tidsplan

Planarbetet bedrivs med normalt planförfarande enligt nedanstående tidsplan.
Tidsplanen kan behöva ändras under arbetets gång.

- | | | |
|---|-------------------------|-----------------------------------|
| - | 2006-10-17—2006-12-01 | Programsamråd |
| - | 2008-06-09 | Samrådsmöte |
| - | 2008-05-08 | Kommunstyrelsens beslut om samråd |
| - | 2008-05-20 – 2008-09-15 | Samrådstid |
| - | 2008-06-09 | Samrådsmöte |
| - | 2009 febr | Beslut om utställning |
| - | 2009 mars | Utställning |
| - | 2009 våren | Godkännande av planförslaget |
| - | 2009 våren | Antagande av planförslaget |

Genomförandetid

Detaljplaner har mellan 5 och 15 års genomförandetid. I detta fall har genomförandetiden satts till 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Ändras eller upphävs planen under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning för den skada denne åsamkas. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen med dess byggrätter att gälla men ändras eller upphävs planen finns det ingen rätt till ersättning för de byggrätter som eventuellt förloras. Motivet till den korta genomförandetiden är att planen ska kunna ändras om förutsättningarna ändras.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Allmänna platser

Enskilt huvudmannaskap föreslås för allmänna platser inom planområdet. De är betecknade med PARK på plankartan. Dessa bör utgöra en gemensamhetsanläggning som förvaltas av en samfällighetsförening. Idag förvaltas flertalet av platserna av Storholmens tomtägarförening.

Övrig mark som ägs och förvaltas av tomtägarföreningen är mark för befintliga vägar, mark för dansbana och mark för restaurang. Även vägarna bör ingå i gemensamhetsanläggningen. Dansbanan, restaurangen och eventuell framtida förskola kan på frivillig väg ingå i en eller flera gemensamhetsanläggningar. Vägmarken har på plankartan lagts in som del av parkmarken.

Vatten och spillvatten

Lidingö stad tillhandahåller färskvatten till flertalet fastigheter på Storholmen, Tallholmen och Tistelholmen från en förbindelsepunkt på Lidingö vid Kyttinge. Vattenledningen från förbindelsepunkten ägs och förvaltas av tomtägarföreningen. Lämpligen bör ledningen ingå i gemensamhetsanläggningen.

Någon förbindelsepunkt för spillvatten finns inte idag. Det innebär att varje fastighet får klara spillvattenhanteringen med egen lösning.

EI

Fortum Distribution AB ansvarar för elförsörjningen på Storholmen. Elnätet matas från Lidingö med en sjökabel som angör fastigheten Storholmen 1:2.

Tele

TeliaSonera Sverige AB äger genom Skanova telenätet och ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av telenätet. Fastighetsägaren ansvarar för anläggande och framtida drift av enskilda ledningar in till det egna huset, det s.k. fastighetsnätet. Ledningsrätt gäller för teleledningen i vattnet mellan Lidingö och Storholmen.

Fornlämningar

På Storholmen finns tre registrerade fornlämningar. Inom fastigheten Storholmen 1:45, 1:280 och 1:2. De beskrivs i planbeskrivningen på sid 3. Fornlämningarna skyddas enligt lagen om kulturminnen och tillstånd måste sökas hos länsstyrelsen innan ingrepp görs i närheten av fornlämningen.

Fastighetsrättsliga frågor

Avstyckningsplaner nr 382 och 420 fastställda 1934 upphör att gälla i och med att detaljplanen vinner laga kraft.

Fastighetsbildning

Viss osäkerhet råder vad gäller plankartans fastighetsgränser. Om gränsen är viktig bör en fastighetsbestämning göras.

Några justeringar av fastighetsgränser föreslås för följande fastigheter som inte har samma ägare:

- Storholmen 1:334 med gräns i öster mot Storholmen 1:2. Gränsen bör rätas ut så att befintliga små byggnader ryms inom fastigheten Storholmen 1:334.
- Storholmen 1:161 med gräns i nordost mot Storholmen 1:2. Gränsen bör justeras så att befintlig bod ryms inom fastigheten Storholmen 1:161. Den senare fastigheten ingår även i den förteckning av fastigheter som bör läggas samman med intilliggande fastighet med samma ägare.
- Ett visst mindre intrång har skett på fastigheterna Storholmen 1:255 och 1:256 för gångväg och staket till förmån för tomtägareföreningen (norr om restaurangen). Detta bör rättas till.
- Gränsen mellan Storholmen 1:17 och Storholmen 1:30 bör justeras så att byggnaden med sin uteplats kommer att ligga helt inom Storholmen 1:17.

Ett av detaljplanens syften är att reglera bebyggelsen. Då det finns många små fastigheter och bebyggelsen är tät syftar regleringen bl. a. till att begränsa tillkomsten av ny bebyggelse. Det uppnås genom att hindra att nya fastigheter bildas.

På Storholmen finns ett antal mindre fastigheter som ligger intill varandra, har samma ägare och nyttjas tillsammans som en tomt. Av flera skäl är det en fördel om dessa fastigheter slås samman. Det underlättar vid bildandet av en samfällighetsförening och det ger klarare regler för byggrätten. Byggrätten är föreslagen som en del av tomtarean. Placering av nya byggnader och altaner underlättas också eftersom planen anger att såväl byggnader som altaner ska placeras minst 4 meter från tomtgräns.

I planbestämmelserna redovisas en lista på vilka fastigheter som utgör delar av sådan mark som nyttjas som en tomt. På dessa ställs krav på att de ska utgöra en fastighet. Det ställs också krav på att övriga fastigheter i samband med en eventuell fastighetsreglering inte får bli mindre än den minsta fastigheten var innan fastighetsbildningen. Sammanslagning av två eller flera fastigheter är tillåtet. All fastighetsbildning sker på initiativ av fastighetsägare.

Ett flertal små fastigheter som tillhör Storholmens tomtägareförening utgör infart till enstaka fastigheter från gångvägssystemet. De fungerar som skift till dessa tomter. I planförslaget föreslås att de läggs samman med de fastigheter de betjänar. Det gäller följande fastigheter:

Storholmen 1: 173 som bör läggas till Storholmen 1:52
 Storholmen 1: 279, del av, som bör läggas till Storholmen 1:364
 Storholmen 1: 175 som bör läggas till Storholmen 1:55
 Storholmen 1: 211 som bör läggas till Storholmen 1:61
 Storholmen 1: 309 som bör läggas till Storholmen 1:98

Storholmen 1: 196 som bör läggas till Storholmen 1:195

Storholmen 1:156 bör läggas till Storholmen 1:115.

Gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter

Gemensamhetsanläggning

En anläggning, t.ex. en väg, kan vara gemensam för flera fastigheter.

För att reglera skötsel och kostnadsfördelning för anläggningen kan man bilda en gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen. Antingen förvaltas gemensamhetsanläggningen av de delägande fastigheterna, s.k. delägarförvaltning, eller av en samfällighetsförening som leds av en styrelse, s.k. föreningsförvaltning.

En gemensamhetsanläggning bildas av lantmäteriet i en anläggningsförrättning.

Gemensamhetsanläggning bör som tidigare nämnts inrättas för de allmänna platser som på plankartan angetts som PARK. I gemensamhetsanläggningen bör även befintliga vägar med tillhörande mark ingå liksom vattenledningen från Lidingö samt vattenledningsnätet på Storholmen. Dessa platser har på plankartan markerats med "g". Även mark för befintlig dansbana och restaurang, på plankartan markerade med C1 och C2, kan på frivillig väg ingå i en gemensamhetsanläggning om alla delägare är överens. Detta gäller även framtida förskola, på plankartan markerad med S.

Bildandet av gemensamhetsanläggningarna och ev. samfällighetsförening för anläggningarnas drift sker på initiativ av fastighetsägarna. Ansökan bör göras i samband med att planen vinner laga kraft.

Servitut

Inom planområdet finns ett antal officiälservitut och inskrivna avtalsservitut bl.a. för väg. Det kan dessutom finnas oinskrivna avtalsservitut.

Ett avtalsservitut finns till förmån för fastigheten Storholmen 1:333. Det gäller rätt att anlägga brygga och sjöbod inom ett område vid vattnet tillhörande Storholmen 1:2 betecknat med WV2, Vattenområde med allmänt tillgänglig brygga. Där finns idag en brygga som prövats med dispens från strandskydd. Villkoret var vid tillståndsgivningen att bryggan skulle vara allmänt tillgänglig. En båtplats vid denna brygga borde kunna tillgodose servitutsrätten avseende tillgång till båtplats. Inom området finns en bod om 15 kvm. I detaljplanen anges en bygg rätt om 35 kvm för att göra det möjligt att uppföra en bod om 20 kvm och tillgodose servitutsrätten avseende sjöbod.

Ledningsrätt

Ledningsrätt, till förmån för ledningsägarna av el- och teleledningar, belastande vattenområdet och fastigheten Storholmen 1:2 finns som säkerställer rätten för el- och teleledningar såväl på mark som i vattnet. För den gemensamma vattenledningen mellan Lidingö och Storholmsöarna som illustrerats på plankartan bör en gemensamhetsanläggning inrättas.

Kostnader

Driften av de gemensamma anläggningarna bekostas av de delägande fastigheterna i enlighet med framtida anläggningsbeslut i samband med bildandet av en gemensamhetsanläggning.

Avgifter och taxor

Bygglov, bygganmälan och planavgift

För bygglov, bygganmälan och planavgift erläggs avgifter enligt taxa för byggnadsnämndens verksamhet. Komplementbyggnader som uppförs enligt gällande planbestämmelser kräver inget bygglov och därmed inga kostnader för lov.

Lantmäteriförrättning

För åtgärder som utförs av lantmäterimyndigheten såsom fastighetsreglering, fastighetsbestämning och inrättande av gemensamhetsanläggning erläggs avgift enligt lantmäteritaxan.

Tekniska frågor

Tekniska anläggningar

Vägar

Inga nya vägar planeras inom planområdet.

Vatten och spillvatten

Ca 180 fastighetsägare på Storholmsöarna får sitt dricksvatten från Lidingö.

Dagvatten

Dagvatten ska tas omhand lokalt på varje fastighet.

Skydd mot olyckor

På Storholmsöarna kan brandförsvaret inte hålla de rekommenderade insatstider som normalt gäller för bostäder. Det är ett av skälen till att det krävs 4 m avstånd mellan byggnad och tomtgräns så att 8 m avstånd uppnås mellan byggnader på olika fastigheter. Avståndet mellan komplementbyggnad och tomtgräns kan minskas till 2 m om grannen medger och ingen byggnad på granntomten ligger så nära att måttet 8 meter mellan byggnader underskrids. (Kortare avstånd vid brandsäker konstruktion borttaget)

Medverkande

Genomförandebeskrivningen är upprättad av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med tekniska enheten.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Tekniska enheten

Susanne Edén
Stadsarkitekt

Gunilla Wästlund
Arkitekt SAR/MSA

Helena Westin
Mark- och
exploateringsingenjör