



godkänd av KS 2012-03-22
antagen av KF 2012-04-16
laga kraft 2013-03-26

Detaljplan för Östra delen av Rindö hamn inom Oskar-Fredriksborg, del av Rindö 3:378 m fl

Vaxholms stad, Stockholms län
Dp 394

Genomförandebeskrivning

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

Handlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- denna genomförandebeskrivning
- Illustrationsplan

För att illustrera intentionerna med området finns även ett gestaltungsprogram.

Organisatoriska frågor

Tidsplan

Detaljplanearbetet bedrivs med normalt förfarande med program. Programarbete har skett och programmet godkändes i juni 2009.

Samråd om detaljplanen har skett under sommaren 2010. Detaljplaneförslaget har bearbetats därefter utifrån inkomna synpunkter. Utställning har skett under hösten 2011. Några utredningar behöver kompletteras under utställningstiden. Kommunens antagande beräknas kunna ske under våren 2012.

Omvandlingen av området har påbörjats genom att kommunen köpt en byggnad vid de östra kasernerna för tillfällig användning som skola och genom att ombyggnad av en av de västra kasernerna till bostäder har påbörjats under 2010.

Genomförande av detaljplanen bedöms pågå under en fem till tioårsperiod.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år från den dag planen vinner laga kraft. Genomförandetidens längd motiveras av att omvandlingstakten av området är beroende av efterfrågan. 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 gått förlorade.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Allmänna platser

Kommunen föreslås vara huvudman för allmänna platser inom planområdet.

Vatten och spillvatten (VA)

Roslagsvatten AB:s dotterbolag Vaxholmsvatten AB är kommunens huvudman för det allmänna verksamhetsområdet för vatten och spillvatten och kommer att ansvara för områdets vatten- och avloppsförsörjning efter att ledningsnätet har iordningställt. Nedan kallas VA-huvudmannen för Roslagsvatten AB.

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

EI

Förslag till avtal mellan Vasallen och E. ON Elnät Sverige AB (E.ON) finns framtaget för att reglera överlämnandet av elnätet till E.ON. E.ON kommer därmed att bli nätägare inom området som i övriga Vaxholms stad och kommer att vara ansvarig för kommande utbyggnad samt framtida drift och underhåll av elnätet.

Tele

Befintliga teleledning och optonät kommer troligen inte att användas. Nytt telenät och optonät kommer att anläggas. Huvudman kommer att vara TeliaSonera Sverige AB genom Skanova. TeliaSonera Sverige AB kommer genom Skanova att äga telenätet och ansvarar för kommande 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.

Avtal

Ramavtal har upprättats i juni 2009 mellan Vaxholms stad och Vasallen Vaxholm AB angående detaljplanearbetet och grunder för framtida exploateringsavtal.

Detaljplanens genomförande ska regleras i exploateringsavtal mellan Vaxholms stad och exploatören, Vasallen Vaxholm AB samt Vasallen Vaxholm Exploatering AB (äger gemensamt Rindö 3:378). Ett undertecknat avtal ska föreläggas kommunfullmäktige samtidigt som detaljplaneförslaget läggs fram för antagande. Exploateringsavtalet reglerar bla kostnader och ansvar för erforderliga fastighetsbildningar och -regleringar samt för genomförande och utförande av anläggningar inom allmän plats (gator, torg och parkanläggningar).

Avtal kommer att tecknas mellan Vasallen Vaxholm AB och Vaxholmsvatten AB angående deras övertagande av områdets vatten- och spillvattenledning inklusive pumpar och avloppsreningsverket etc inom området.

Exploatören/Fastighetsägaren ska ingå avtal med TeliaSonera Sverige AB om anslutning till och utbyggnad av telenät och optonät.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

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

I bilaga till genomförandebeskrivningen finns ett utkast till fastighetsindelning för området. 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 östra delen av västra kaserngården. Även för gatan till konferensanläggningen och till bostadshusen längs Brännuddsvägen och vid östra kaserngården krävs förmodligen att gemensamhetsanläggningar inrättas. Väster om västra kaserngården finns en mindre bostadsgrupp vars tillfart kan regleras som en gemensamhetsanläggning. Norr om biografbyggnaden finns en väg, som leder till en verksamhetslokal, som kan inrättas som gemensamhetsanläggning. Alternativt kan servitut inrättas.

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

Servitut till förmån för kommunens fastighet för allmän plats och belastande småbåtshamnen krävs för att säkerställa rätten för allmän tillgänglighet till kajområdena. Detta kan ske med ett avtalsservitut. Över kajområdet i väster behövs servitut för att säkerställa tillfart för byggnader belägna utanför planområdet. Exploatören/enskild fastighetsägare initierar bildandet av servitut. Eventuella avtalsservitut ska inskrivas hos inskrivningsmyndigheten för att rätten ska vara säkerställd mot tredje man.

Ledningsrätt, till förmån för Vaxholmsvatten AB och belastande de delar av området där vatten- spill- och dagvattenledningar går över kvartersmark, krävs för att säkerställa rätten för ledningar och bekostas av exploatören. Även ledningsrätt för elledningar, teleledningar och optonät kan bli aktuellt. Bildandet av ledningsrätt sker på initiativ av exploatören i enlighet med kommande exploateringsavtal.

Tillfart till vattentornet och till mobilmasten intill avses ordnas över naturmark. Detta får regleras i avtal mellan Vaxholms stad och nyttjaren/ägaren av vattentorn och mobilmast.

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.

Vatten- och avlopp

Utbyggnaden 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 stadsbyggnadsnämndens verksamhet.

Lantmäteriförrättning

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

Tekniska frågor

Tekniska undersökningar

Geoteknik

En översiktlig geologisk kartering av Vasallens område togs i november 2006 fram av Tyréns AB. En ytterligare geoteknisk utredning har utförts i juli 2011 av Tyréns AB för det utfyllda området i hamnen för att undersöka risker för skred. Av denna framkom att skredrisk föreligger i område där fyllningsjord underlagras av lera. Den geotekniska undersökningen från juli 2011 reviderades i december 2011 med avseende på stabilitets- och sättningsförhållanden. Av undersökningen framgår att utanför området där lera påträffats föreligger ingen stabilitets- och/eller sättningsproblematik. Vidare framgår att befintlig kajkonstruktion för kajanläggningen i hamnen medför att dagens marknivåer är säkerställda. Uppfyllnader inom kaj och hamntorg ska begränsas till nivån +1,4 m över nollplanet. Inom området norr om hamntorget där det planeras bostäder bör markhöjningar utförda med tung fyllning maximeras upp till nivån + 2,5 m över nollplanet för att inte orsaka några större sättningar. Totalstabiliteten riskeras inte av denna uppfyllnad. Krävs högre nivå kan det åstadkommas med lättfyllning.

Markföroreningar

Under 2006 lät Försvarsmaktens miljöprovningseenhet utreda misstänkta områden med förorenad mark. Hela planområdet är undersökt med avseende på Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) där föroreningsnivåer begränsar markanvändningen. Undersökningsarbetet inleddes med en miljöinventering som genomfördes i mars 2005. Därefter upprättades program för översiktlig miljöteknisk markundersökning. De miljötekniska markundersökningarna utfördes av Geosigma, i augusti 2005. Med resultatet från undersökningarna som grund har bl a riskklassningar samt bedömning av efterbehandlingsåtgärder utförts för de olika undersökningsobjekten vilket redovisas i rapport angående åtgärds-prioritering och efterbehandlingsprogram, 2006-03-14. Kompletterande undersökningar har utförts av Grontmij 2007-12-14 för att ge beslutsunderlag för efterbehandlingsåtgärder.

En översiktlig miljögeoteknisk undersökning har utförts av Tyréns AB, 2011-08-19, för att utreda föroreningssituationen inom området. Den utförda undersökningen visar att det finns förhöjda halter av metaller, PAH (polycykliska aromatiska kolväten) och i viss mån organiska ämnen inom området. Enligt undersökningen innebär påträffade föroreningar inom området mot bakgrund av riskbedömningen inte några hälsorisker för personer i dagsläget. Då förhöjda halter av PAH förekommer inom området och denna undersökning är av översiktlig natur rekommenderas att kompletterande provtagning avseende PAH i ytliga marklager utförs.

En kompletterande översiktlig miljöundersökning utfördes 2011-09-16 av Tyréns AB. Enligt undersökningen innebär påträffade föroreningar inom området mot bakgrund av riskbedöm-

ningen inte några hälsorisker för personer i dagsläget. De halter av PAH som förekommer i ytliga marklager inom området visar inte på behov av kompletterande provtagning.

I en punkt är halterna av PAH högre än de generella riktvärdena för MKM. Halterna i dessa prov bedöms inte utgöra någon risk för negativ påverkan på hälsa idag men då de utgör punktprov bör de avgränsas i plan. Vid exploatering av fastigheten kan delar av befintliga fyllningar antingen återanvändas eller delvis bytas ut. Massor med förhöjda halter av PAH ska ej förekomma under planerade byggnader. Även i det fall massor i en framtida exploatering ska schaktas behöver föroreningarnas utbredning i plan undersökas.

Vid schakt i förorenad jord krävs en anmälan till tillsynsmyndigheten Södra Roslagens miljö- och hälsoskyddskontor. Om återanvändning av massor blir aktuell ska samråd ske med tillsynsmyndigheten.

Av planbestämmelserna framgår för områden vid hamnen att markföroreningar ska åtgärdas till minst riktvärden för känslig markanvändning (enligt Naturvårdsverkets tabell 1, publicerad 24 okt 2008) innan bygglov får ges.

Trafik

Vaxholms stad utförde 2004 med komplettering i februari 2007 en översiktlig trafikutredning. Åtgärder kommer bland annat att krävas vid färjeläget på Vaxön för att klara tillkommande trafikmängder. Behov av åtgärder för att klara trafiksituationen finns även vid färjeläget vid Rindö västra udde.

Buller

En bullerberäkning har tagits fram 2011-03-15 av WSP som visar att bebyggelsen i norra delen av planområdet vid Oskar-Fredriksborgsvägen påverkas av buller från både vägtrafiken och färjetrafiken. Beräkningar har utförts för aktuell bygggränt belägen på den tomt för paviljong som nu används som skola (A), kasernbyggnaden (B) och bostadsbyggnaden (C) vid Brännuddsvägen som ligger närmast Oskar-Fredriksborgsvägen. Vid byggnad A tangeras 55 dBA ekvivalentnivå. Vid byggnad A och B överskrids maximalnivån 70 dBA.

Kompletterande bullerberäkning för Östra Rindö med mätning och detaljerad redovisning har utförts av WSP Akustik, 2011-08-19. Kompletterande ljudmätningar har här genomförts i anslutning till färjeläget och närmaste bostad som redovisas som ljudutbredningskartor. Beräkningen omfattar ljud från vägtrafik, ljud från färjetrafiken som väntande fordon, av- och påkörning samt ljud från färjan. Beräkningarna redovisas som riktvärden för vägtrafik respektive riktvärden för externt industribuller för tidigare redovisade tre byggnader (A, B och C) i anslutning till färjeläget vid Oxdjupet. För färjetrafiken har även mätningar skett i ett antal punkter vid färjeläget.

Avsteg från rekommenderade riktvärden för buller avses inte göras i planen. Bostäder och uteplatser ska genom lämplig placering och utformning, eventuellt kompletterat med lokala bullerskärmar utformas så att avsteg från riktvärden för ekvivalentnivå utomhus inte behöver göras med hänsyn till vägtrafikbuller eller externt industribuller. Detta regleras i planbestämmelserna.

Ledningar

Exploatören ansvarar genom avtal med Roslagsvatten AB för att befintligt VA-nät med ev kompletteringar är tillräckligt för behoven inom planområdet. VA-nätet dimensioneras även för brandvattenförsörjning.

Dagvatten

Exploatören ansvarar för behövliga åtgärder för att lösa avledande och rening av dagvatten inom området.

Bredband/kanalisation

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

Skydd mot olyckor

”Riskanalys östra delen av Rindö hamn-avseende transporter med farligt gods på väg 274” har tagits fram av Brandskyddslaget, mars 2011, på uppdrag av exploatören. Slutsatsen av riskanalysen blir att inga krav på säkerhetshöjande åtgärder kan krävas med hänsyn till risknivån utmed väg 274 men det finns dock åtgärder som ändå kan krävas vid utbyggnad av området. I planen anges som planbestämmelse att entréer och utrymningsvägar inte får anordnas inom ett avstånd av 25 m från väggkant mot sida som vetter mot Oskar-Fredriksborgsvägen. Oskyddad mark mellan byggnader och vägen inom ett avstånd av 25 m från fastighetsgräns får inte anordnas för lekplatser och platser för stadigvarande utomhusvistelse som uteservering med hänsyn till transporter med farligt gods. Luftintag för ventilation får inte anordnas mot Oskar-Fredriksborgsvägen. Därutöver anges att fasad ska utföras så att den klarar 45 minuters brandpåverkan mot denna väg för den byggnad som ligger närmast vägen.

Räddningstjänsten har påtalat att olycksrisker förknippade med farleden bör belysas och beaktas i erforderlig utsträckning. Likaså påpekar de att riskutredningen bör kompletteras så att effekten av planens genomförande på den absoluta samhällsrisknivån åskådliggörs. En kompletterande riskanalys har utförts 2011-06-13 av Uno Dellgar Rådgivning AB och Brandskyddslaget med beräkningar av samhällsrisk utmed väg 274, men även med beaktande av farleden vid Oxdjupet öster om planområdet som riskkälla. Enligt analysen erfordras inga ytterligare riskmotiverade åtgärder utöver de som redovisats i tidigare utförd riskanalys av Brandskyddslaget.

Medverkande

Genomförandebeskrivningen är upprättad av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med tekniska enheten.

Stadsbyggnadsförvaltningen

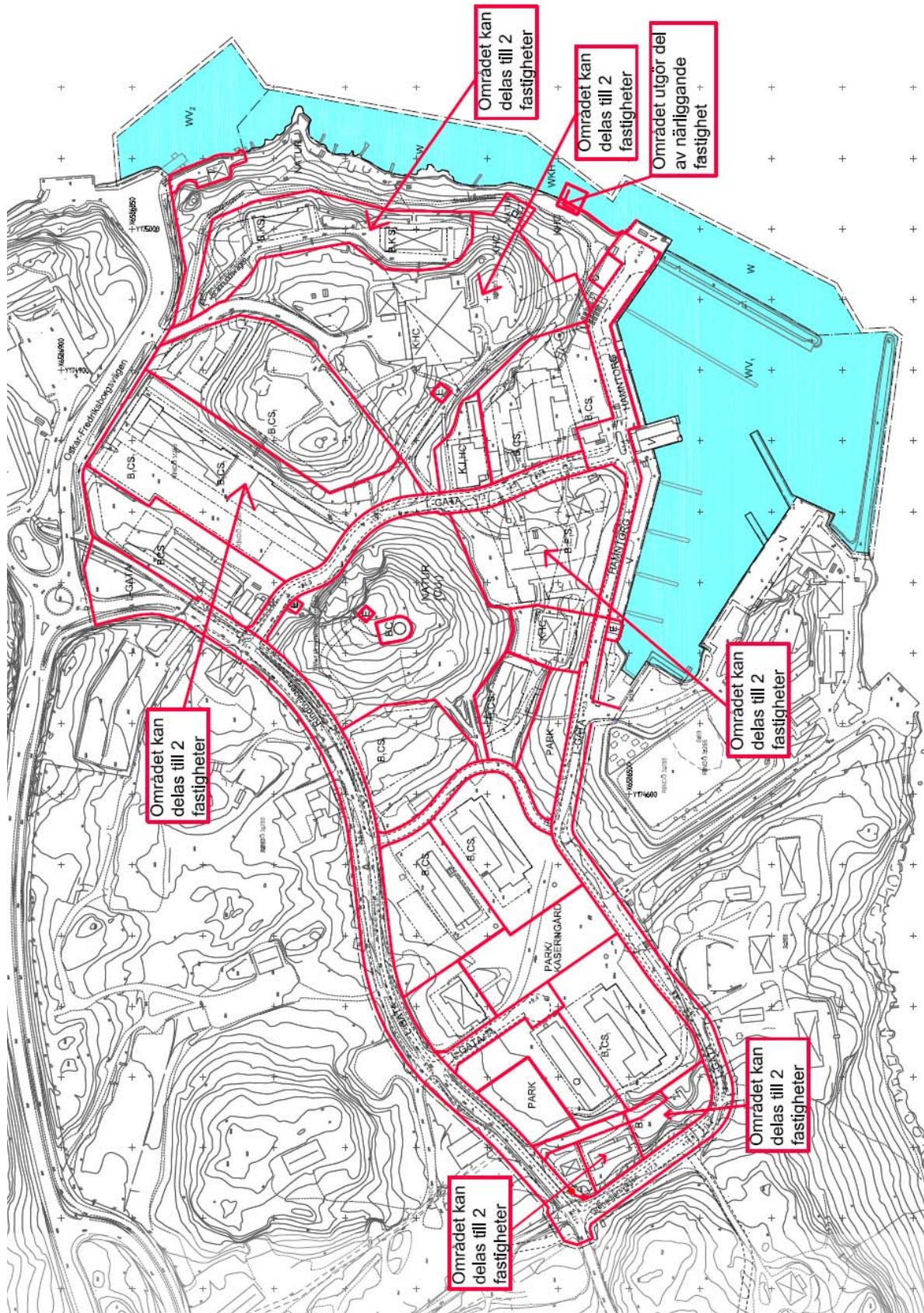
Tekniska enheten

Susanne Edén
stadsarkitekt

Paula Sund
planarkitekt

Helena Westin
mark- och
exploateringsingenjör

FÖRSLAG TILL FASTIGHETSINDELNING



Röd linje markerar föreslagen ny fastighet