



Vaxholms stad
Stadsbyggnadsförvaltningen
185 83 Vaxholm

Detaljplan för Östra delen av Rindö hamn, Dp 394, Vaxholms stad

Ett förslag till detaljplan daterat i maj 2010 har översänts till Länsstyrelsen för samråd. Ett program för hela Rindö hamns område har varit på samråd 2009.

Syftet med planen är att omvandla, utveckla och komplettera det före detta regementsområdet AMF 1 på sydöstra delen av Rindö för ca 400 bostäder, verksamheter och skola.

Länsstyrelsens synpunkter

Kulturmiljö

Området ligger inom riksintresse för kulturmiljövården, där det utgör en del av de militärhistoriska miljöer som återfinns längs Stockholms inlopp. Inom ramen för planprocessen har områdets kulturhistoriska värden analyserats, vilket påverkat utformningen av planen positivt. Länsstyrelsen har dock ur kulturmiljösynpunkt följande synpunkter på planförslaget:

- Kaserngården kan enligt planen täckas med grus eller gräs och får planteras med buskar. Det finns en risk att kaserngården på detta sätt snarast kommer att uppfattas som en park av barockkaraktär, där kaserbyggnaden motsvarar huvudbyggnaden. För områdets karaktär är det i stället viktigt att den öppna, funktionella och tåliga karaktären hos kaserngården bevaras. Stor noggrannhet vad gäller ytskikt, planeringar etc krävs därför i detaljprojekteringen av området.
- Den nybyggnad som föreslås sydväst om kasernerna inom kasernområdet inkräktar starkt på den kulturhistoriska miljön, samtidigt som den byggnadsyta som tillkommer blir relativt liten. Länsstyrelsen anser att denna byggrätt av hänsyn till kulturmiljön bör utgå.
- Balkonger i enlighet med illustrationerna i planbeskrivningen bör kunna tillåtas på kaserbyggnaderna. Såväl längd på balkongerna som storleken på takkupor och balkonger i tak bör dock regleras i planen.



- Sista meningen under varsamhetsbestämmelsen "k" som avser nya byggnader bör ändras till "f"-bestämmelse.
- Vattentornet bör bevaras som välkänt landmärke och en viktig del i helhetsmiljön. Byggnaden bör förses med "q"-bestämmelse om rivningsförbud.
- Den fd sjukhusbyggnaden bör, i likhet med annan äldre bebyggelse inom området, förses med varsamhetsbestämmelse "k".
- De föreslagna punkthusen sydöst om det östra kasernområdet kommer att placeras högt i terrängen och föreslås få en byggnadshöjd på 17 m. Taknock hamnar då uppskattningsvis ca 6 meter högre än kasernbyggnaderna. Byggnadernas höjd och placeringen uppe på en höjd tyder på att de kan bli synliga både inom området och utifrån vattnet, vilket skulle skada kulturmiljön. Planbeskrivningen behöver i denna del kompletteras med illustrationer och resonemang som visar hur byggnaderna kommer att påverka miljön. Plushöjd bör övervägas även för punkthusen så att det blir tydligare hur de nya bostadshusen förhåller sig till riksintressets värden och de för områdets karaktär och för landskapsbilden betydelsefulla skogklädda höjderna och branterna. Byggnadernas relation till befintlig vegetation (trädtoppshöjd) samt till den föreslagna konferensanläggningen är av särskild betydelse.
- Den föreslagna konferensanläggningen kommer med föreslagen bygg rätt att utgöra en alltför stor sammanhängande och dominant byggnadsvolym, som också exponeras mot vattnet. I det fortsatta arbetet behöver byggnaden studeras vidare. Utgångspunkt bör vara att anläggningen utformas efter platsens förutsättningar, anpassas till topografi och vegetation så att större markingrepp undviks, och att byggnaderna samspelar med områdets bebyggelse i övrigt. Byggnaden bör brytas upp i flera volymer, vid behov sammanlänkade med förbindelsegångar som möjliggör sikt och passage mellan byggnadskropparna. Bestämmelse om bevarande av befintlig vegetation och begränsning av markingrepp i orörda och för natur och landskapsbild värdefulla hållmarker och bergspartier bör övervägas.

Strandskydd

Den 1 juli 2009 inträdde ändringar i bestämmelserna om strandskydd som innebär att strandskydd upphävs med planbestämmelse i detaljplanen. Enligt övergångsbestämmelserna ska dock de äldre bestämmelserna gälla för planärenden som påbörjats före den 1 juli 2009. Det är därför i detta fall Länsstyrelsen som beslutar om upphävande av strandskyddet. Länsstyrelsen får upphäva strandskyddet om särskilda skäl föreligger.



Länsstyrelsen har i beslut 1992-11-03 i samband med den tidigare planläggningen upphävt strandskyddet på land inom område som då var inhägnat för den militära verksamheten, intill hamnen. Enligt övergångsbestämmelserna till strandskyddsbestämmelserna i miljöbalken återinträder strandskyddet numera automatiskt i samband med att en detaljplan för strandområde ersätts av ny detaljplan. Inom hela planområdet gäller därmed strandskydd inom 100 meter på land och i vattnet.

Kommunen ska i planhandlingarna och i ansökan om upphävande redovisa de särskilda skäl som kan motivera ett upphävande. Dagens förhållanden på land och i vattnet, deras betydelse för växt- och djurlivet och vilken påverkan som uppkommer på dessa biologiska värden genom upphävandet och den föreslagna exploateringen ska redovisas, liksom förutsättningarna för friluftsliv och den allemansrättsliga tillgängligheten. Det finns normalt inte skäl att upphäva strandskyddet inom vattenområden och allmän plats, park/natur. Att strandskyddet avses att upphävas bör framgå av kungörelse vid utställning av detaljplanen.

Vattenkvalitet

Vattenmyndigheten har fastställt miljökvalitetsnormer (MKN) och åtgärdsprogram för yt- och grundvatten. Syftet är att hindra ytterligare försämringar och skydda och förbättra statusen hos vattenecosystem. Enligt 2 kap 2 § PBL ska MKN följas vid planläggning. Planhandlingarna behöver redovisa dagvattenfrågorna och miljökvalitetsnormer för vatten. Det bör alltid framgå vilken recipient som tar emot vattnet från planområdet, avrinningsområde, vattenförekomst enligt vattendirektivet och dess status, samt gällande MKN för vattenförekomsten (ekologisk och kemisk status). Eventuella vattenrelaterade miljöproblem bör beskrivas. Det bör också framgå hur planen påverkar miljökvaliteten och skyddsåtgärder som t.ex. LOD, oljeavskiljare och fördröjning av dagvatten kan behöva regleras i planen. Information om vattenförekomster och MKN vatten finns på www.viss.lst.se.

Avrinning från planområdet sker till Solöfjärden, som idag har måttlig ekologisk status. Kvalitetskravet är att den ska uppnå god ekologisk status senast år 2021. MKN innebär att ingen ytterligare försämring får ske, och att kommunen behöver titta på möjliga åtgärder för att förbättra statusen på olika sätt så att MKN kan uppnås. Hanteringen av dagvatten är därvid en viktig parameter. Ny bebyggelse och fler parkeringsplatser innebär ytterligare hårdgjorda ytor inom området. LOD och oljeavskiljare nämns i planbeskrivningen, men bör även regleras med planbestämmelser. Även den eventuella lösningen med lokalt reningsverk påverkar vattenkvaliteten i Solöfjärden, och konsekvenserna bör redovisas.



Framtida översvämningsrisk

I regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen (RUFSS 2010) understryks vikten av att anpassning sker till klimatförändringarna, bl.a. i fråga om den fysiska planeringen. Där anges att framtida förhöjda havsnivåer måste beaktas i bebyggelseplaneringen redan nu, och att det är angeläget att tillämpa minst 2 meters säkerhetsmarginal över dagens normalvattenstånd. Länsstyrelsen delar denna uppfattning.

Planområdet ligger inom område som kan påverkas av havsnivåhöjning. Det är bra att denna fråga behandlas i planbeskrivningen, och att underlag tagits fram av SMHI. Det finns stora osäkerheter i prognoserna/scenarierna, förväntad framtida havsnivå har successivt justerats uppåt de senaste åren, och höjningen av havsnivån kan förväntas fortsätta även efter 2100. I det fortsatta planarbetet behöver klargöras att föreslagen användning och placering av byggnader och infrastruktur inte innebär att ytterligare risker byggs in i samhället. Det kan vara lämpligt att i planarbetet överväga möjliga skyddsåtgärder och lämna utrymme för sådana eventuella framtida åtgärder mellan bebyggelsen och vattnet. Av grundkartan framgår att marken inom hamntorget ligger lågt, bara +1,2. Lämplig höjdsättning av byggnader och mark, förbud mot källare etc. bör regleras med bestämmelser i detaljplanen.

Riskhänsyn

Länsväg 274 är en rekommenderad transportväg för farligt gods och för tunga och breda dispensfordon som inte får gå på Essingeleden, samt fungerar som omledningsväg över saltsjömälarsnittet för Essingeleden. I det fortsatta planarbetet behöver risksituationen och förhållandena på platsen beskrivas närmare, och riskreducerande åtgärder regleras med bestämmelser i planen. Detta bör ske i samråd med kommunens räddningstjänst.

Enligt Länsstyrelsens policy för riskhänsyn vid planering av ny bebyggelse intill vägar där farligt gods transporteras, bör ett minsta avstånd på 25 meter hållas mellan riskkälla och bebyggelse, även i de fall sannolikheten för en olycka bedöms vara liten. När skyddsavståndet är så litet behövs också riskreducerande åtgärder, som t.ex. placering av entréer och luftintag bort från riskkällan och att planen reglerar att området mellan byggnaden och vägen inte får användas för lekplats eller annan mer än tillfällig vistelse.

I norra delen av planområdet finns en befintlig byggnad 23 meter från väggkant, och där föreslås en ny byggnad ca 30 meter från vägen, båda med möjlig användning som bostäder och centrumverksamheter, i den nya byggnaden även skola.

Om 25 meter ska vara tillräckligt skyddsavstånd för att förhindra brandspridning förutsätter det att nivåförhållanden och utformning av området mellan väg och byggnad blir sådana att utsläpp från t.ex. en tankbilsolycka inte sprids in mot planerad bebyggelse. Beroende på förhållandena på platsen kan en vall eller ett



dike behövas. I annat fall behövs de riskreducerande åtgärderna även omfatta t.ex brandklassade fasader och fönster. För byggnad närmare än 25 meter från en riskkälla behövs alltid brandtåliga fasader och fönster. Det är särskilt angeläget när byggnaderna som i detta fall är avsedd för känslig användning som bostäder och skola.

Länsstyrelsen rekommenderar Boverkets vägledningsrapport om säkerhetshöjande åtgärder i detaljplaner, som kan ge stöd vid behov av riskreducerande åtgärder: <http://www.boverket.se/Global/Webbokhandel/Dokument/2008/sakerhetshojande.pdf>

Trafik

Trafikverket har i yttrande över samrådsförslaget framfört att kommunens tidigare trafikberäkningar visar att kapaciteten i vissa korsningar på Vaxön påverkas, och att en fördjupning av trafikstudien behövs för att tydliggöra konsekvenserna av planerna. Länsstyrelsen delar Trafikverkets uppfattning att det är viktigt att exploateringen kan trafikförsörjas utan att länsvägen påverkas negativt. Kommunen bör i samråd med Trafikverket titta på om detta behöver belysas ytterligare i det fortsatta planarbetet.

Det är också viktigt att de blivande bostäderna får säkra gc-vägar och god åtkomst till kollektivtrafik, bl.a för att minska bilanvändning till och från området.

Inger Holmqvist
Plandirektör

Catarina Fogelberg
Arkitekt

Kopia till:
Trafikverket, Planering, 172 90 Sundbyberg
SL
Mk (BR)
My (MG, GA)
PL (IH, CF, akten, pärm)