



Enheten för planfrågor  
Jon Loit

Datum  
2017-05-02

Beteckning  
402-11965-2017

Vaxholms stad  
Stadsbyggnadsförvaltningen  
plan@vaxholm.se  
dnr 2014/10029

## Detaljplan för Rindö hamn etapp 3, Dp 408, i Vaxholms kommun

Förslag till detaljplan, upprättat i januari 2017, har översänts till Länsstyrelsen för samråd. Planområdet är beläget på sydöstra delen av Rindö och ingår i utvecklingen av Rindö hamn som i kommunens ÖP pekas ut som område för bebyggelseutveckling. Ett planprogram från 2009 för hela området Rindö hamn utgör riktlinje för detaljplanarbetet.

Detaljplanen är uppdelad i en nordlig och en sydlig del där den nordliga delen omfattar en ny vägdragnings medan den södra delen möjliggör småhusbebyggelse kring den äldre Grenadjärsbyggnaden. Antalet småhus som möjliggörs av planen är cirka 24 stycken.

Detaljplaneförslaget är upprättat enligt plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Av 5 kap. 14 § PBL följer att länsstyrelsen under samrådet särskilt ska

- ta till vara och samordna statens intressen,
- verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken tillgodoses, att miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken följs och att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken inte upphävs i strid med gällande bestämmelser,
- verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt, och
- verka för att en bebyggelse eller ett byggnadsverk inte blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Under samrådet ska Länsstyrelsen också särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL samt i övrigt ge råd om tillämpningen av PBL om det behövs från allmän synpunkt.

### Länsstyrelsens synpunkter

#### Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen bedömer, under nu kända förhållanden, att föreslagen utformning av planen innebär att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser. Länsstyrelsens bedömning är att det inte föreligger något särskilt skäl för att upphäva strandskyddet för den föreslagna exploateringen på kvartersmark samt för båtbyggnaden inom strandskyddat område. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver anpassa planförslaget till strandskyddet.

## SAMRÅDSYTTRANDE

Datum  
2017-05-02

Beteckning  
402-11965-2017

Om strandskyddet upphävs i strid med gällande bestämmelser åligger det Länsstyrelsen att ta upp planen för prövning enligt 11 kap. 10 § PBL. Planen kan då komma att upphävas enligt 11 kap. 11 § PBL.

I den fortsatta planläggningen behöver kommunen även beakta efterföljande synpunkter beträffande riksintresse för kulturmiljövård, miljö kvalitetsnormer för vatten samt bebyggelsens lämplighet med anledning av översvämningrisk och geoteknik för att inte riskera prövning.

### Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har, i detta skede, följande synpunkter på de områden som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL.

Synpunkterna nedan syftar till att ge kommunen underlag, råd och synpunkter inför nästa skede i planprocessen. Kommunen får på så sätt möjlighet att förtydliga och/eller komplettera planförslaget, så att ett statligt ingripande kan undvikas.

#### Strandskydd

Planområdet berörs av strandskydd om 100 meter från strandlinjen på land och i vatten. Syftet med strandskyddet är att i ett långsiktigt perspektiv trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur och växtliv. För att kunna upphäva strandskyddet krävs särskilda skäl vilka finns redovisade i 7 kap. 18 c § miljöbalken (MB). Prövningen av strandskyddsupphävandet ska alltid omfatta både påverkan på det allemansrättsliga syftet och djur- och växtlivet.

I en detaljplan får kommunen upphäva strandskyddet om det finns särskilda skäl för det (7 kap. 18 c § MB) och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses i planen väger tyngre än strandskyddsintresset (4 kap. 17 § PBL). Planförslaget medger att strandskyddet upphävs för den del av kvartersmarken för bostadsändamål (B) som ligger inom 100 meter från Solöfjärden samt för en badbrygga (W<sub>2</sub>) respektive en båt brygga (W<sub>1</sub>) i vattenområdet.

#### *Kvartersmark för bostäder*

Kommunen motiverar upphävandet av strandskyddet på kvartersmark för bostadsändamål med att platsen behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området (7 kap 18 c § punkt 5 MB). För att särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § punkt 5 MB ska anses föreligga krävs att intresset av att bygga bostäder inte kan tillgodoses utanför området. Enligt förarbetena till strandskyddslagstiftningen ska det prövas om åtgärden måste företas inom strandskyddsområdet. En förutsättning är att det kan visas att en annan lokalisering är omöjlig eller i vart fall orimlig för att tillgodose det angelägna allmänna intresset. Om åtgärden kan lokaliseras utanför detta område ska i så fall den lokaliseringen väljas i stället (prop. 2008/09:119 s. 106).

Länsstyrelsen gör bedömningen att det finns möjliga lokaliseringar utanför strandskyddsområdet för att tillgodose intresset av bostäder och anser därför att det inte föreligger något särskilt skäl enligt 7 kap. 18 c § punkt 5 MB för att

## SAMRÅDSYTTRANDE

Datum  
2017-05-02

Beteckning  
402-11965-2017

upphäva strandskyddet. Länsstyrelsen anser inte heller att det finns något annat särskilt skäl för att upphäva strandskyddet för kvartersmark.

*Bryggor i vattenområde*

Planförslaget medger att strandskyddet upphävs i vattenområde för dels en befintlig badbrygga ( $W_2$ ), dels för en planerad båtbygga ( $W_1$ ) för tillfällig angoring. För badbryggan anger kommunen som skäl att platsen redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att den saknar betydelse för strandskyddets syften (7 kap 18 c § punkt 1 MB), och för båtbyggan att området behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området. (7 kap 18 c § punkt 3 MB).

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att den befintliga badbryggan ( $W_2$ ) är ianspråktagen på ett sådant sätt som motiverar att strandskyddet upphävs. För att det ska framgå att det handlar om ett lagligt ianspråktagande behöver kommunen komplettera planhandlingarna med ett underlag som styrker att det är en lagligt uppförd bygga.

Länsstyrelsen ifrågasätter däremot upphävande av strandskyddet för den planerade båtbyggan ( $W_1$ ). Uppförande av nya byggor ska i enlighet med strandskyddsbestämmelserna ske restriktivt då det är av värde för såväl friluftsliv som biologiskt liv att vattenområden inte exploateras. Vid en bedömning om det finns särskilda skäl för en bygga räcker det inte att konstatera att byggan till exempel för sin funktion måste ligga vid vattnet. Intresset av en ny bygga ska väga avsevärt tyngre än områdets strandskyddsvärden för att särskilt skäl ska föreligga. En bedömning behöver även göras för att se om behovet av byggan kan tillgodoses utanför området, till exempel om det finns eller planeras en gemensam bygganläggning i närheten.

Av Länsstyrelsens planeringsunderlag framgår att platsen för den föreslagna båtbyggan utgör, enligt dåvarande Fiskeriverkets BALANCE-modeller, uppväxtområde för gädda och gös. Vid utvärdering har modellerna visat sig ha en god överensstämmelse med de verkliga förhållandena. Sannolikheten ligger, beträffande uppväxtområdena, på 75 % för gädda, 90 % för gös. Under de senaste decennierna har bestånden av framförallt gädda minskat längs ostkusten. Gäddan har för närvarande en kraftigt störd reproduktion. Det är därför av stor vikt att bevara de kvarvarande uppväxtmiljöerna så intakta som möjligt. Länsstyrelsen konstaterar vidare att det finns en större gemensam hamn i Rindö hamn, öster om planområdet, i form av Grisselmaren småbåtshamn.

Länsstyrelsen gör mot bakgrund av ovanstående bedömningen att intresset av att anlägga båtbyggan inte kan anses väga tyngre än de allmänna intressen som strandskyddet ska skydda. Särskilda skäl för upphävande i enlighet med 7 kap. 18 c § punkt 3 MB föreligger inte.

*Solgrottor*

Utmed stranden inom området för strandskyddet finns s.k. solgrottor. I planbeskrivningen redogörs för dessa som ”mindre privatiserade delar av stranden som bebyggts med virke eller stenhögar”. Enligt strandskyddsbestämmelserna ska

**SAMRÅDSYTTRANDE****Datum**  
2017-05-02**Beteckning**  
402-11965-2017

stranden vara tillgänglig för det rörliga friluftslivet i området. Kommunen avser bevara solgrottorna med målsättningen att de ska vara allmänt tillgängliga. Länsstyrelsen är tveksam till bevarandet av dessa solgrottor då varje solgrotta privatiserar en del av stranden, i synnerhet när den är upptagen, och därmed avhåller allmänhetens friluftsliv i strandområdet. Om kommunen har för avsikt att bevara solgrottorna anser Länsstyrelsen att de bör städas från privatiserande utrustning som stolar, grillar, etc. och att det behöver framgå via skyltning eller dylikt att stranden och solgrottorna är tillgängliga för allmänheten.

**Riksintresse kulturmiljövård**

Planområdet ligger inom den del av Stockholms farled som är av riksintresse för kulturmiljövården. På Rindös östra del finns försvarshistoriska miljöer och objekt som tillhör riksintressets militära uttryckskategori. Tongivande här är kasernområdet för det tidigare kustartilleriregementet KA 1 som bildades 1901 med en struktur av byggnader och miljöer, synliga från farleden och som är en del av det försvarshistoriska landskapet vid Oxdjupet och Solöfjärden.

Planen hanterar omfattar grenadjärregementets chefsbostad från omkring 1908 och området kring denna byggnad. Enligt Nyréns kulturmiljöinventering från 2006 uttrycker den klassicerande putsarkitekturen med sin park en högborgerlig bostadsmiljö. Läget, den höga placeringen och utsikten över vattnet förstärker detta intryck. Länsstyrelsen instämmer med inventeringens analys att Grenadjären, genom sin avsides belägenhet från övrig regementsbebyggelse, utgör en solitär i området.

I planprogrammet från 2009 ingår Grenadjären i ett delområde som är tänkt att bebyggas med ca 30 småhus grupperade kring villan. Aktuellt planförslag möjliggör ca 24 småhus. Länsstyrelsen saknar ett aktuellt antikvariskt utlåtande för detta förslag, men konstaterar att utbyggnadsförslaget i stort sett följer de riktlinjer för kompletteringar som anges i inventeringen från 2006. Där sägs att parken och strandzonen inte bör bebyggas. Detta har i planen hanterats genom att marken närmast bostaden är prickmarkerad och att slutningen nedanför platån är markerad som naturmark. Länsstyrelsen ser positivt på skyddet av denna ”gröna fot” och att naturmarken även sträcker sig norrut mellan Grenadjärsbebyggelsen och regementsområdet för att ge en viss luftighet och avgränsning mot kasernområdet.

Villans roll i landskapet försvagas dock genom att framförallt den västra husraden får en mer framskjuten lokalisering med en östlig utsträckning som inverkar på upplevelsen av villan och parken. Kommunen bör därför överväga att minska den västliga husradens/kvartersmarkens östligaste del. Länsstyrelsen saknar här en illustration av hur exploateringen ter sig i landskapsbilden sett från Solöfjärden.

Länsstyrelsen anser ett det är positivt att hushöjderna inte konkurrerar med villan, men för att ytterligare respektera byggnadens roll och för att låta den nya bebyggelsen underordna sig landskapsbilden finns det skäl att planen anger en enhetlig, landskapsanpassad färgsättning för åtminstone de främre husraderna.

**SAMRÅDSYTTRANDE****Datum**  
2017-05-02**Beteckning**  
402-11965-2017

Med tanke på inventeringens höga värdering av chefsbostaden finns det enligt Länsstyrelsen anledning att ge byggnaden rivningsskydd. Den angivna varsamhetsbestämmelsen, k1, inrymmer ett förvanskningförbud och är därmed formellt sett en skyddsbestämmelse. Beteckningen bör ändras till ett q1.

**Miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten**

Vattenförekomsterna Trälhavet och Solöfjärden är recipienter för dagvattnet ifrån planområdet. Båda har måttlig ekologisk status. Trälhavet uppnår inte god kemisk ytvattenstatus främst på grund av halter av tributyltenn i sediment. För Solöfjärden har god kemisk ytvattenstatus erhållits med undantag för överallt överskridande ämnen. Länsstyrelsen noterar att uppgifterna om gällande MKN varierar i planhandlingarna. I dagsläget gäller att MKN är god ekologisk status 2027 och god kemisk ytvattenstatus för båda vattenförekomsterna.

Till planhandlingarna hör en dagvattenutredning som behandlar situationen för delavrinningsområdena A1 och A4 inom planområdet (Geosigma 2016-09-06). Under förutsättning att kommunen genomför de åtgärder för omhändertagande av dagvatten som föreslås i dagvattenutredningen gör Länsstyrelsen bedömningen att den föreslagna planläggningen innebär att MKN för vattenförekomsterna Trälhavet och Solöfjärden kan följas.

En av åtgärderna som föreslås är att låta dagvattnet renas genom att passera en planerad våtmark utanför planområdet. Från norra delen av planområdet föreslås dagvatten ledas genom diken till våtmarken som ska fungera som en fördröjnings- och reningsanläggning. Länsstyrelsen bedömer att våtmarkens tillkomst är en förutsättning för att genomföra detaljplanen varför någon form av avtal eller beslut som säkerställer genomförandet av våtmarksanläggningen ska kunna visas upp innan antagande av planen.

**Hälsa och säkerhet***Översvämningssrisk*

Möjligheten till naturlig infiltration i området är låg på grund av de geotekniska förhållandena, området består till stor del av berg. I planbeskrivningen är det svårt att följa hur kommunen avser att hantera översvämningssrisken för hela planområdet vilket behöver förtydligas inför granskningsskedet. För att minska risken för marköversvämningar vid kraftig nederbörd anser Länsstyrelsen att dagvattenflödena inom områden behöver studeras för nederbörd större än ett 10-årsregn med en klimafaktor på 1,25, som den nuvarande dagvattenutredningen utgår ifrån. Kommunen bör beskriva hur området påverkas av ett 100-årsregn med klimafaktor 1,25 och om nödvändigt även ge förslag om riskreducerande åtgärder, exempelvis säkerställa att svackdikena är dimensionerade för att leda bort större vattenmängder.

**SAMRÅDSYTTRANDE**

Datum  
2017-05-02

Beteckning  
402-11965-2017

*Geoteknik*

För bebyggelse som planeras i den kraftiga lutningen ner mot strandlinjen behöver det säkerställas att bebyggelsen är lämplig avseende risken för ras och erosion. Risken kan komma att ändras i ett framtida blötare och varmare klimat med ökad avrinning vilket är något som kommunen behöver ta hänsyn till.

**Övriga synpunkter****Formalia**

Länsstyrelsen anser att det är viktigt att det av planbeskrivningen tydligt framgår ett datum för när planen anses vara startad och enligt vilket planförfarande planen genomförs.

**Vattenverksamhet**

Länsstyrelsen vill upplysa om att anläggandet av våtmarken kan vara en anmälningspliktig vattenverksamhet som möjligen behöver tillstånd.

**Behovsbedömning**

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

I handläggningen av ärendet har deltagit samhällsbyggnadsdirektör Patrik Åhnberg, beslutande, planchef Tatjana Joksimović, och planhandläggare Jon Loit, föredragande.

*Detta yttrande har granskats, godkänts och skickats via Länsstyrelsens digitala ärendehanteringsdiariesystem och har därför ingen nammunderskrift.*

Kopia: Map (JK), Mn (BF), RÄö (UJ), SBk (JA), SBs (GH)