

Förslag till

## **Detaljplan för Rindö Hamn etapp 3 - Grenadjären**

Vaxholms stad, Stockholms län

Dp 408

### **Planbeskrivning**





## Innehåll

<b>Förenlighet med miljöbalken.....</b>	<b>4</b>
Miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken 5 kap .....	4
<b>Plandata .....</b>	<b>4</b>
Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden .....	4
<b>Tidigare ställningstagande.....</b>	<b>6</b>
Riksintresse .....	6
Översiktsplan.....	6
Detaljplan och måldokument.....	6
Planprocessen och förfarande .....	7
Miljöbedömning, miljökonsekvensbeskrivning .....	8
<b>Förutsättningar och Förändringar.....</b>	<b>8</b>
Bakgrund .....	8
Natur .....	9
Växt- och djurliv.....	9
Geotekniska förhållanden .....	11
Fornlämningar .....	11
Bebyggelseområden.....	12
Bostäder (Befintliga).....	12
Byggnadskultur och gestaltning .....	12
Service (offentlig och kommersiell).....	12
Nya byggnader.....	12
Tillgänglighet.....	13
Skyddsrum .....	13
Friytor.....	13
Lek och rekreation .....	13
Vattenområden.....	13
Strandskydd.....	13
Konsekvenser för naturmiljön .....	16
Rekreativa konsekvenser .....	16
Konsekvenser för landskapsbild .....	16
Gator och trafik .....	17
Biltrafik.....	17
Gång- och cykelvägar.....	18
Kollektivtrafik.....	18
Parkering.....	18
Störningar och risker .....	18
Trygghet.....	18
Vägtrafikbuller .....	18
Externt industribuller.....	18
Radon.....	18
Transporter med farligt gods.....	18



Översvämning.....	19
Teknisk försörjning .....	19
Vatten och avlopp.....	19
Värme .....	20
El .....	20
Avfall .....	20
Bredband .....	20
<b>Organisatoriska frågor.....</b>	<b>20</b>
Tidsplan .....	20
Genomförandetid.....	20
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap.....	20
Allmänna platser.....	20
Vatten och spillvatten.....	20
El .....	21
Tele.....	21
Fjärrvärme.....	21
Avtal .....	21
<b>Fastighetsrättsliga frågor.....</b>	<b>21</b>
Fastighetsbildning .....	21
Gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter .....	21
<b>Ekonomiska frågor .....</b>	<b>22</b>
Intäkter – kostnader.....	22
Avgifter och taxor.....	22
Vatten- och avlopp .....	22
Bygglov, byggnmälan och planavgift .....	22
Lantmäteriförrättning.....	22
<b>Tekniska frågor.....</b>	<b>22</b>
Tekniska undersökningar .....	22
Tekniska anläggningar.....	23
Vägar.....	23
Vatten, spillvatten och brandvatten.....	23
Dagvatten .....	23
Bredband/kanalisation .....	23
Skydd mot olyckor.....	23
<b>Administrativa frågor .....</b>	<b>23</b>
Bygglovspflicht .....	23
<b>Medverkande .....</b>	<b>23</b>

## **Planens syfte och huvuddrag**

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en bostadsbebyggelse inom området kring Grenadjärvillan, samt att möjliggöra en ny infart till Östra Rindö hamn från Oskar-Fredriksborgsvägen via Byviksvägen. I planområdets södra del avsätts ett naturområde mellan stranden och de nya bostäderna som skiljs från vattnet av en brant bergskant som skär emellan. Det avsatta naturområdet gör att allmänheten även fortsättningsvis kommer att ha tillgång till vattnet i den södra delen av planområdet.

## **Förenlighet med miljöbalken**

Förslaget till detaljplan är förenligt med bestämmelserna i miljöbalkens tredje kapitel avseende lämplig användning av mark och vattenresurser. Området ingår i riksintresset för kulturmiljön längs inseglingsleden till Stockholm – se vidare under rubriken Riksintresse.

### **Miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken 5 kap**

Vid planering ska kommuner och myndigheter säkerställa vissa miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap. Miljö kvalitetsnormer meddelas av regeringen och är föreskrifter om kvaliteten på mark, vatten, luft och miljön i övrigt som behövs för att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön.

Vattenmyndigheten beslutade i december 2015 om ny förvaltningsplan, miljö kvalitetsnormer och åtgärdsprogram för perioden 2015-2021, enligt 5 kap 1 § miljöbalken och 4 kap 8 § förordningen (2004:660) om förvaltning av kvaliteten på vattenmiljön. Den nuvarande ekologiska statusen i Vaxholm är otillfredsställande till måttlig. Det beror framför allt på problem med övergödning och miljö kvalitetsnormen har satts till god ekologisk status med tidsfrist till år 2021. Den kemiska statusen uppnår idag god status och den statusen ska bibehållas.

Vattenområdena Solöfjärden och Trälhavet är huvudsakliga recipienter för dagvattnet från området och har båda klassats ha måttlig ekologisk status. Miljö kvalitetsnormen är satt till god ekologisk status med tidsfrist till 2027. Det huvudsakliga problemet är övergödning och mängden näringsämnen som tillförs till havet. Detta måste åtgärdas om miljö kvalitetsnormen ska kunna uppnås. Enligt Stockholms och Uppsala läns Luftvårdsförbud är luftkvaliteten i Vaxholm god och inga normer överskrids. Kommunen har få utsläppskällor och förhållandevis begränsad trafik i stadskärnan. Föreslagna åtgärder för att fördröja och rena dagvattnet avses bidra till att minska föroreningsbelastningen av närsalter till recipienterna.

Planförslaget medför ingen påverkan på gällande luftkvalitetsnormer och ligger i kollektivtrafiknära läge ger möjlighet till kollektivt resande i viss mån.

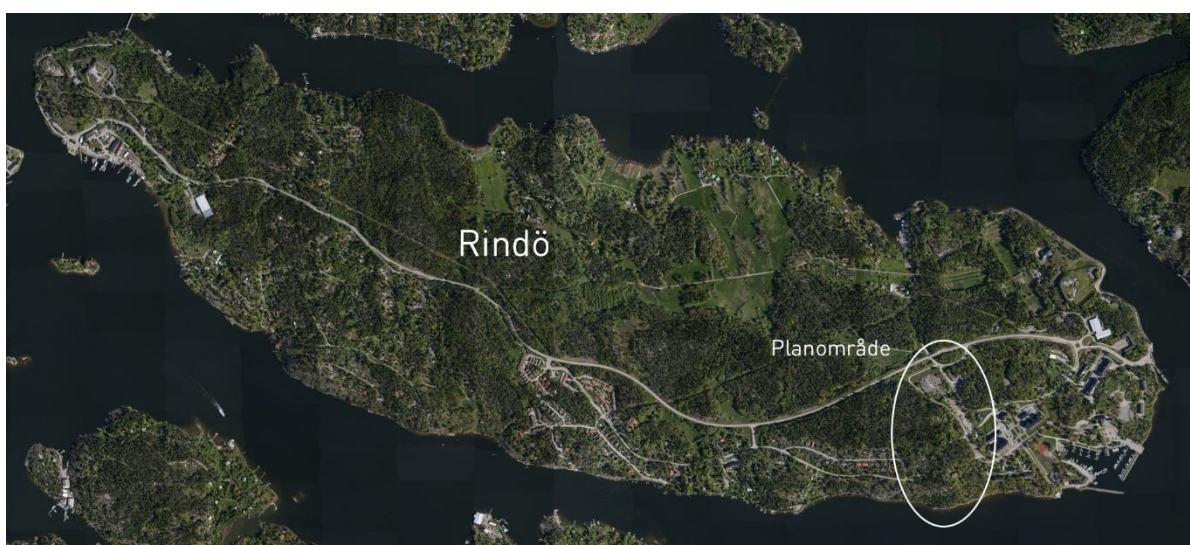
## **Plandata**

### **Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden**

Planområdet är beläget på sydöstra delen av Rindö och avgränsas av i norr av Oskar-Fredriksborgsvägen och i öster av Grenadjärvägen. Med bil tar det cirka 15 minuter in till Vaxholms centrum på Vaxön inklusive tid på färjan. In till Stockholm city tar det cirka 45 minuter med bil och

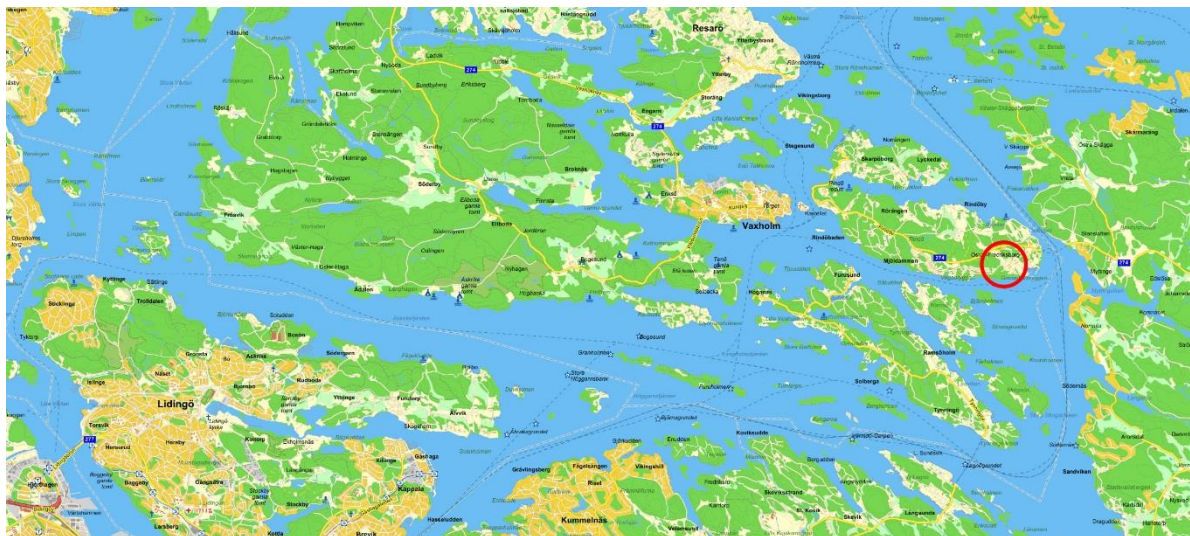
90 minuter med kollektiva färdmedel. Färjeförbindelse finns även mot Värmdö kommun över Oxdjupet.

Planen är uppdelad i en nordlig och en sydlig del där den föregående delen omfattar en ny vägdragnig mellan Rindövägen och Byviksvägen medans den södra delen möjliggör en småhusbebyggelse kring den äldre Grenadjärsbyggnaden. Att dessa delats upp i två olika delar har skett med hänvisning till gränsdragningen för gällande detaljplan, dp 394 Rindö Hamn etapp 1, som löper mellan dessa två områden idag. Arealen för planområdet är cirka 72 380 m<sup>2</sup>, varav 12 330 m<sup>2</sup> utgör vattenområde.



*Planområdet är inom den vita markeringen.*

Marken inom planområdet omfattar delar av fastigheten Rindö 3:382 som ägs av det statliga företaget Vasallen Vaxholm AB.



*Planområdets lokalisering i regionen. Skärmbild från hitta.se*

## Tidigare ställningstagande

### Riksintresse

Området ingår i riksintresset för kulturmiljövården Norra Boo – Vaxholm – Oxdjupet – Lindalssundet. Riksintresset omfattar ett stort område kring farleden in till Stockholm, inklusive den alternativa sjöpassagen via Oxdjupet. Utanför Rindö går den riksintresseklassade farleden 541, från Saltsjön via Oxdjupet in till Stockholms hamn.

Uttryck för riksintresset kan beskrivas som den brokiga skärgårdsmiljö som finns idag med en blandad struktur av gårdar, bryggor, hamnlägen och bebyggelsegrupper som speglar skärgårdsbefolkningens levnadsbetingelser, sjöfart och varuleveranser till Stockholm samt områdets militära historia. Riksintressets särprägel kan tolkas som samspelet mellan dels skärgårdsbefolkningens vardagsmiljö, dels den vackra farleden in till Stockholm samt den militära närvaron för att skydda inloppet till huvudstaden.

Upplevelsen av militär närvaro är följaktligen central och tillägg ska göras med respekt för befintlig miljö. Planområdet innefattar bl.a. den så kallade Grenadjärsbyggnaden som fungerat som en bostad för grenadjärregementets chef när området hade en militär närvaro. Efter att grenadjärregementet på platsen lagts ned har byggnaden kommit att användas som mäss. Med sin omgivande park, höglänta topografiska placering och utsikt över vattnet är byggnaden ett tydligt exempel på högborgligt boende från 1900-talets början som vittnar om områdets militära historia.

Vaxholm ingår i Stockholms läns kust- och kulturvården (4 kap 1-2 §§ MB) Bestämmelserna avser såväl den yttersta skärgården som tätbebyggda områden ända in i centrala Stockholm. Avsikten med riksintresset är inte att hindra utveckling i området som helhet utan att de stora natur- och kulturvårderna ska tas tillvara. Bedömningar ska göras utifrån en helhetssyn på områdenas värden och ska inte främst se till enstaka miljöer. Detta riksintresse ska inte utgöra hinder för tätortsutveckling.

### Översiktsplan

I översiktsplan för Vaxholm – *Vaxholm 2030* redovisas aktuellt område som del av planerad bebyggelseutveckling tillsammans med övriga delar av Rindö Hamn.

I en fördjupning av den äldre översiktsplanen - *Fördjupning i delen Rindö och Skarpö* (antagen av KF 2009-03-02) anges Rindö hamn som ett område som ska ha en blandning av bostäder och verksamheter.

### Detaljplan och måldokument

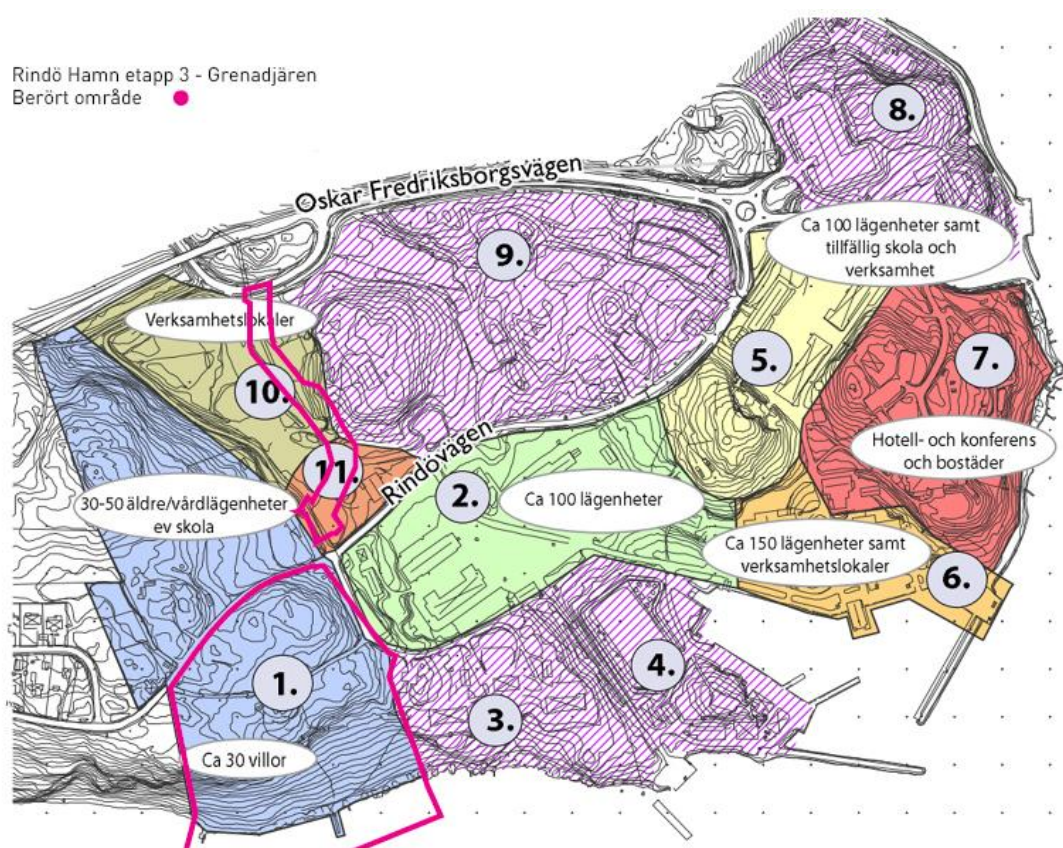
Gällande detaljplan för området är Dp 323 – Rindö 3:255 m.m från 1989-02-17. I detaljplanen anges användningen A1: Militärt regementsområde för bostäder, kontor, värmecentral, reningsverk m.m. I den norra delen finns beteckningen *n* som anger att befintlig skärgårdskaraktär skall bevaras och skyddas för framtiden. Detaljplanen anger att vid komplettering av bebyggelsen ska bl.a. färgsättningen följa det program som hör till detaljplanen. Likaså anges vilka byggnader som ej får förvanskas etc. (grenadjärsbyggnaden är ej utpekad här).

Strandskyddsförordnande råder i den södra delen av planområdet och delvis inom föreslagen kvartersmark.

### Planprocessen och förfarande

Kommunstyrelsen beslutade under § 30/2008-04-03 att uppdra åt Stadsbyggnadsförvaltningen att utarbeta förslag till detaljplaneprogram för AMF 1-området. Samtidigt beslutades också att Rindö hamn ska gälla som områdesnamn. Rindö hamn ingår som en del i orten Oskar-Fredriksborg. Kommunstyrelsen beslutade under § 154/2008-12-11 att samråda om programförslaget. Programsamråd genomfördes under våren 2009 och framförda synpunkter sammanställdes i en programsamrådsredogörelse.

Kommunstyrelsen godkände programförslaget den 11 juni 2009 och programmet utgör riktlinje för detaljplanearbetet.



I programmet så ingår Grenadjärsvillan i delområde 1 som anger att området är lämpligt för bebyggelse i form av omkring 30 småhus i gruppering kring Grenadjärsvillan. Området skulle på så sätt kunna knyta an det villaområde som ligger väster om planområdet samtidigt som det knyter an till det militära arvet genom ett bevarande av den existerande villan.

Den del av planområdet som vägdragningen föreslås gå igenom ingår i delområde 10 och 11. Programmet föreskriver att lämplig användning för dessa vore verksamhetsområde respektive

bostad och vårdboende. Dock är dessa syften ej aktuella för planarbetet utan enbart vägen har studerats här.

Detaljplanen upprättas enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900).

### **Miljöbedömning, miljökonsekvensbeskrivning**

Stadsbyggnadsförvaltningen har bedömt enligt bilaga 4 till förordningen om MKB 1998:905 ifall behov föreligger att göra en miljöbedömning och upprätta en miljökonsekvensbeskrivning. Planen berör endast ett mindre lokalt område och innebär en mindre förändring. Genomförandet bedöms inte innebära någon sådan betydande påverkan på miljön som fordrar en miljöbedömning och upprättande av miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken.

Stadsbyggnadsförvaltningen i Vaxholms stad gör bedömningen att en miljöbedömning och upprättande av miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken inte behövs. Motiveringen är att förslaget innebär omvandling av område som delvis är ianspråktaget genom Grenadjärsvillan i den södra delen. I den norra delen finns idag redan en anslutningsväg mellan Rindövägen och Byviksvägen vars underhåll är eftersatt och framkomligheten är mindre god – denna ersätts i viss mån av den nya vägdragningen som skapar större framkomlighet för motortrafik samt gång- och cykeltrafik. Området har bedömts lämpligt för exploatering i de övergripande måldokument som tagits fram och verkar i enlighet med dessa.

Genomförandet av planen innebär att Grenadjärsvillan kan användas för annat ändamål än dagens med samtidigt som planen föreskriver att byggandens exteriör och karaktärsdrag ska bevaras.

Tillkommande bebyggelse ska utformas på så sätt att Grenadjärsvillan fortfarande behåller sin solitära och markerande roll i landskapet och att dess höjd kommer vara den högsta sett från Solöfjärden. Antalet tomter har satts till ca 24 st för att stärka Grenadjärsvillans solitära och dominerande roll i landskapet.

Planläggningen är positiv för allmänheten med hänsyn till tillgänglighet till stranden genom att bryggor för bad och båtangöring möjliggörs för allmänheten.

Området omfattas av riksintresse för kulturmiljövården. I detaljplaneprocessen studeras särskilt eventuell påverkan på riksintresset.

## **Förutsättningar och Förändringar**

### **Bakgrund**

Rindö är en av Vaxholms större öar belägen mellan Värmdölandet och Vaxön. På Rindö pågår en förändring till ökat permanentboende vilket i huvudsak sker i Rindö hamnsområdet som planområdet ingår i.

### **Historik**

Stockholms kustförsvar har sedan Stockholm grundades flyttats allt längre ut i skärgården. Två strategiskt viktiga punkter som befästes var Vaxholm respektive Oxdjupet där farlederna löper samman. Befästningarna förstärktes successivt under 1800-talet efter förlusten av Finland 1809. Under slutet av 1800-talet byggdes den så kallade Vaxholmslinjen. Utbyggnaden av denna linje med



mindre och större batterier ledde till att regementet KA1 sattes upp. De tydligaste kvarvarande exemplen på befästningar är Fredriksborg (färdigt 1735), Vaxholms kastell (1863), Rindö redutt (1864), Oskar-Fredriksborg (1877) och Byviksfortet (1900).

1903 - 1910 lät Arméförvaltningen sätta upp två regementen i anslutning till befästningen Oskar-Fredriksborg. Dessa var Kungliga Vaxholms kustartilleriregemente KA 1 och Vaxholms grenadjärregemente I 26. Enligt 1925 års försvarsbeslut lades befästningarna Oskar-Fredriksborg och Rindö redutt ned.

År 2000 döptes regementet, KA 1 om till amfibieregementet, Amf 1, då delar ur kustartilleriet omvandlades till Amfibiekåren. År 2004 fattades beslut om flytt av Amf 1 från Rindö till Berga.

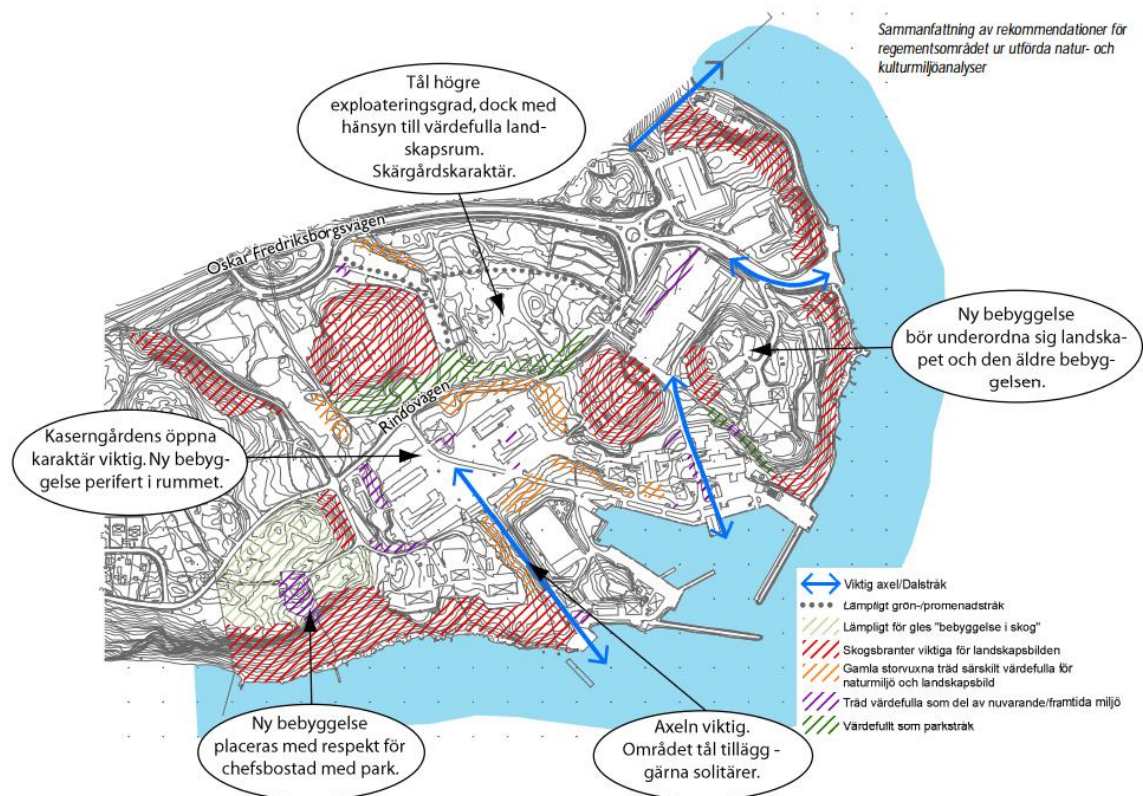
Under 2005 köpte det statliga företaget Vasallen AMF 1:s inhägnade delar av dåvarande ägaren Fortifikationsverket. Även området strax norr om samt "Grenadjärvillan", den före detta överstebostaden, med omgivande mark ingick i köpet. Övriga områden som försvaret använde ägs fortfarande av Fortifikationsverket.

Under 2006 utarbetade Vasallen en vision för hur området kan omvandlas. Visionen syftar till att området ska bli en levande skärgårdsmiljö med balans mellan boende, arbete och fritid.

## **Natur**

### **Växt- och djurliv**

En översiktlig naturinventering och landskapsanalys för Vasallens område utarbetades i december 2006 (WSP). I denna redovisas att det finns värden som bör bevaras eller som kan tillvaratas vid framtida utveckling av området. Det gäller både landskapsbild och naturvärden.



*Inventering av gröna värden och landskapsanalys gjord av WSP 2006.*

Områden av särskild betydelse för naturmiljön bedöms vara hällmarkstallskog, skogsklädda höjder med tämligen opåverkad skog. Värdefull är även tallskog eller blandskog av tall med hög andel ek och områden med stora gamla ekar eller andra solitärträd, men även andra ovanliga eller för platsen typiska arter som fruktträd, ädelgran och klippt vide. Sammanhängande stora skogsområden finns huvudsakligen norr och väster om programområdet. Inom området finns inga kända rödlistade arter.

Områden av särskild betydelse för landskapsbilden är skogsklädda markanta höjder som dominerar över omgivningarna och de skogsklädda branta strandslutningarna som formar landskapet från sjösidan.

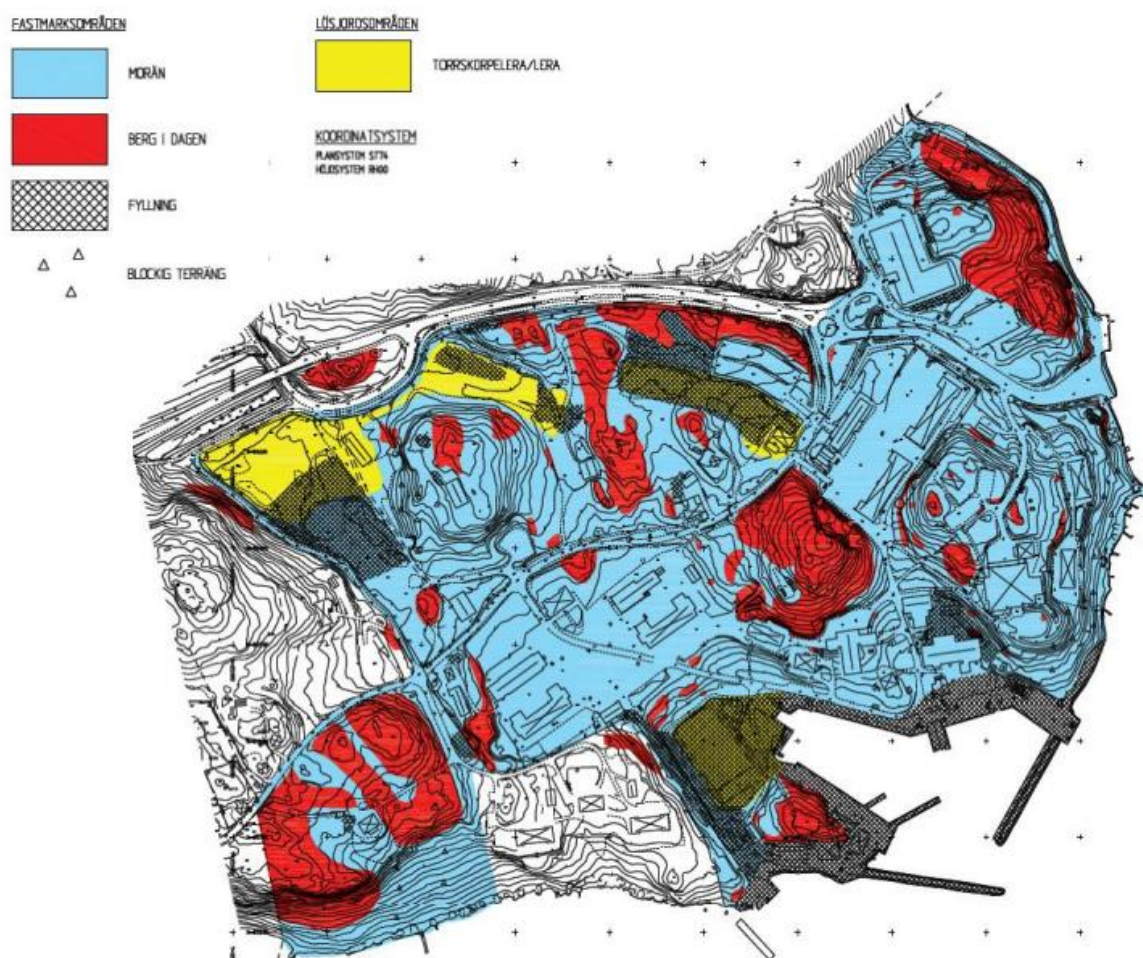
Detaljplaneprogrammet anger att föreslagen användning ska utgå från varje delområdes specifika förutsättningar i form av befintlig bebyggelse, kulturmiljövärden, naturvärden m.m. Bebyggelsen kan förtätas men karaktären av "hus i parkmiljö" ska behållas. Sambanden mellan områdets olika delar och övriga Rindö utvecklas. Siktstråken kan utgöra stomme i områdets framtida miljö.

En inventering av värdefulla träd inom planområdet gjordes i november 2014 av Vaxholms stads kommunekolog. Inventeringen visade på att hällmarkskaraktären i den södra delen bör bevaras där så är möjligt. Väster om Grenadjärvillan bör ekar bevaras i syfte att upprätthålla en spridningskorridor för eklevande arter från kaserngårdens grövre ekar. Inventeringen har agerat som underlag för både skissarbetet för både den norra och sydliga delen av planarbetet.



### Geotekniska förhållanden

Konsultbolaget Tyréns tog i november 2006 fram en översiktlig geologisk kartering av Rindö hamnsområdet på uppdrag av markägaren Vasallen Vaxholm AB. Planområdet består till största del av morän samt berg i dagen. Marken i området innebär i huvudsak goda grundläggningsförhållanden med undantag de fyllningsområden som finns utpekade i området.



Utdrag ur geologisk karta för Rindö Hamn

I den södra delen finns en kraftig brant som varierar mellan +1.0 till +29.0 meter över nollplanet där den planerade bebyggelsen är placerade på mellan +22 till +27 meter. Beroende på byggnadernas placering och grundläggningsnivå kan det komma att krävas bergsprängning.

### Fornlämningar

Några kända fornminnen finns inte inom planområdet.

## **Bebyggelseområden**

### **Bostäder (Befintliga)**

I planområdet finns inga befintliga bostäder, men det gränsar mot Rindö hamnsområdet där det finns olika typer av bebyggelse för verksamheter och bostäder. Grenadjärsbyggnaden används idag inte aktivt. Väster om området ligger ett större villaområde som löper längs med Rindövägen.

### **Byggnadskultur och gestaltning**

Hela den södra delen samt delar av den norra delen av planområdet omfattas av riksintresse för kulturminnesvård.

Nyréns Arkitektkontor har i januari 2007 utarbetat en kulturmiljöinventering för det tidigare regementsområdet som ingår i Rindö hamn. Värdet här bedöms främst ligga i helhetsmiljön. Merparten av de kulturhistoriskt intressanta byggnaderna har inventerats översiktligt såväl exteriört som interiört och redovisas i inventeringen. Inom aktuellt planområde bedöms finns den äldre Grenadjärsbyggnaden som haft en historisk funktion som för den tidigare regementschefen och ligger avsides till den övriga bebyggelsen i Rindö hamn. Byggnaden ligger tillbakaskjuten på en övre plåtå med en omgivande terrasserad trädgårdsanläggning.

I den norra delen söder om Byviksvägen finns en äldre större förrådsbyggnad som delvis används av företaget ÖMC. Byggnaden omnämns ej i den inventering som gjorts i området i ett led att kartlägga områdets bebyggelseutveckling. För att vägdragningen ska kunna genomföras efter nuvarande skisser kommer byggnaden behöva rivras.

### **Service (offentlig och kommersiell)**

Inom planen möjliggörs att bostad, handel eller kontor kan ske i Grenadjärshuset – möjlig användning för handel skulle kunna vara café eller liknande som anknyter till de mindre verksamheter som finns i den östliga delen av Rindö hamn. Möjlig verksamhet skulle kunna komplettera den service som finns i Rindö hamn idag.

Inom Rindö hamn finns bl.a. ostmakeri med servering, bed& breakfast och kanotuthyrning. Vid Rindö centrum finns närbutik och restaurang. Övrig service finns på Vaxön.

### **Nya byggnader**

I det planprogram som tagits fram för Rindö Hamn pekas den södra delen av planområdet ut som lämplig placering av småhusbebyggelse som knyter an villaområdet i väster med det militära arvet som finns i Rindö Hamn i öster. Hela området för detaljplanen omfattas av riksintresse för kulturminnesvård. Vid placering och utformning av ny bebyggelse ska detta särskilt beaktas

I detaljplanen möjliggörs cirka 24 småhus i en gruppering kring grenadjärshuset med bestämmelsen **B, bostad**. Begränsningar av husens utformning har satts genom begränsning av högsta bruttoarea (BTA) och byggnadsarea (BYA) i plankartan. För att skapa en enhetlig utformning av området och för att kunna relatera till Grenadjärsbyggnaden har planbestämmelse även satts gällande takvinkel och placering inom kvartersmark i relation till angöringsvägen.

För att kunna skapa en distans till Grenadjärsbyggnaden och förstärka dess position som en solitär inom området har prickmark lagts ut kring byggnaden samt att nockhöjden för den nya bebyggelsen reglerats så att den understiger grenadjären.

Grenadjärsbyggnaden i sig föreslås kunna få en bred användning genom bestämmelsen **BHK, Bostad, Handel och Kontor** för att kunna komplettera övrig verksamhet inom Rindö hamnsområdet. Byggandens värde ligger i dess solitära placering i landskapet och dess militära arv vilka kommer bevaras i planen genom placeringen av den nya bebyggelsen samt en skyddsbestämmelse som gör att dess yttre ej ska förvanskas.

### **Tillgänglighet**

Byggnader ska vara tillgängliga enligt de krav som framgår av plan- och bygglagen, PBL.

### **Skyddsrum**

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

### **Friytor**

#### **Lek och rekreation**

Inom Rindös centrala delar finns större sammanhållna naturområden som har stor betydelse för rekreation. Närheten till havet är också attraktivt för rekreation och friluftsliv. I detaljplanen för östra delen av Rindö hamn (dp 394) finns en allmänt tillgänglig strandpromenad längs vattnet. Planförslaget syftar till att den södra delen av planområdet ska bevaras som naturmark dit allmänheten har tillgång genom den befintliga strandpromenaden som ska rustas upp. Utöver detta så möjliggörs en bad- och en båtbygga i den södra delen av planområdet

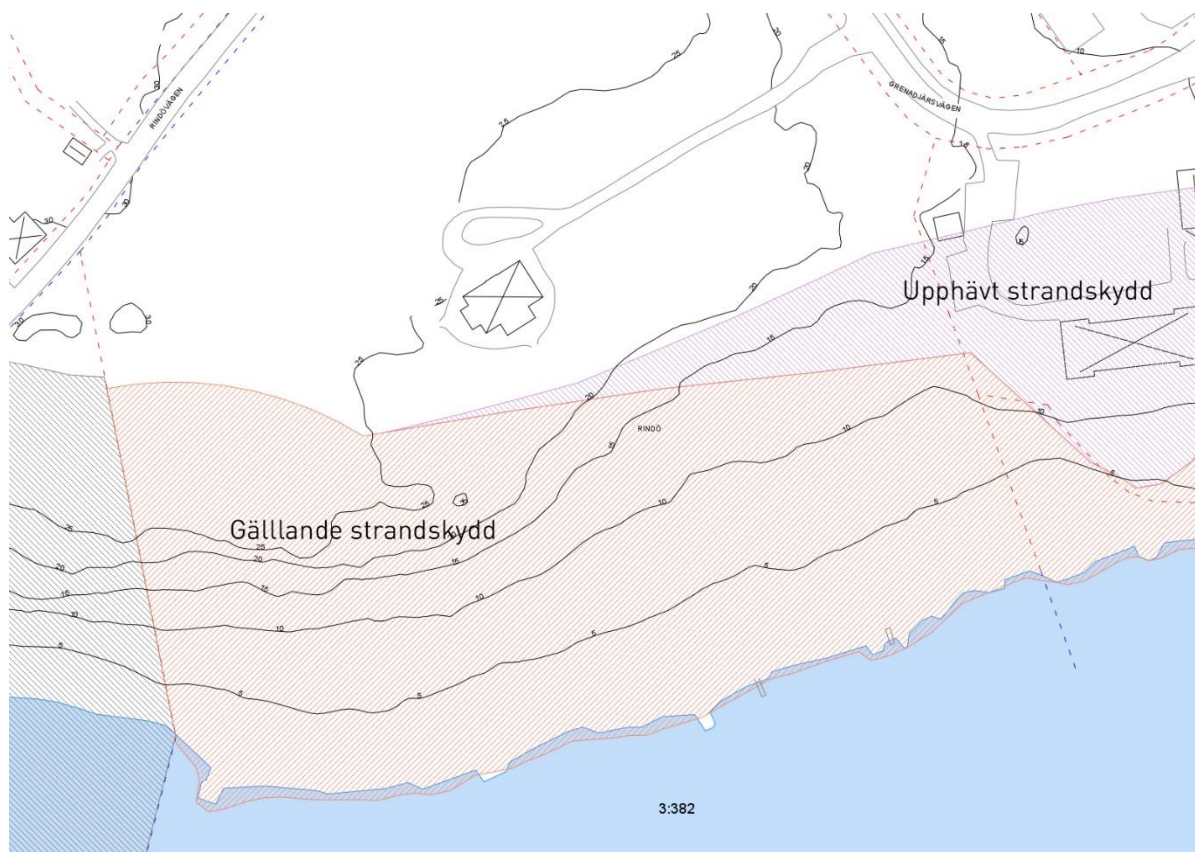
#### **Vattenområden**

I planområdet ingår vattenområdet i den södra delen vilket innefattar delar av Solöfjärden. I planen föreslås möjliggöra för en bad- (W1) och en båtbygga (W2) för allmänheten. Resterande vattenområde föreslås vara öppet vattenområde (W). Bryggorna placeras inom planen för att stärka allmänhetens tillgång till platsen gentemot idag.

#### **Strandskydd**

De delar av området som berörs av strandskyddet är markerade på bilden nedan och på plankartan. För del av kvartersmarken intill Grenadjärsbyggnaden så är strandskyddet idag upphävt. I och med att området ersätts med en ny detaljplan återinträder strandskyddet för området per automatik här. Längs med strandkanten kommer befintlig strandpromenad förbättras med avsikt på att tillgängligheten förbättras. Utformningen och anordningen genom utformning och materialval ska ej påverka strandskyddets syften i sin helhet.

Inom den föreslagna detaljplanen upphävs strandskyddet för den del av kvartersmarken som idag ligger inom strandskyddslinjen såsom angivet på bilden nedan samt möjliggör två bryggor. För att möjliggöra bebyggelse intill Grenadjärsbyggnaden så upphävs strandskyddet på platsen och i dess direkta närhet genom administrativ bestämmelse (a1) samt för de två utpekade vattenområdena (W1 och W2). Upphävandet av strandskyddet, inom nedan angivna områden, börjar gälla först när den nya planen vinner laga kraft.



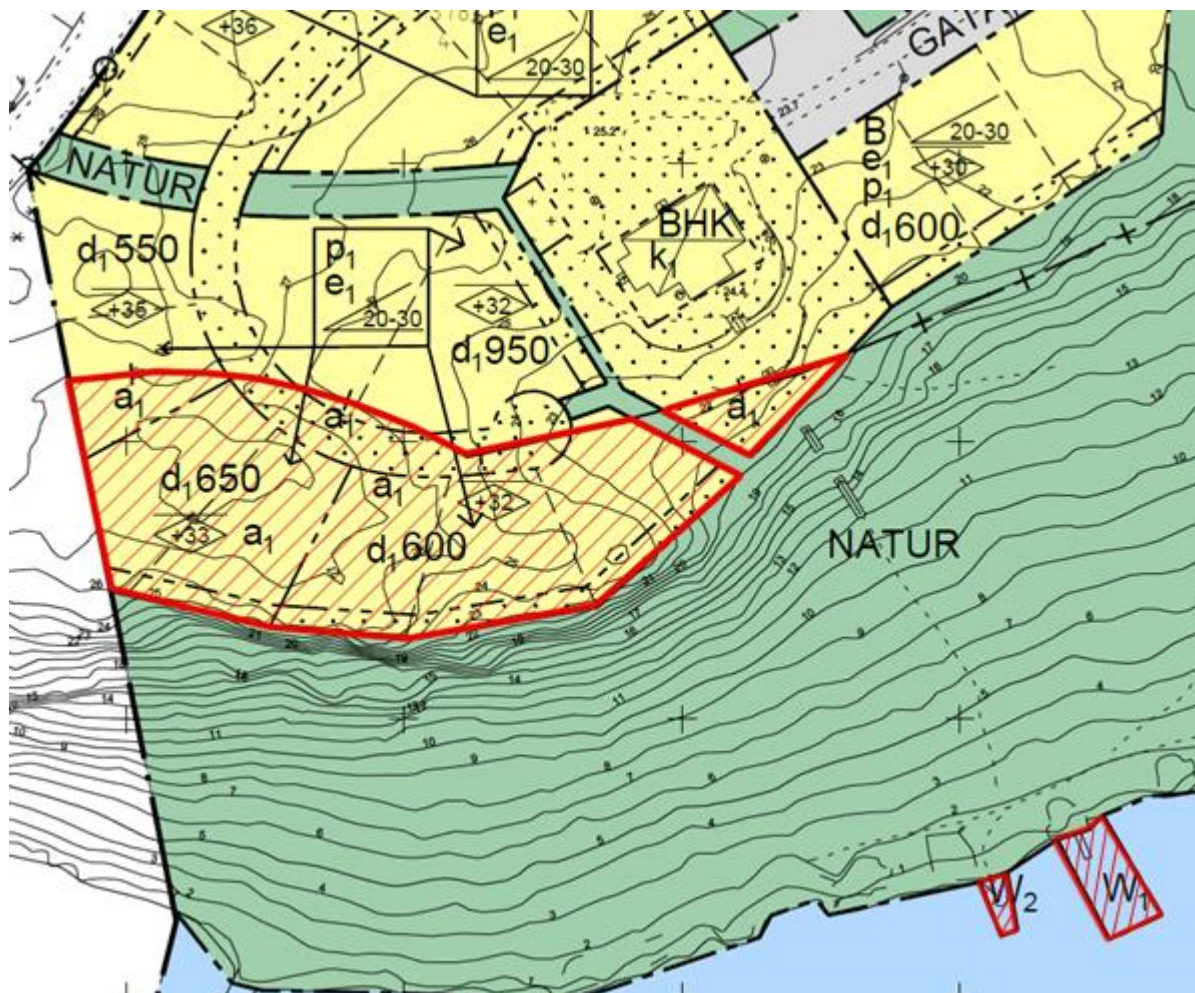
Kartbild över gällande strandskydd 2016-01-05 inom planområdets södra del – strandskyddet gäller även 100m ut i vattnet som markeringen ej visar.

### Motiv för upphävande

De särskilda skäl som ska ligga till grund för upphävande av strandskydd regleras i 7 kap 18 c-d § MB. I prövningar av åtgärder mot strandskyddsbestämmelser ska också bestämmelserna om riksintresse i bl.a. 4 kapitlet miljöbalken tillämpas och därav är också möjligheterna till undantag från dessa skäl av intresse i planen. Planområdet omfattas av riksintresset för kust och skärgård enligt 4 kapitlet miljöbalken. I enlighet med detta får exploatering enbart ske om det exempelvis är i led av utvecklingen av den befintliga tätorten.

Strandskyddet upphävs i två olika delar inom området – **delar av kvartersmark ny bebyggelse** samt för **plats för ny badbrygga och ny båtbygga**.

Skäl för upphävande av strandskyddet för **delar av kvartersmark ny bebyggelse** är följande:



Utdrag från plankartan. Rödmarkerat område är som ämnas upphävas.

**Platsen behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. (7 kap 18 c § MB p5)**

En utveckling av Vaxholms är angeläget allmänt intresse och en förutsättning för att Vaxholm ska kunna möjliggöra fler bostäder som en del av den växande Stockholmsregionen. Koncentrationen av bostäder på inom Vaxholm bör ske i sammanhang.

Rindö hamn är ett av de områden som bredvid Vaxön bedöms ha bra förutsättning för en hållbar utveckling med större möjligheter till hållbart resande och en koncentration av service/handel. Detta följer de intentioner som angivits i Vaxholms översiktsplan – Vaxholm 2030 – och planprogram för Rindö hamn. Vaxholm har, sett till sin geografi och placering i skärgården, en lång kuststräcka och stora områden som omfattas av strandskyddets bestämmelser. I de mer centrala delarna så är väg 274 klassad som primär led för farligt gods vilket ställer höga krav på skyddsavstånd till vägen. Genom att koncentrera ny bebyggelse till vissa utpekade centrala delar i kommunen så kan större sammanhängande grönytor och stråk sparas ut i andra delar såsom delar av Rindö och Bogesundslandet. Planförslaget ligger plan i

med de allmänna ambitionerna som återfinns i regionplanen om att öka bostadsproduktionen inom Stockholmsregionen.

Skäl för upphävande av strandskyddet för **plats för ny badbrygga och ny båtbygge** är följande:

**Platsen har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.** (7 kap 18 c § MB p1).

För placeringen av badbryggan (vattenområde W2) så finns bryggan redan idag på plats och är belagd på en existerande betonggrund på platsen. Dagens badbrygga har byggts ut så att säkerheten och tillgången för allmänheten förbättrats.

**Området behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte tillgodoses utanför området.** (7 kap 18 c § MB p3)

För att kunna tillfälligt kunna angöra med båtar på platsen så är det lämpligt att så sker vid en större brygga som inte samtidigt har funktion som badbrygga. Bryggan ska hållas tillgänglig för allmänheten och ej kunna verkar i privatiserande syfte. I och med att bryggorna enbart kan angöras från marksidan via stig kommer båtarna ej heller kunna sjösättas via denna brygga vilket skulle kunna ha inverkan på naturlivet kring brygganordningen. Syftet är inte heller att bryggan ska agera som permanentangöringsplats eller möblering eller dylikt ska kunna anordnas kring den.

### **Konsekvenser för naturmiljön**

Solöfjärden och Trälhavet har idag måttlig ekologisk status enligt VattenInformation i Sverige (VISS) till följd av problem med tillförsel av näringsämnen. Båda fjärdarna uppnår god kemisk ytvattenstatus och måttlig ekologisk status med en ambition om att uppnå god ekologisk status. Tidshorizonten för detta mål är satt till 2021. För påverkan på recipienterna från dagvatten se vidare under rubriken dagvatten.

### **Rekreativa konsekvenser**

Detaljplanen innebär en förbättring av de rekreativa möjligheterna i området i form av att en större del av strandpromenaden iordningsställs samt möjligheten för bryggor för allmänheten möjliggörs. I den norra delen har vägområdet satts så att en GC-väg kan inrymmas som knyter an till norra Rindö vilket kan användas för promenad/löpning. Naturmarken söder om småhusbebyggelsen ska ligga kvar för att bevara naturbilden i området.

### **Konsekvenser för landskapsbild**

Detaljplanen innebär att landskapsbilden från Solöfjärden kommer att påverkas i och med att ny bebyggelse tillkommer öster och väster om Grenadjärsbyggnaden. Planen reglerar den tillkommande bebyggelsehöjden på så sätt att den högsta höjden understiger Grenadjärsbyggnadens nockhöjd. Genom detta så bevaras Grenadjärsbyggnaden sin solitära ställning i landskapet som rekommenderat i kulturmiljöinventeringen och det planprogram som finns för området.

Längs med vattenbrynet i den södra delen finns ett flertal s.k. "solgrottor". Grottorna är mindre privatiserade delar av stranden som byggts med virke eller stenhögar. Grottorna är en troligtvis kvarleva från när militären var placerad i området och militärer skapade små privata delar av



stranden. Uppskattningsvis finns ett 30-tal av dessa placerade längs med Rindö hamnsområdet och uppfattas idag vara privata trots placeringen på allmän mark. Många av dessa är i dåligt skick med murkna brädor och ej underhållna småbryggor samtidigt som de utgör en karakteristisk del av Rindö hamnsområdet. Planen förutsätter dock att dessa kommer vara allmänt tillgängliga och placeringen NATUR innefattar dessa längs med strandbrynet.



*Bild på en av de så kallade "solgrottorna".*

Den norra delen påverkas i den utsträckningen att den nya vägsträckningen genomförs och den nuvarande lagerbyggnaden vid Byviksvägen rivs. Vägområdet innefattar utöver en bilväg möjlighet till GC-bana samt plantering mellan dessa i enlighet med vägskick över området.

## **Gator och trafik**

### **Biltrafik**

Norr om Rindövägen föreslås en ny angöringsväg till Byviksvägen som är dimensionerad för bussar och ska kunna ha möjlighet för placering av GC-väg och plantering mellan bilvägen och GC-vägen. Vägen anordnas för att kunna skapa en alternativ utfart för boende inom Rindö hamnsområdet till väg 274 istället för att belasta Rindövägen i främst västlig riktning. Vägdragningen agerar även som alternativ väg för kollektivtrafiken som idag åker via Rindövägen. Öster om planområdet på Rindövägen finns en mindre backe med kraftig lutning som har utgjort problem för bussar vintertid att ta sig fram över. I och med att en ny skola planeras kunna byggas i anslutning till detta skulle en alternativ körväg kunna utgöra ett säkrare alternativ med hänvisning till bättre siktmöjlighet. Vägutformningen ska i enlighet med de skisser som Vasallen AB tagit fram genom konsultbolaget WSP.

### **Gång- och cykelvägar**

Längs med den föreslagna vägdragningen i den norra delen av planområdet planeras GC-väg kunna anordnas. GC-vägen kan ansluta till befintlig GC-väg längs med Rindövägen som möjliggjorts genom detaljplanen för östra delen av Rindö hamn (Dp 394).

### **Kollektivtrafik**

Rindö trafikeras av busslinje 688 mellan färjeläget i öst (Oskar-Fredriksborg) och färjeläget i väst (Rindö smedja) med en turtäthet på cirka 30 minuter under högtrafik och under övrig tid cirka en gång i timmen. Bussen trafikerar Rindövägen. Den nya vägdragningen möjliggör en alternativ körrutt för kollektivtrafiken upp till Byviksvägen för att vända vid cirkulationsplatsen vid färjeläget mot Oxdjupet för åka västerut på Rindövägen. På så sätt skulle den upplevda problematiken att åka österut på Rindövägen och den kraftiga backe som finns här kunna undvikas vid behov.

### **Parkering**

Parkering förutsätts lösas inom kvartersmark.

### **Störningar och risker**

#### **Trygghet**

Tryggheten i området bedöms förstärkas då mer människor flyttar in i området och området kring Grenadjären vitaliseras mer än idag. Med fler boende och ett släpp genom kvartersmarken för allmänheten genom området bedöms fler kunna röra sig och uppleva området som tryggare än idag.

#### **Vägtrafikbuller**

En bullerutredning för östra Rindö hamn (dp 394) togs fram 2011. Utredningen visade på att de bullerstörda delar som fanns inom planområdet var den norra delarna som låg i närheten av väg 274 och färjeläget. Det aktuella planområdet ligger väster om dp 394 och inga källor för buller bedöms ha tillkommit mellan dessa planer sedan dess som skulle föranleda bullerstörning. Vaxholms stad gör därför bedömningen att området inte kommer vara bullerstört.

#### **Externt industribuller**

Aktuellt planområde bedöms inte beröras av externt industribuller. Avsteg från rekommenderade riktvärden för buller med avseende på vägtrafikbuller och externt industribuller avses inte möjliggöras i planen.

#### **Radon**

Berggrunden inom området klassas som normalriskområde beträffande radon. Nya byggnader som uppförs ska klara gällande gränsvärden för radon.

#### **Transporter med farligt gods**

Länsväg 274 är över Rindö utpekad som sekundär transportled för farligt gods och som omledningsväg för Essingeleden, samt som alternativ väg för breda och tunga transporter.

Planområdet gränsar till anslutningsvägen (Byviksvägen) till länsväg 274 men inga bostäder är planlagda i den norra delen av planen. Närmsta planerade bebyggelse i området är beläget cirka 350 meter ifrån väg 274 i den södra delen av planområdet och därmed bedöms ingen risk föreligga.

## **Översvämning**

I låglänta områden finns risk för översvämning då havsytans medelnivå troligen kommer att stiga och höga vattenstånd blir vanligare p.g.a. klimatförändringar.

Vasallen AB har låtit konsultföretaget Geosigma ta fram en dagvattenutredning för området för att delvis studera eventuella risker gällande översvämning i den norra delen (i undersökningen benämnt som område A1). Avrinningen från det norra området sker nedströms västerut till ett våtmarksområde väster om planområdet för att sedan transporteras ut via trumma under väg 274 till recipienten Trälhavet. Rapporter om översvämning har skett utan att kunna styrkas och kan enligt Geosigma ha andra förklaringsmodeller (låglänt placering av fastighet med mera).

För att motverka eventuella översvämningar kan området nedanför vägen i den norra delen behöva däckas till en högre nivå än idag. Förutsättningarna kan komma att behöva studeras ytterligare vid framtida projektering av vägen. Våtmarken ingår idag ej i det aktuella planområdet.

## **Teknisk försörjning**

### **Vatten och avlopp**

I anslutning till planområdet finns befintliga ledningar för vatten och spillvatten i Rindö hamn.

Avsikten är att planområdet ska anslutas till befintliga ledningar för vatten och spillvatten och ingå i verksamhetsområde för VA och att kommunen ska vara huvudman för vatten och spillvatten genom Vaxholmsvatten AB.

### **Dagvatten**

En dagvattenutredning för planområdet har tagits fram av Geosigma. Utredningen delar upp området i den norra (A1) och den sydliga (A4) och beskriver respektive områdes förutsättningar för omhändertagande av dagvattnet.

Delområde A4 består till största delen av tunna jordlager på berg och infiltrationsmöjligheterna bedöms som mindre bra. Fördröjning av dagvatten föreslås ske i svackdiken längs med de planerade anslutningsvägarna i området för att slutligen översila sluttningen i söder mot recipienten Solöfjärden. Föreslagen lösning skulle både skapa en fördröjning samt en rening av dagvattnet innan det når recipienten. Föreslagna åtgärder i punktform:

- Dagvattnet i delområdet samlas upp i svackdiken och leds söderut för översilning längs sluttningen ner mot recipienten Solöfjärden
- Dagvattnet som skapas i sydöst leds österut till vägdiket längs Grenadjärsvägen.
- Eftersom dagvattnet föreslås att översilas i sluttningen ner mot Solöfjärden vilken ger en fullgod rening av dagvattnet samt att dagvattnet inte ska belasta en dagvattenledning nedströms bedöms inga fördröjningsåtgärder vara nödvändiga.

Delområde A1 har studerats med förutsättningen av en större del väster om föreslagen vägdragningen skulle bli hårdgjord yta i form av verksamhetsområdet (båtuppställning). Den aktuella lösningen innebär att markant mindre hårdgjord yta tillkommer i området än tidigare tänkt scenario. Avrinningen av dagvattnet sker till fördörjningsmagasin väster om planområdet i den norra delen av vägen enligt skiss från WSP där rening av dagvatten kan ske. Avrinningen fortsätter

sedan genom anlagd trumma under väg 274 till recipienten Trälhavet norr om Rindö. Föreslagna åtgärder i punktform:

- Dagvatten i delområdet södra del leds söderut längs med den nya anslutningsvägen.
- Dagvatten i delområdets norra del leds i öppna diken längs anslutningsvägen norrut till planerad våtmark.
- Våtmarken föreslås att däckas för att skapa ett större fördröjningsmagasin.
- Minimera användningen av avrinningshinder som till exempel kantsten.

### **Värme**

För den nya bebyggelsen ska utredas hur byggnaderna på bästa sätt kan värmas i samband med bygglovsprövningen.

### **El**

Rindöhamnsområdet har ett eget distributionsnät för el som ägs av E.ON. Ledningar i den norra delen av planområdet finns idag i det tilltänkta planområdet som kan behövas läggas om.

### **Avfall**

I området ska kommunal avfallshämtning ske. I anslutning till Rindövägen skapas en möjlighet till miljöstuga för de boende.

### **Bredband**

I området avses nytt fibernät för tele och bredband anläggas.

## **Organisatoriska frågor**

### **Tidsplan**

- Samråd våren 2017
- Granskning sommar/höst 2017
- Antagande vintern 2017/2018

### **Genomförandetid**

Planens genomförandetid är satt till 5 (fem) 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 bygg-rätter att gälla men ändras eller upphävs planen finns det ingen rätt till ersättning för de byggrätter som gått förlorade.

### **Ansvarsfördelning och huvudmannaskap**

#### **Allmänna platser**

Kommunen föreslås vara huvudman för allmänna platser inom planområdet.

#### **Vatten och spillvatten**

Roslagsvatten AB:s dotterbolag Vaxholmsvatten AB är kommunens huvudman för det allmänna verksamhetsområdet för vatten och spillvatten. Huvudmannen äger och ansvarar för utbyggnad

samt framtida drift och underhåll av vatten- och spillvattenanläggningar. Nedan kallas VA-huvudmannen för Roslagsvatten AB.

Fastighetsägaren ansvarar för anläggande och framtida drift av enskilda ledningar in till det egna huset, s.k. servisledningar.

### **EI**

E.ON Elnät Sverige AB är nätägare inom Vaxholms stad och ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av elnätet.

### **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.

### **Fjärrvärme**

E.ON. elnät Sverige AB, är nätägare till fjärrvärmenätet inom Vaxholms stad och ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll.

### **Avtal**

Ramavtal har upprättats i juni 2009 mellan kommunen och Vasallen Vaxholm AB angående detaljplanarbetet och grunder för framtida exploateringsavtal. Ramavtalet anger principerna för parternas ansvar, fördelning av kostnader m.m. i planeringsprocessen och i genomförandet.

## **Fastighetsrättsliga frågor**

### **Fastighetsbildning**

Fastighetsbildning kan ske efter det att detaljplanen vunnit laga kraft och ska initieras av fastighetsägaren. I samband med fastighetsbildning inrättar lantmäteriet nödvändiga gemensamhetsanläggningar och servitut. Inom detaljplaneområdet finns områden för tillfartsvägar som kan utgöra gemensamhetsanläggning (ga).

All fastighetsbildning gällande kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägare. Fastighetsbildning gällande allmän platsmark sker på initiativ av kommunen.

### **Gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter**

Gemensamhetsanläggning föreslås inrättas för den gata som trafikförsörjer den del av bostadsområdet som angörs från Rindövägen. Gemensamhetsanläggning för ett miljöhus vid infarten till/från Rindövägen möjliggörs.

Bildandet av gemensamhetsanläggningarna och ev. samfällighetsförening för anläggningens drift sker på initiativ av exploatören/fastighetsägare.

Ledningsrätt, till förmån för Vaxholmsvatten AB och belastande de delar av området där vatten-spill- och dagvattenledningarna går över kvartersmark, krävs för att säkerställa rätten för ledningar

och bekostas av exploatören. Även ledningsrätt för elledningar, teleledningar och optonät kan bli aktuellt.

## **Ekonomiska frågor**

### **Intäkter – kostnader**

Fördelning av kostnaderna för planens genomförande regleras i exploateringsavtal mellan Vaxholms stad och exploatören. Exploatören svarar för samtliga åtgärder för genomförandet inom planområdet.

### **Avgifter och taxor**

#### **Vatten- och avlopp**

Utbyggandet av och kostnaderna för kommunal VA-anläggning regleras i avtal mellan exploatören och Roslagsvatten AB.

#### **Bygglov, bygganmälan och planavgift**

För bygglov, bygganmälan och planavgift erläggs avgifter enligt taxa för byggnadsnämndens verksamhet.

#### **Lantmäteriförrättning**

För åtgärder som utförs av fastighetsbildningsmyndighet såsom avstyckning och fastighetsreglering erläggs avgift enligt lantmäteritaxan.

## **Tekniska frågor**

### **Tekniska undersökningar**

Nedan förtecknas utredningar som tagits fram i samband med detaljplanen för östra delen av Rindö hamn ( Dp 394) samt för den aktuella detaljplanen. Utredningarna har i viss mån bedömts aktuella för det aktuella planarbetet.

- PM bullerberäkning Rindö hamn, WSP Samhällsbyggnad , 2011-03-15
- Bullerberäkning östra Rindö, komplettering , WSP Samhällsbyggnad, 2011-8- 19. Se även under rubriken Buller från väg och färjeläge.
- Riskanalys, Brandskyddslaget, mars 2011. Se även under rubriken Transporter med farligt gods.
- Riskanalys för väg 274 genom Vaxholm- avseende transporter med farligt gods, november 2012.
- Dagvattenutredning, WSP Samhällsbyggnad, 2011-04-19.
- Förorenad mark, Miljöteknisk markundersökning vid Amf 1, Geosigma AB, augusti 2005.
- Dagvattenutredning för delområde A1 och A4 i Rindö hamn, Geosigma 2016-09-06

## **Tekniska anläggningar**

### **Vägar**

Inom planområdet föreslås tillfart till bostadsområdet i huvudsak ske ifrån Rindövägen. Till Grenadjärsbyggnaden och de fastigheter som ligger i dess östliga anslutning sker angöring ifrån Grenadjärsvägen. Utfartsförbud redovisas från delar av bostadsområdet mot Rindövägen.

Den föreslagna vägdragningen mellan Rindövägen och Byviksvägen är i plankartan betecknad som GATA<sub>1</sub> vilket innebär LOKALGATA. I den intilliggande gällande planen, Dp 394, är beteckningen på kartan för området LOKALGATA. Benämningarna på kartorna skiljer sig åt men användningen/innebörden är densamma.

### **Vatten, spillvatten och brandvatten**

Exploatören ansvarar genom avtal med Roslagsvatten AB för att bygga ut VA-nätet inom planområdet. VA-nätet dimensioneras även för brandvattenförsörjning.

### **Dagvatten**

Exploatören ansvarar för att anlägga infiltrationsanläggning för dagvatten/leda dagvattnet till befintligt dagvattennät .

### **Fjärrvärme**

E.ON. elnät Sverige AB, är nätägare till fjärrvärmenätet inom Vaxholms stad och ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll.

### **Bredband/kanalisation**

Exploatören ansvarar för att lägga ner tomrör för bredbandskabel i samband med övriga schaktningsarbeten.

### **Skydd mot olyckor**

Närmsta led för farligt gods, väg 274, ligger belägen cirka 350 meter ifrån det föreslagna bostadsområdet och utgör därför bedöms inte utgöra en förhöjd säkerhetsrisk. Anordnat skydd emot olyckor ifrån väg 274 bedöms inte vara nödvändiga.

## **Administrativa frågor**

### **Bygglovsplikt**

Bygglovsplikten behålls på den nivå plan- och bygglagen anger för områden inom detaljplan.

### **Medverkande**

Detaljplaneförslaget är upprättat av stadsbyggnadsförvaltningen. I arbetet har planarkitekt, Eduardo Alarcon Klein medverkat.

Markägaren Vasallen Vaxholm AB har företrätts av fastighetschef Fredrik Brehmer samt exploateringsingenjör Owe Oder.



Underlag till planhandlingar samt bebyggelseförslag har arbetats fram av Vasallens plankonsult White Arkitekter. Föreslagen skiss för vägdragningen har utförts av WSP Samhällsbyggnad. Dagvattenutredning för området har genomförts av Geosigma.

---

Kristina Hennen

Planchef

---

Eduardo Alarcon Klein

Planarkitekt