



godkänd av KS 2016-02-04

antagen av KF 2016-02-22

laga kraft 2016-03-18

Detaljplan för Rindö hamn etapp 2, inom Oskar- Fredriksborg, del av Rindö 3:378 m fl

Vaxholms stad, Stockholms län
Dp 400

Plan- och genomförandebeskrivning



Handlingar

- Plankarta med bestämmelser
- denna plan- och genomförandebeskrivning

Innehållsförteckning

Detaljplan för Rindö hamn etapp 2, del av Rindö 3:378 m fl.....	1
Plan- och genomförandebeskrivning.....	1
Handlingar.....	1
Innehållsförteckning.....	2
Planens syfte och huvuddrag.....	3
Förenlighet med miljöbalken.....	3
Miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken 5 kap.....	3
Plandata.....	3
Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden.....	3
Tidigare ställningstagande.....	4
Riksintresse.....	4
Översiktsplan.....	5
Detaljplan, fastighetsplan, förordnanden och måldokument.....	5
Planprogram, planprocessen och förfarande.....	5
Miljöbedömning, miljökonsekvensbeskrivning.....	6
Förutsättningar och förändringar.....	7
Bakgrund.....	7
Natur.....	7
Bebyggelseområden.....	12
Friytor.....	14
Vattenområden.....	14
Strandskydd.....	14
Gator och trafik.....	14
Störningar och risker.....	15
Teknisk försörjning.....	20
Organisatoriska frågor.....	21
Tidsplan.....	21
Genomförandetid.....	21
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap.....	21
Avtal.....	22
Fastighetsrättsliga frågor.....	22
Fastighetsbildning.....	22
Gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter.....	22
Ekonomiska frågor.....	23
Intäkter – kostnader.....	23
Avgifter och taxor.....	23
Tekniska frågor.....	23
Tekniska undersökningar.....	23
Tekniska anläggningar.....	24
Administrativa frågor.....	24
Bygglovsplikt.....	24
Medverkande.....	24

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att möjliggöra utbyggnad av skola och förskola i Rindö hamn inom Oskar- Fredriksborg.

Förenlighet med miljöbalken

Förslaget till detaljplan är förenligt med bestämmelserna i miljöbalkens tredje kapitel avseende lämplig användning av mark och vattenresurser. Angående riksintressen enligt fjärde kapitlet se vidare under rubriken Riksintressen.

Miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken 5 kap

Vid planering ska kommuner och myndigheter säkerställa vissa miljökvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap. Miljökvalitetsnormer 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 beslutar i december 2015 om ny förvaltningsplan, miljökvalitetsnormer och åtgärdsprogram för perioden 2015-2021, enligt 5 kap 1 § miljöbalken och 4 kap 8 § förordningen (2004:660) om förvaltning av kvaliteten på vattenmiljön. Enligt samrådsförslag för perioden 2015-2021 (nov 2014) är den nuvarande ekologiska statusen i Vaxholms vattenförekomster otillfredsställande till måttlig. Det beror framför allt på problem med övergödning. Vattenmyndigheterna har det övergripande ansvaret att se till att EU:s ramdirektiv för vatten genomförs i Sverige. Enligt ramdirektivet ska alla vatten i Europa ha uppnått god ekologisk och kemisk status år 2015.

Det renade vattnet från avloppsreningsverket vid Rindö hamn släpps i Solöfjärden som också är recipient för avledning av dagvatten från området. Solöfjärden har måttlig ekologisk status (2013) och på grund av övergödning enligt vattenmyndigheten Norra Östersjön. Vattenförekomsten uppnår ej god kemisk ytvattenstatus år 2015.

Enligt statusklassificeringen för Solöfjärden ska den uppnå god ekologisk status senast år 2027. Solöfjärden har fått tidsfrist på grund av att det kommer att krävas flera åtgärder innan god ekologisk status bedöms kunna uppnås. Med anledning av övergödningen har halterna av närsalter som fosfor och kväve i recipienten studerats närmare. Föreslagna åtgärder för att fördröja och rena dagvattnet i dagvattenutredningen som togs fram i samband med detaljplanen för östra delen av Rindö hamn (Dp 394) avses bidra till att minska föroreningsbelastningen av närsalter till recipienten, Solöfjärden.

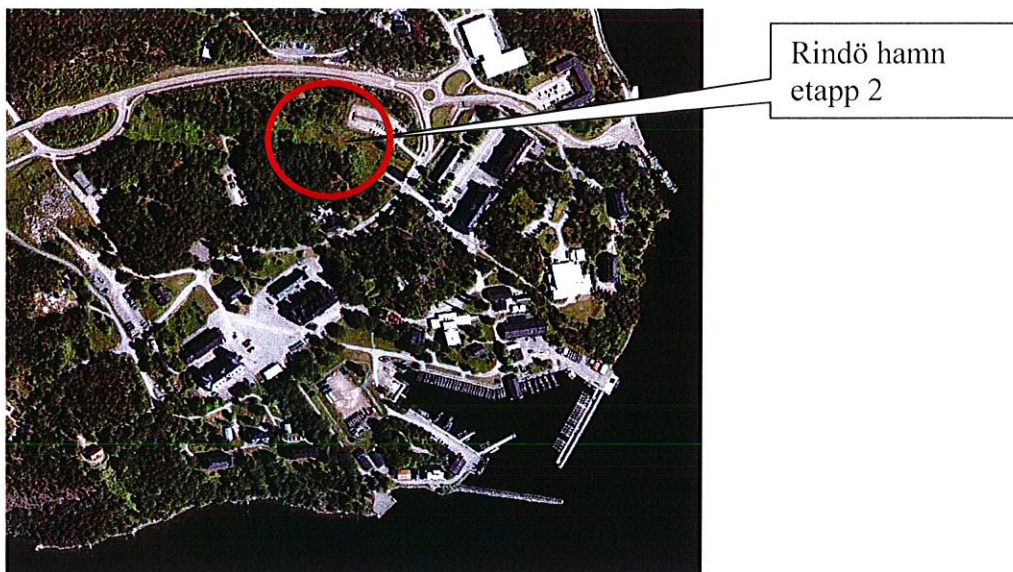
Föreslagen bebyggelse för skolverksamhet bedöms inte ha någon påverkan på gällande luftkvalitetsnormer.

Plandata

Lägesbestämning, areal och markägförhållanden

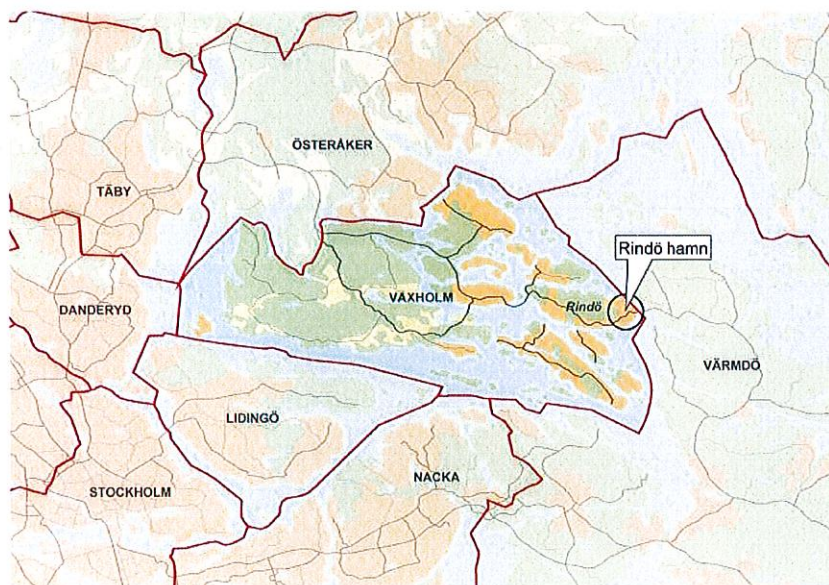
Planområdet är beläget på östra delen av Rindö inom Oskar-Fredriksborg och avgränsas i norr av Oskar- Fredriksborgsvägen (väg 274) samt i söder och öster av Rindövägen. Området gränsar i väster mot obebyggt skogsområde.

Planområdets areal är ca 30 800 kvm.



Detaljplaneområdets avgränsning markerad med röd ring

Marken inom planområdet omfattar del av fastigheten Rindö 3:378 som ägs av det statliga företaget Vasallen Vaxholm AB.



Läget i regionen för Rindö hamnområdet

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 passagen via Oxdjupet. Utanför Rindö går den riksintresseklassade farleden 541, från Saltsjön via Oxdjupet in till Stockholms hamn.

Uttryck för riksintresset kan kortfattat 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. Placeringen av de båda regementena (sedermera endast KA1) och Oskar-Fredriksborg, med Fredriksborg på Värmdö, som ett "lås" vid Oxdjupet gör området illustrativt för försvarsanläggningarnas samexistens med skärgårdsbefolkningen intill farleden.

Vaxholm ingår i Stockholms läns kust- och kulturvärden (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 kulturvärdena ska tas tillvara. Bedömningar ska göras utifrån en helhetssyn på områdenas värden och ska inte främst se till enstaka miljöer.

Översiktsplan

I översiktsplan 2030 (antagen 2013-12-16 av KF) för Vaxholm redovisas aktuellt område vid Rindö hamn som område för planerad bebyggelseutveckling samt område med strategiskt läge för samhällsservice mm. Den befintliga Rindö skola ska ersättas av en permanent byggnad när relevantalet ökar. I översiktsplanen anges följande riktlinjer för planering av samhällsservice:

"Lokaler för utbildning och skola ska planeras i kollektivtrafiknära lägen som är tillgängliga med gång- och cykelvägar."

I fördjupning av översiktsplan för delen Rindö och Skarpö (antagen av KF 2009-03-02) anges Rindö hamn som ett område med en blandning av bostäder och verksamheter.

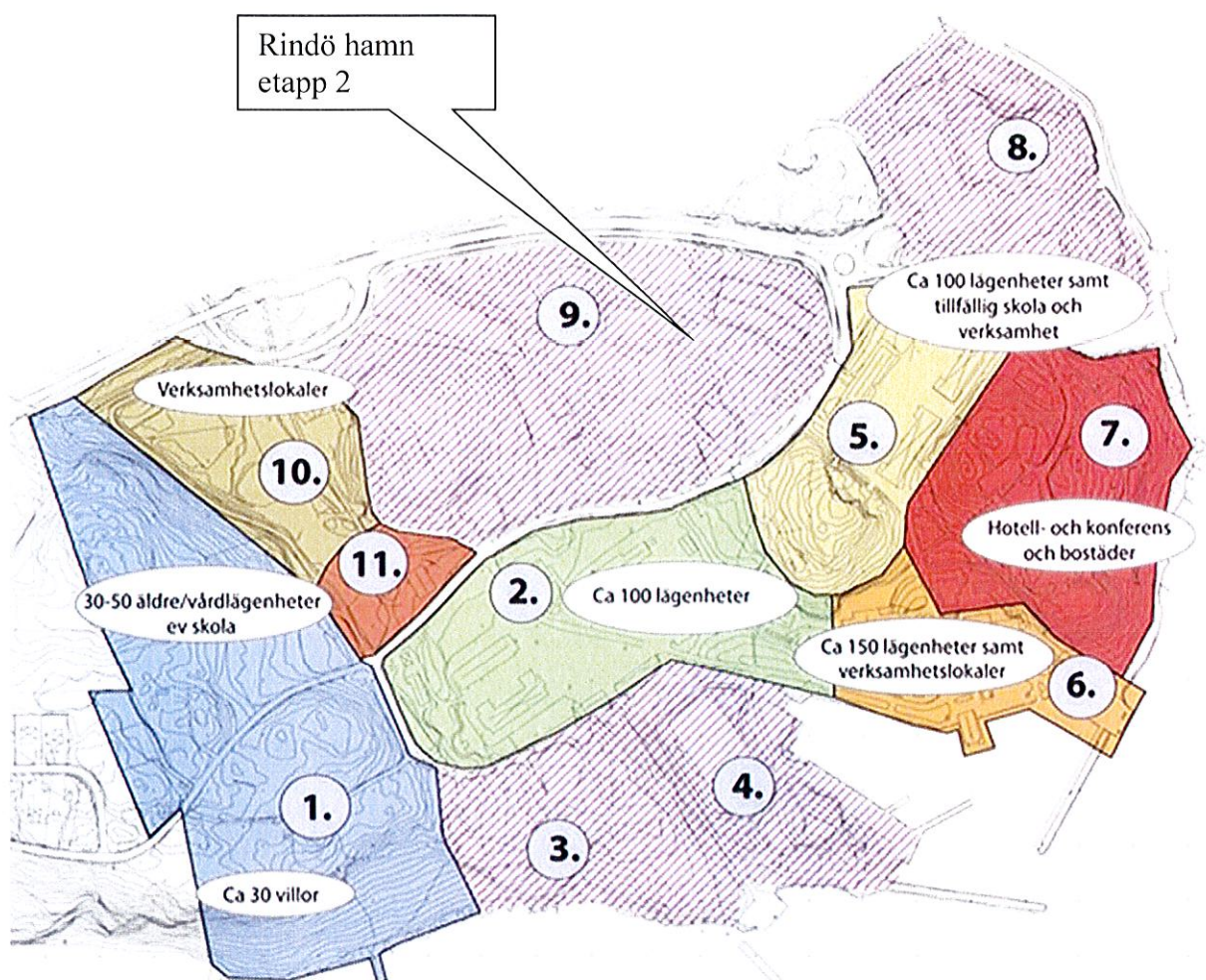
Detaljplan, fastighetsplan, förordnanden och måldokument

För området gäller, *detaljplan Dp 323* – Rindö 3:255 m.m. som anger användningen A1; Militärt regementsområde för bostäder, kontor, värmecentral, reningsverk med mera för området.

Planprogram, 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.

Nedanstående karta redovisar huvudsaklig områdesindelning samt framtida användning av respektive område. Avgränsningen av delområdena kan komma att justeras. Föreliggande detaljplaneförslag omfattar del av programmets delområde nr 9.



Sammanfattning av förslag till om- och nybyggnad, utdrag ur programmet. Randig markering anger utredningsområde för ett eventuellt andra planeringssteg. Planområdet för Rindö hamn etapp 2 omfattar del av område 9.

Kommunstyrelsen beslöt den 11 december 2008 § 154 att samråda om förslaget till program för Rindö hamn, del av Oskar-Fredriksborg. Programsamråd genomfördes under våren 2009 och inkomna synpunkter sammanställdes i en programsamrådsredogörelse. Kommunstyrelsen godkände programförslaget den 11 juni 2009 och detta utgör nu riktlinje för detaljplanearbetet.

Enligt kommunstyrelsen beslut den 11 februari 2015 § 13 har samråd hållits om förslag till detaljplan för Rindö hamn etapp 2. Planförslaget var utsänt på samråd under tiden 2 mars- 30 mars 2015. Inkomna synpunkter framgår av särskilt upprättad samrådsredogörelse.

Planen för Rindö hamn etapp 2 handläggs med normalt förfarande enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900) före 1 januari 2015.

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.

Stadsbyggnadsförvaltningen i Vaxholms kommun gör bedömningen att en miljöbedömning och upprättande av miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken inte behövs. Orsakerna är att förslaget innebär omvandling av ett redan ianspråktaget område, en del av det tidigare regementsområdet. Aktuell detaljplan berör endast ett mindre område och innebär endast förändring till ett område för skola och förskola. Genomförandet bedöms inte innebära någon sådan betydande påverkan på miljön som fordrar en miljöbedömning och upprättande av miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att ett genomförande av detaljplanen inte kan väntas medföra betydande miljöpåverkan. Beskrivning av miljökonsekvenser vid genomförande av planen anges i planbeskrivningen.

Som underlag för bedömningen har följande information funnits tillgänglig: riksintressen för friluftsliv samt natur- och kulturmiljön, bebyggelseinventering, kända fornlämningar, strandskyddsområden, naturminnen, naturreservat, Natura 2000-områden och Skogsvårdsstyrelsens inventeringar av naturvärden.

Området omfattas av riksintresse för kulturmiljövården. I detaljplaneprocessen studeras särskilt eventuell påverkan på riksintresset. Eventuella konsekvenser avseende detta beskrivs under rubrik Riksintresse.

Förutsättningar och förändringar

Bakgrund

Rindö är en av Vaxholms större öar belägen mellan Värmdölandet och Vaxön. På Rindö pågår en förändring till ökat permanentboende.

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.

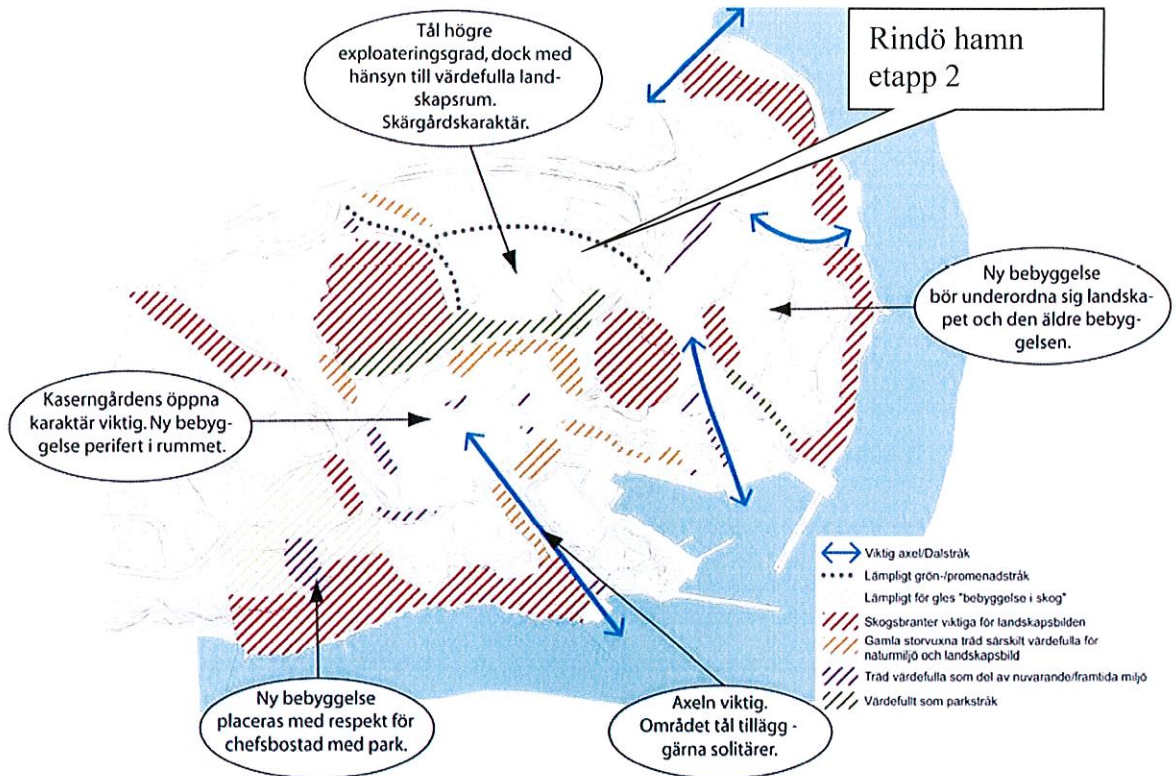
År 2000 döptes regementet, KA 1 om till amfibieregementet, Amf 1, då delar ur kustartilleriet omvandlades till Amfibiekåren. År 2004 fattades beslut om flytt av Amf 1 från Rindö till Berga. Under 2005 köpte det statliga företaget Vasallen AMF 1:s inhägnade delar av dåvarande ägaren Fortifikationsverket. Övriga områden som försvaret använde är köpta av kommunen.

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.



Sammanfattning av rekommendationer för regementsområdet ur utförda natur- och kulturmiljöanalyser. Utdrag ur planprogrammet.

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.

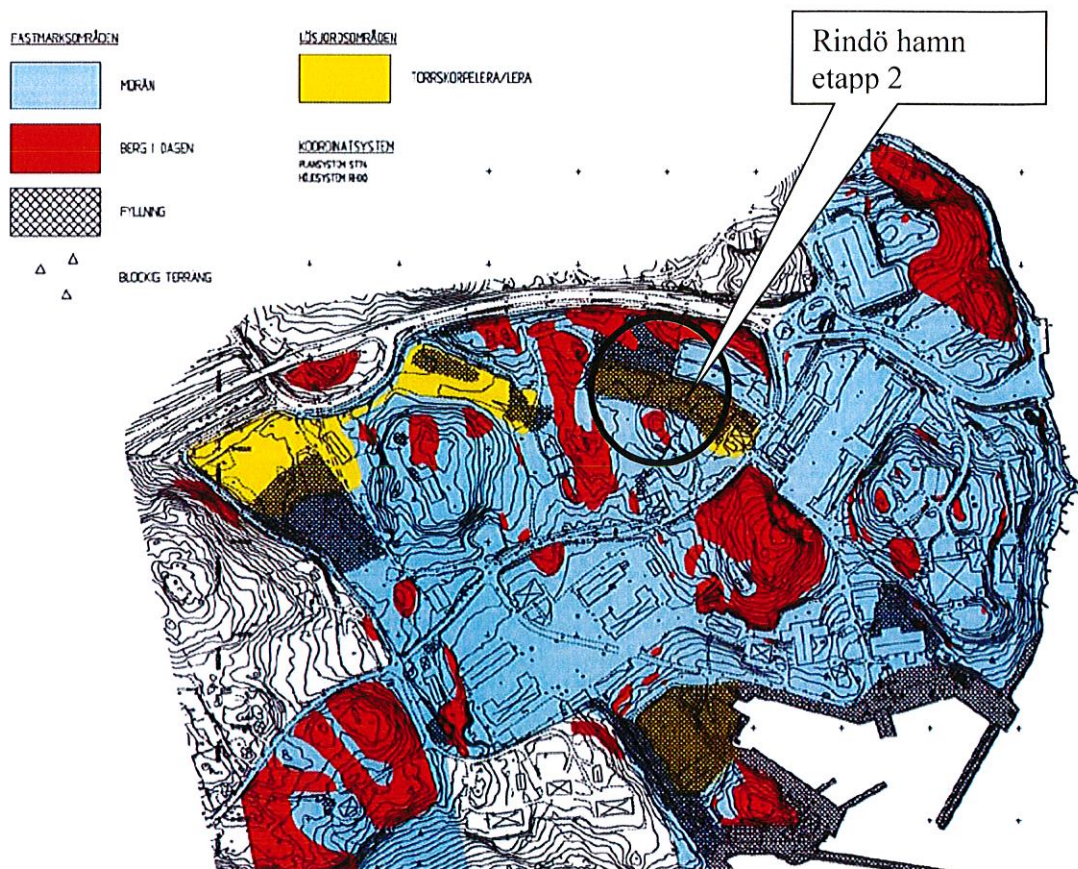
Inom området finns inga kända rödlistade arter.

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

Detaljplanprogrammet 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.

Geotekniska förhållanden

Enligt Geologiska kartbladet (1964) består undergrunden i planområdet i huvudsak av morän och berg i dagen.



Området är kuperat. Geoteknisk undersökning har utförts av Tyréns AB 2006-11-24 för hela Rindö hamnsområdet. Av denna framkom bland annat att friktionsjord (morän) på ytnära berg och berg i dagen dominerar. I enstaka svackor har även lera karterats som bedömts till stor del vara av torrskorpekaraktär. Utlagd fyllning med varierande innehåll finns på ett flertal områden inom programområdet för Rindö hamn. Fyllning finns bl a utlagd söder om befintlig parkering i norra delen av aktuellt planområde. Enligt den geotekniska utredningen kan inte grundläggningsrekommendation på befintliga fyllnadsmassor göras utan att veta mer om fyllningens packningsgrad och sammansättning. Alla typer av grundläggning kan bli aktuella.

För planområdet har Geosigma AB sommaren 2015 genomfört en hydrogeologisk utredning och geoteknisk markundersökning. Marknivån varierar inom planområdet mellan +13 och +25. De högsta nivåerna återfinns i de norra delarna av området medan de lägsta nivåerna finns i anslutning till Rindövägen i söder. På det aktuella området återfinns ställvis mycket block vid markytan.

Grundvattenytan inom området låg den 30 juni 2015 mellan cirka 2,5 och 3,0 meter under markytan och mätningarna av grundvattennivåerna indikerar en strömningsriktning mot sydöst i området.

Den geotekniska undersökningen bekräftar att fyllnadsmassor med en varierande mäktighet från cirka 0,5 till dryga 1 meter fördelats inom området. Massorna överlagras i de flesta fall av ett naturligt mullrikt jordlager som bildats efter det att marken fyllts ut. Under fyllnadsmassorna återfinns morän, torrskorpelera, block eller berg.

Då jorddjupen är små rekommenderas utskiftning av lösare jordlager och grundläggning på packad sprängsten, friktionsjord eller berg. Beroende på byggnadernas placering och

grundläggningsnivå kan det komma att krävas bergsprängning.

Totalstabiliteten i området bedöms i dagsläget vara tillfredsställande med hänsyn till befintliga jordlager och jorddjup. Vid förändringar av marknivåer ska släntlutningar inte läggas i brantare lutning än rekommenderat för det material som ska användas.

Förorenad mark

Under 2006 lät Försvarmaktens miljöprovningseenhet utreda misstänkta områden med förorenad mark. Undersökningsarbetet inleddes med en miljöinventering med avseende på eventuellt läckage/spill av förorenande ämnen som genomfördes i mars 2005. Därefter upprättades program för översiktlig miljöteknisk markundersökning för vilka objekt som ska undersökas, antal provpunkter och vilka analyser som ska göras. Miljötekniska markundersökningar utfördes av Geosigma, i augusti 2005. Med resultatet från undersökningarna som grund har inventering och riskklassningar av förorenade områden samt bedömning av efterbehandlingsåtgärder utförts för de olika undersökningsobjekten vilket redovisas i rapport angående åtgärdsrioritering och efterbehandlingsprogram, 2006-03-14. Kompletterande undersökningar har utförts av Grontmij 2007-12-14 för att ge beslutsunderlag för efterbehandlingsåtgärder.

Amf 1's garnisonsområde med tillhörande närövningsområde är undersökt med avseende på Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) där föroreningsnivåer begränsar markanvändningen. Marken kan användas för kontor, handel, industri o. dyl. Analysmetoden är inte tillräcklig för att visa halten av förorening i förhållande till nivån känslig markanvändning (KM). Om halterna understiger nivån känslig markanvändning kan marken användas för t ex bostäder, lekplatser och skolor.

Planområdet för ny skola norr om Rindövägen bedöms enligt de av Försvarmakten utförda miljötekniska undersökningarna för Amf1-området inte innehålla några objekt som kräver efterbehandlings- eller marksaneringsåtgärder. Området finns inte heller angivet i sammanställningen av områden med miljöfarliga lämningar vid Amf 1 Vaxholm vid inventering 2005-02-22.

En miljöteknisk markundersökning utfördes efter plansamrådet i augusti 2015 av Geosigma AB med anledning av inkomna synpunkter från remissinstanser under samrådet. Provtagningspunkter placerades huvudsakligen i de områden där det finns fyllnadsmassor samt där en båtuppställningsplats är lokaliserad i nordöstra delen av planområdet. Där marken inte fyllts ut återfinns naturliga jordlager (främst morän). Risken för förorening i dessa jordlager bedöms vara mindre. Analysresultaten (jord) från undersökningen har jämförts med Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM).

Borringarna bekräftar att fyllnadsmassor med en varierande mäktighet om ca 0,5 till dryga 1 meter fördelats inom området. Massorna överlagras i de flesta fall av ett naturligt mullrikt jordlager som bildats efter det att marken fyllts ut. Under fyllnadsmassorna återfinns morän, torrskorpelera, block eller berg.

Fyllnadsmassorna i området har konstaterats vara ställvis förorenade. De parametrar som uppmätts i halter något över jämförbara riktvärden för Känslig Markanvändning (KM) är

arsenik, bly, kobolt, tyngre alifatiska kolväten samt polyaromatiska kolväten. I området för båtuppställningsplatsen har koppar uppmätts i ytlig jord i en halt över Mindre Känslig Markanvändning (MKM). Föroreningarna har inte avgränsats, men det bedöms sannolikt att de är koncentrerade till fyllningen (ca 0,5 - drygt 1 meters djup). På några ställen påträffades höga halter också i ytligare fyllning (ca 0 – 0,4 meters djup). Enligt undersökningsrapporten bedöms det troligt att fyllningen även i andra delar av området är av liknande karaktär.

Då de framtida planerna för planområdet är uppförande av skola/förskola behöver åtgärdsförslag arbetas fram för att säkerställa att barn och vuxna inte kommer exponeras för föroreningar i den grad att de utsätts för någon hälsorisk. Geosigma bedömer att ett åtgärdsförslag med uppskattning av kostnader kan tas fram när riskerna utvärderats i en förenklad riskbedömning med beräkning av platsspecifika riktvärden. Åtgärder kan vara borttagande av förorenad fyllning, täckning med rena massor samt hårdgörning av ytor.

Geosigma föreslår kompletterande provtagning i närheten av den punkt (M04) där polyaromatiska kolväten av medelhög molekylvikt uppmätts. Detta för att avgränsa föroreningen då det kan föreligga risk för ånginträngning i framtida byggnad. Resultaten ligger till grund för fastställande av eventuella åtgärder. I samband med en sådan provtagning kan även andra delar av fyllnadsmaterialet provtas för att minska osäkerheterna i riskbedömning och åtgärdsförslag.

En fördjupad miljöteknisk markundersökning har tagits fram av Geosigma AB, november 2015, för förslaget till detaljplan för Rindö hamn etapp 2. Undersökningen inbegriper även förenklad riskbedömning, preliminära åtgärdsförslag samt masshanteringsplan.

Fyllnadsmassorna i området har konstaterats vara av heterogen karaktär med inslag av tegel, glas, betong, metallskrot, aska. Föroreningar som uppmätts i jord, i halter över Geosigas beräknade platsspecifika riktvärden är arsenik, barium, bly och zink samt alifatiska kolväten, aromatiska kolväten samt polyaromatiska kolväten.

Föroreningarna har konstaterats vara begränsade till fyllnadsmaterialet som har en varierande mäktighet om ca 0,5- 2 meters djup. Detta då analys av djupare marklager utförts och uppmätta halter där ligger under jämförbara riktvärden. Sammanlagt har Geosigma bedömt att åtgärdsbehov föreligger inom delar av det planerade förskoleområdet, samt det planerade skolområdet. Ytterligare provtagningar avses ske i samband med projektering och utbyggnad av områdena. Uppskattningsvis 1600 - 4200 m³ kommer behöva schaktas bort från fastigheten. Saneringsåtgärderna föreslås utföras genom schaktsanering. I samband med saneringen utförs miljökontroll för att säkerställa att uppsatta åtgärds mål nås.

Utifrån erhållna resultat i undersökningar och beräkningar, bedömer Geosigma att föreslagna åtgärder reducerar riskerna för människors hälsa och miljön i den omfattning som krävs med tanke på planerad markanvändning.

För att säkerställa markens lämplighet för skoländamål införs en planbestämmelse som anger att markföroreningar ska åtgärdas till minst riktvärden för känslig markanvändning (Naturvårdsverket, rapport 5976, 2009) innan bygglov får ges.

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.

Byggnadskultur och gestaltning

Hela området för detaljplanen omfattas av riksintresse för kulturminnesvård. Vid placering och utformning av ny bebyggelse ska detta särskilt beaktas. Bebyggelse som vänder sig mot farleden ska samspela med landskap och befintlig bebyggelse avseende volymer, material och färgsättning.

Nyréns Arkitektkontor har i januari 2007 utarbetat en kulturmiljöinventering för det tidigare regementsområdet. Värdet 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 inga kulturhistoriskt värdefulla byggnader finnas.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

I östra delen av planområdet finns en byggnad från 1980-talet som använts som vaktkur och i väster en byggnad från 1950-talet som använts som bl a Konsumbutik men även som platskontor.

Mellan skogsklädda kullar formerar den militära bebyggelsen i Rindö hamn tydliga grupper. I väster finns det f.d. I 26 med tung klassicerande kasernbebyggelse och anslutande nyttobyggnader t.ex. exercishus. I öster finns f.d. KA 1:s kaserner. Det östra kasernområdet ligger söder om aktuellt planområde. Här finns två kasernbyggnader samt en paviljongbyggnad. Paviljongen har byggts om och används idag som skola, Rindö skola.



Kasernbyggnad vid östra kaserngården

Området med befintlig skola har i detaljplanen för östra delen av Rindö hamn (dp 394) användningen bostäder, centrum och skola (BCS). Det innebär att området kan användas för bostadsändamål förutom för skola och centrumverksamheter.

Öster om befintlig skolbyggnad för Rindö skola finns även en skolpaviljong med tidsbegränsat bygglov t o m 2016-05-23.

I dagsläget bedöms skolbyggnaden inte vara tillräckligt stor för skolans framtida behov.



Den befintliga Rindö skola

Service (offentlig och kommersiell)

Förskola och skola med förskoleklass till klass sex finns på Rindö. Då elevantalet ökat anges i detaljplanen för östra delen av Rindö hamn (Dp 394) att behov finns av att bygga ny skola. Från hösten 2011 har skolan kompletterats med en paviljong öster om den befintliga skolbyggnaden. Inom de flesta bostadskvarter i Dp 394 ges även möjlighet att inrymma förskola.

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.

För att möjliggöra handel och andra verksamheter finns områden där sådant kan etableras angivet i detaljplanen för Rindö hamn (Dp 394). För vissa byggnader anges att de förutom bostäder får inrymma handel och kontor för att möjliggöra att mindre kontor, serviceverksamhet med mera för fåmansföretag kan anordnas inom bostaden eller byggnaden.

Nya byggnader

I detaljplanen för Rindö hamn etapp 2 anges markanvändningen, **S, skola, förskola** med möjlighet att uppföra byggnader för både skola och förskola. Planen medger utbyggnad av skola för ca 350 elever och förskola för 6 avdelningar, ca 120 barn.

Tillgänglighet

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

Trygghet

Den nya skolan och förskolan ska erbjuda elever och personal en miljö som upplevs som trygg, överblickbar, tillgänglig och anpassad för olika åldrars behov. Utemiljön ska utformas så att den upplevs som en trygg miljö som stimulerar till aktivitet och samverkan. Den

ska fungera väl både under skoldagen och övrig tid. Tryggheten kan förstärkas med god utformning, placering och belysning av entreér och gångvägar. Inlastning och parkeringar bör förläggas så att utemiljön för eleverna inte påverkas.

Trafikmiljön kring skolorna avses utformas så att den upplevs som säker om man går, cyklar eller åker kollektivt till skolan. Detta ställer krav på placering och utformning av busshållplatser vid skolan samt gång- och cykelvägar till och från skolan, som ligger utanför planområdet inom detaljplanen för Östra delen av Rindö hamn inom Oskar-Fredriksborg, Dp 394.

Skyddsrum

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

Friytor

Lek och rekreation

Utrymme för utevistelse för skolelever och skolpersonal kan anordnas inom planområdet.

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.

Vattenområden

I planområdet ingår inte några vattenområden.

Strandskydd

Området omfattas inte av strandskydd.

Gator och trafik

Biltrafik

Söder och öster om planområdet går Rindövägen. Denna väg leder i öster fram till Oskar-Fredriksborgsvägen (väg 274) som ligger norr om planområdet. Angöring till skolan avses ske från Rindövägen.

Från Rindövägen leder väg söderut genom östra kaserngården mot hamnområdet i Rindö hamn.

Gång- och cykelvägar

Längs Rindövägen utanför planområdet finns befintlig gångbana. Komplettering avses utföras för att gångbanan norr om Rindövägen ska gå utmed Rindövägen längs hela planområdet. Utmed Rindövägen kan viss släntanpassning behöva ske vid utbyggnad av gångbanan. På plankartan anges beteckning, y, marken ska vara tillgänglig för slänt.

I detaljplanen för östra delen av Rindö hamn (Dp 394) finns gång- och cykelväg längs Rindövägen.

Norr om planområdet finns befintlig gång- och cykelväg längs Oskar-Fredriksborgsvägen.

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 högrafik och under övrig tid cirka en gång i timmen.

Bussen trafikerar Rindövägen. Busshållplatser finns bland annat i nära anslutning till skolan.

Färjetrafik

Bilfärjor trafikerar sträckan Vaxön-Rindö och Rindö- Värmdö (Stenslätten).

Färjeläget vid Oxdjupet på Rindö, för färjan till Stenslätten, ingår i detaljplanen för Östra delen av Rindö hamn, Dp 394.

Övrig båttrafik

Waxholmsbolaget trafikerar tre bryggor på Rindö med båt till centrala Stockholm via Vaxön. För reguljär båttrafik till Rindö hamn trafikeras Grenadjärsbryggan.

Parkering

Parkeringen för skolbebyggelsen förutsätts lösas inom kvartersmark. Behovet av parkeringsplatser för personal beräknas vara ca 25 st för en skola för 350 elever och ca 15 st för en förskola för 110 barn. Utöver detta tillkommer parkeringsplatser för hämtning och lämning. Inom skoltomten ska väderskyddade cykelparkeringar anordnas.

Störningar och risker

Buller från väg och färjeläge

Riktvärden för trafikbuller vid nybyggnad av bostäder

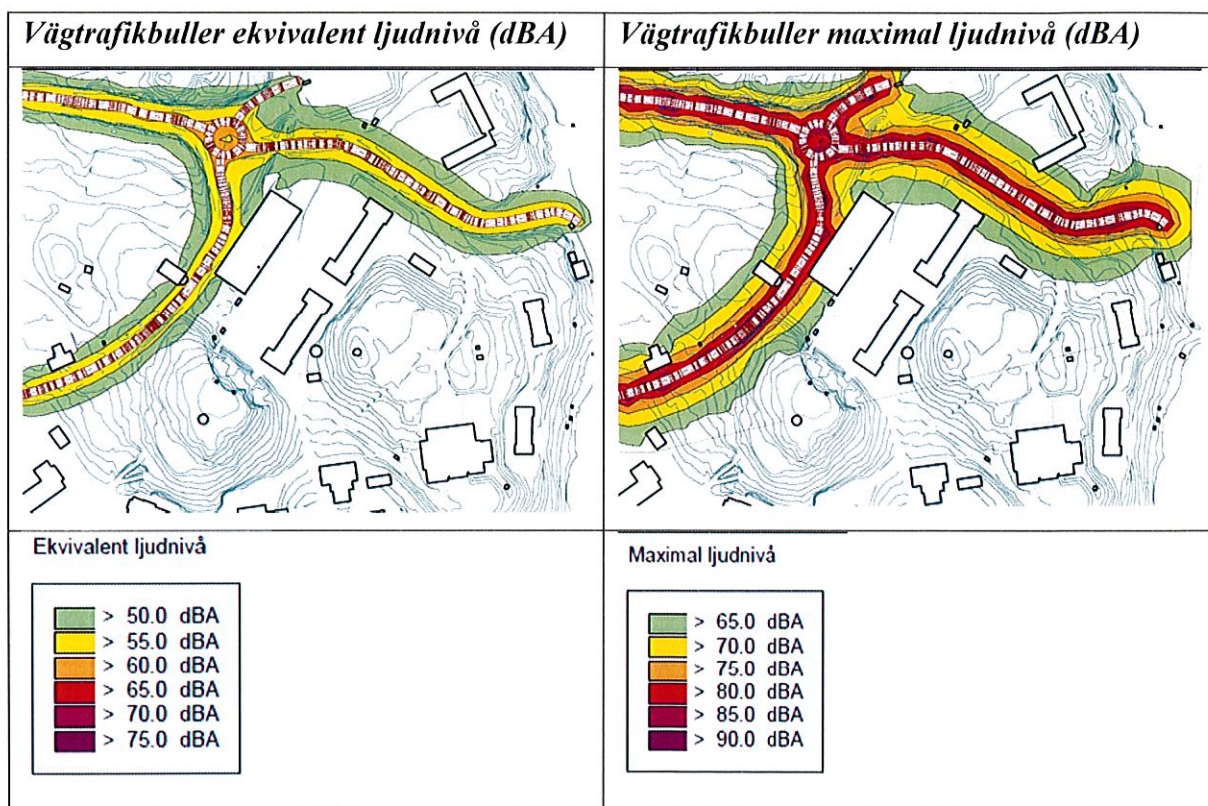
UTRYMME	Högsta trafikbullernivå, dBA	
	Ekvivalentnivå	Maximalnivå
Inomhus	30	45 (nattetid)
Utomhus (frifältsvärde)		
Vid fasad	55	
På uteplats		70

Ekvivalentnivån är medelljudnivån under ett dygn och maximalnivån är den högst förekommande ljudnivån när ett fordon passerar.

En bullerberäkning har tagits fram 2011-03-15 av WSP i samband med detaljplanen för östra delen av Rindö hamn, Dp 394, som visar att bebyggelse i norra delen av området vid Oskar-Fredriksborgsvägen påverkas av buller från både vägtrafiken och färjetrafiken. Beräkningar har utförts för byggnad belägen på den tomt för den befintliga Rindö skola (A), kasernbyggnad vid östra kaserngården (B) och bostadsbyggnad (C) vid Brännuddsvägen som ligger närmast Oskar-Fredriksborgsvägen. Samtliga ligger inom detaljplanen för östra delen av Rindö hamn, Dp 394. Vid byggnad A tangeras 55 dBA ekvivalentnivå. Vid byggnad A och B överskrids maximalnivån 70 dBA. För byggnad A (befintliga Rindö skola) innebär detta att ny byggnad kan uppföras ca 12 m från Rindövägens körbana. På plankartan angavs detta som prickmark, där byggnad inte får uppföras.

Färjeläget vid Oxdjupet trafikeras av färjor som går var 20 min på vardagar mellan Rindö och Stenslätten på Värmdö. Utanför färjeläget går farled 541 in till Stockholms hamn som trafikeras av bl a stora passagerarfärjor.

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. Vid beräkningar för byggnaderna med hänsyn till vägtrafikbuller erhålls värden för ekvivalentnivå och maximalnivå i likhet med tidigare PM för bullerberäkning. Se ljudutbredningskartor nedan.



Bullerutbredningskartor, WSP Akustik AB(Beräkning 2 m ö mark).

Aktuellt planområde för skolbyggnader bedöms påverkas vägtrafikbuller i likhet med den befintliga skolbyggnaden. På plankartan anges därför att byggnader inte får uppföras (prickmark) närmast Rindövägen och därefter att endast komplementbyggnader för skoländamål får uppföras nära Rindövägen med hänsyn till vägtrafikbuller. Närmast Oskar-Fredriksborgsvägen anges på plankartan att byggnader inte får uppföras (prickmark).

Buller från färjetrafik kan beräknas på olika sätt som en del av vägtrafiken eller som externt industribuller. Den byggnad som främst berörs av buller från färjetrafik är byggnaden (C) som ligger nära vattnet inom detaljplanen för östra delen av Rindö hamn,(Dp 394).

Naturvårdsverkets Riktlinjer för externt industribuller, Råd och riktlinjer, 1978:5 (rev 1983) har ersatts av en övergångsvägledning fr o m 1 juli 2013. Se nedan angående riktvärden för utbildningslokaler. Med utbildningslokaler avses även lokaler för förskoleverksamhet och liknande inklusive skol- och förskolegårdar.

Utomhusriktvärden för externt industribuller (frifältsvärden)

Områdesanvändning	Ekvivalent ljudnivå i dBA			Högsta ljudnivå i dBA
	Dag kl 07-18	Kväll kl 18-22 Samt lör-, sön- och helgdag kl 07-18	Natt kl 22-07	Momentana ljud nattetid kl 22-07
Bostäder och rekreationsytor i bostäders grannskap samt vårdbyggnader	50	45	40	55
Utbildningslokaler	50	50	50	

Nu aktuellt planområde bedöms inte beröras av externt industribuller. Avsteg från rekommenderade riktvärden för buller med avseende på vägtrafikbuller och externt industribuller avses inte göras 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 länsväg 274, Oskar-Fredriksborgsvägen, i norr.

Enligt en remiss från Länsstyrelsen avseende ”*Riskhänsyn vid planläggning av bebyggelse – människors säkerhet intill vägar och järnvägar med transporter av farligt gods*” (2012) rekommenderas ett avstånd på 75 m från transportled för farlig gods när det gäller användning av kvartermark för bland annat skola och förskola. Avståndet mellan planområdet och väg 274, Oskar-Fredriksborgsvägen, är ca 35 m från väggkant.

Under 2011 togs en riskanalys fram av Brandskyddslaget, ”*Riskanalys östra delen av Rindö hamn-avseende transporter med farligt gods på väg 274*” (mars 2011), på uppdrag av Vasallen. 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. Utöver detta tillkommer länsstyrelsens krav på skyddsavstånd att utmed väg 274 ska 25 meter hållas fritt från ny bebyggelse. Garage och mindre förrådsbyggnader där vistelsetiden är kort bör dock kunna placeras närmare vägen eftersom risknivån är så låg.

Ytterligare säkerhetshöjande åtgärder kan vara att se över utrymningsvägar i byggnader nära väg 274 så att en trygg utrymning är möjlig vid olycka på vägen. Bostäder, publika lokaler och lokaler nära vägen ska utformas med åtminstone en utrymningsväg som mynnar bort från vägen. Områden närmast väg 274 kan utformas så att stadigvarande vistelse inte uppmuntras. Lekplatser etc bör exempelvis inte placeras här. Däremot kan t ex p-platser finnas här.

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, mars 2011, av Brandskyddslaget.

Under 2012 har även tagits fram en övergripande riskanalys för väg 274 av Brandskyddslaget, "*Riskanalys för väg 274 genom Vaxholm- avseende transporter med farligt gods*" (november 2012) på uppdrag av kommunen. Resultatet från riskanalysen för hela väg 274 genom Vaxholm visar att risknivån är låg och i princip helt acceptabel. Individuella riskerna är acceptabel för samtliga beräknade alternativ. Samhällsriskerna är i princip helt acceptabel eller precis över den nedre kriteriegränsen med undantag av den studerade vägsträckan med högst trafikflöde och hastighet.

Enligt riskanalysen har bl a följande slutsatser konstaterats:

- *Transporter* till och från lokala verksamheter är *begränsad* liksom genomfarts-transporter och transporter till följd av omledning från Essingeleden. Största andelen av transporter med farligt gods utgörs av transporter med brännbara vätskor.
- *Garage, förråd och liknande* kan tillåtas *inom* det bebyggelsefria området på 25 m från väg 274 med hänsyn till den låga risknivån.
- Med hänsyn till låg risknivå bedöms *ny bebyggelse* kunna prövas *inom 25 m* från väg 274, men ej om hastigheten överskrider 50 km/tim. Byggnadstekniska åtgärder är nödvändiga inom 25 m från vägen. *Byggnader inom 25 m* kan utgöras av bostäder men inte av publika lokaler, äldreboende, förskolor eller andra svårutrymda verksamheter.
- Om *bebyggelse* placeras *inom 25- 30 m* från vägen kan *byggnadstekniska åtgärder* vara nödvändiga för att förhindra brandspridning in i byggnad.
- *Inom ett avstånd av ca 30 m från vägen* där hastigheten överskrider 50 km/tim ska *fasader* utföras i material som förhindrar brandspridning i minst 30 minuter.
- *Utrymningsvägar* för ny bebyggelse *nära väg 274* ska utformas med minst en utrymningsväg bort från vägen.
- *Områden utomhus inom ca 25-30 m* från väg 274 där hastigheten överstiger 50 km/tim bör utformas så att de inte uppmuntrar till *stadigvarande vistelse*. Däremot kan utrymmena innehålla parkeringsplatser.

Utifrån beräknade risknivåer är behovet av riskreducerande åtgärder små. Den största andelen av transporter med farligt gods längs väg 274 utgörs av transporter med brännbara vätskor. Det är också olycka med denna typ av transport som skulle kunna innebära behov av åtgärder. Olyckor med transporter av andra ämnen inträffar med så låg frekvens att bidraget till risknivån blir mycket litet även för de olyckor som kan leda till ett stort antal människor omkommer. Det bedöms därför inte vara motiverat att ställa krav på åtgärder i ny bebyggelse för att lindra påverkan från explosioner eller olycka med brännbara eller giftiga gaser. Detta oavsett avstånd från väg 274.

Det finns inga planer på nya industrier eller andra verksamheter inom kommunen som kommer att påverka transportsituationen på väg 274 och de lokala transportvägarna i någon större utsträckning. Det är troligt att framtida infrastruktursatsningar kommer att påverka antalet transporter på vägen. En uppskattning är att antalet genomfarts-transporter kommer att minska. Genomförda beräkningar i den övergripande riskanalysen visar på

en låg risknivå även med ett större antal transporter med farligt gods jämfört med uppskattat antal. Särskilt låg är risknivån utmed vägsträcka med låg hastighet.

Den övergripande riskanalysen för hela väg 274 från 2012 bedöms vara aktuell och kunna användas som underlag för riskbedömning i planområdet. Den överensstämmer även till stora delar med riskanalysen för östra delen av Rindö hamn från 2011 vad gäller slutsatser och förslag till åtgärder.

Riskbedömning och förslag till åtgärder, Rindö hamn etapp 2

Den största andelen av transporter med farligt gods längs väg 274 utgörs av transporter med brännbara vätskor enligt den övergripande riskanalysen. Det är en olycka med denna typ av transport som skulle kunna innebära behov av åtgärder.

Genomförda beräkningar i den övergripande riskanalysen visar på en låg risknivå även med ett större antal transporter med farligt gods jämfört med uppskattat antal. Särskilt låg är risknivån utmed vägsträcka med låg hastighet. Utanför planområdet är hastigheten på Oskar-Fredriksborgsvägen 50 km/tim. Väster om planområdet ökar hastigheten till 70 km/tim.

Längs Oskar-Fredriksborgsvägen på Rindö, väg 274, saknas enligt den övergripande riskanalysen för väg 274 lokala verksamheter som ger upphov till transporter med farligt gods. Det finns inte några planer på nya industrier eller andra verksamheter på Rindö som kommer att påverka transportsituationen på väg 274 vid planområdet i någon större utsträckning.

Genom att den övergripande riskanalysen antar att transportererna till och från lokala verksamheter är begränsad samt att risknivån för väg 274 är låg och i princip acceptabel bedöms att en särskild riskanalys inte behöver tas fram för planområdet för Rindö hamn etapp 2.

Planförslaget innebär avsteg från Länsstyrelsens rekommenderade skyddsavstånd (75 m) och det kan ställas högre krav för den typ av verksamhet, skola och förskola, som föreslås inom planområdet. Det kan vara nödvändigt med vissa riskreducerande åtgärder. I planen föreslås därför åtgärder för att säkerställa skydd mot eventuella olyckor i form av planbestämmelser.

- *Placering, utformning och disposition*

Förskolor, äldreboende eller andra svårutrymda verksamheter bör inte planeras för nära vägen. Enligt planförslaget får inte platser anordnas så att stadigvarande utomhusvistelse uppmuntras inom 25 m från fastighetsgräns vid Oskar-Fredriksborgsvägen. Inom detta område får marken inte förses med byggnader. Området närmast vägen kan användas för t.ex. inlastning och parkering.

Utrymningsvägar ska dimensioneras och utformas så att utrymning kan ske tillfredställande även vid en olycka på väg 274. Enligt planförslaget ska inom 75 m från Oskar-Fredriksborgsvägen finnas utrymningsvägar som mynnar bort från vägen.

- *Byggnadstekniska åtgärder*

För att minska risken för brandspridning in i byggnaden kan byggnadstekniska åtgärder vara nödvändiga på nära närheten till Oskar-Fredriksborgsvägen. Byggnaders fasader och fönster ska inom området med planbestämmelsen, m1, utföras i material så att de klarar

brandpåverkan. Planbestämmelsen, m₁, anger för fasad mot Oskar-Fredriksborgsvägen att de ska utföras i obrännbart material. För fönster och glas i fasaden anges att de ska utföras i lägst brandteknisk klass EW30.

Luftintag för ventilation får enligt planförslaget inte anordnas mot Oskar- Fredriksborgsvägen.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten (VA)

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.

Inom planområdet avses konventionell brandvattenförsörjning anordnas.

Dagvatten

En *dagvattenutredning för Rindö hamn* har tagits fram av WSP Samhällsbyggnad, 2011-04-19. I denna beskrivs befintligt nät inom Rindö hamnsområdet och förutsättningar för omhändertagande, kapacitet och behov av rening.

Planområdet avbördas via en vägtrumma under Rindövägen som mynnar i ett vägdike. Diket leder sedan vattnet vidare längs Oskar-Fredriksborgsvägen ner mot färjeläget. Längs vägarna är det öppna diken där fördröjning och rening av det förorenade vattnet genom infiltration och luftning sker. Trummans kapacitet under Rindövägen är betydligt större än dimensionerande flöde för området. Med anledning av detta bedöms det inte föreligga några problem att avvattna området. Förutsättningarna behöver dock studeras mer i detalj vid en framtida projektering av områdets avvattning.

För planområdet som i huvudsak utgörs av *delområde A2* anges i dagvattenutredningen att en skola planeras. Förändringen av området består av att nya byggnader uppförs och ytor hårdgörs. Med anledning av detta kommer andelen dagvatten från området att öka. Dagvatten från delområdet medför en ökad belastning av närsalter till recipienten och med anledning av detta bör möjligheterna att vidta åtgärder för att begränsa belastningen utredas.

Det anges ett antal åtgärder i dagvattenutredningen som bidrar både till fördröjning av vattenmängder och till rening. Åtgärder som anges är bl a:

- Avrinning från takytor kan minskas genom att anlägga sedumtak (gröna tak) absorberas en del av nederbörden samtidigt som flödet fördröjs. På så sätt kan man till skapa en minskad belastning från takytor.
- Avvattning av hårdgjorda ytor bör i största möjliga utsträckning ske genom ytavrinning till närliggande grönytor. Genom att göra detta skapas en naturlig fördröjning av vattnet och dessutom renas vattnet genom upptag av näringsämnen i växter samt genom fastläggning av partiklar i marken vid infiltration. Detta kan åstadkommas genom att ytorna höjdsätts så att dagvattnet avrinner mot intilliggande ytor. Genom att undvika kantstenar tillåts dagvattnet rinna direkt mot grönytor. Nya vägar kan anläggas med diken och dagvattenbrunnar undviks.

Inom planområdet finns behov av parkeringsplatser för personal som beräknas vara ca 25 st för en skola för 350 elever och ca 15 st för en förskola för 110 barn. Rening av dagvatten från parkeringar föreslås ske genom installation av oljeavskiljare eller filterbrunn för dagvatten.

Utformning av skolbebyggelsen och utemiljön är inte klarlagd. Dagvattenhanteringen kommer att utredas närmare i projekterings- och bygglovsskedet.

Värme

För den nya bebyggelsen ska utredas hur byggnaderna på bästa sätt kan värmas i samband med bygglovprövningen. Det kan till exempel ske med luftvärmepumpar eller bergvärme.

El

Rindöhamnsområdet har ett eget distributionsnät för el som ägs av E.ON. Befintlig lågspänningskabel löper genom planområdet.

Avfall

I området ska kommunal avfallshämtning ske.

Tele/Bredband

I området avses nytt fibernät för tele och bredband anläggas. Genom planområdet går befintlig teleledning.

Organisatoriska frågor

Tidsplan

- Samråd våren 2015
- Granskning sommaren/ hösten 2015
- Antagande vintern 2015/2016

Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem år från den dag beslutet om antagande av 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 gått förlorade.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Allmänna platser

Inom planområdet finns ett mindre område som betecknas som LOKALGATA, allmän plats utmed Rindövägen. Kommunen är huvudman för allmän plats.

Kvartersmark

Kommunen som blivande fastighetsägaren och byggherre till kvartersmarken planlagd för skola och förskola (S) ansvarar för utbyggnad av samtliga anläggningar inom detta område, t.ex. parkering, väg och enskilda ledningar in till den egna byggnaden, s.k. servisledningar.

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 servisledning för vatten- och avlopp.

Ei

E.ON Elnät Sverige AB är nätägare inom Vaxholms kommun 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. Eventuell omläggning av befintlig teleledning inom planområdet måste samordnas mellan ledningsägaren och byggherren.

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.

Ett avtal har träffats med Vasallen Vaxholm AB, fastighetsägaren till Rindö 3:378, som reglerar genomförandet av detaljplanen och marköverlåtelse. Avtalet har godkänts av kommunfullmäktige § 60/ 2015-11-16.

Kommunen såsom framtida fastighetsägare inom kvartersmarken föreslås ingå avtal med TeliaSonera Sverige AB om anslutning till telenät och optonät, Vaxholmsvatten AB för anslutning av till det allmänna vatten- och avloppsnätet, E.ON Elnät Sverige AB för anslutning till elnät samt TeliaSonera Skanova Access AB vid eventuell erforderlig omläggning av befintlig teleledning.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning kan ske efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Ny fastighet avses avstyckas från Rindö 3:378 för skola och förskola och litet område utlagt som LOKALGATA överläts via fastighetsreglering från Rindö 3:378 till kommunens fastighet Rindö 3:1.

All fastighetsbildning sker på initiativ av fastighetsägare.

Gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter

Inom planområdet löper en befintlig ledningsrätt för starkström, 0187-13/14.1, för elledningar mark till förmån för E.ON Elnät Sverige AB. Befintlig ledningsrätt kan behöva omprövas när utbyggnad av planområdet sker.

Fastigheten Rindö 3:378 ingår i tre samfälligheter: Rindö s:57 för väg, Rindö s:58 för väg och Rindö s: för sjöfodertäkt (vasstäkt) vid Grisselmaren.. Samfälligheterna påverkas inte av genomförandet av detaljplanen.

Ekonomiska frågor

Intäkter – kostnader

Kommunen såsom byggherre svarar för kostnader i samband med upprättande och genomförande av detaljplanen.

Avgifter och taxor

Vatten- och avlopp

Då förbindelsepunkt upprättats och dess läge meddelats fastighetsägaren, så faktureras fastighetsägaren anslutningsavgift baserad på gällande VA-taxa.

Bygglov, bygganmälan och planavgift

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

Lantmäteriförrättning

För åtgärder som utförs av lantmäteriet såsom avstyckning och fastighetsreglering erläggs antingen ett överenskommet fast pris alternativt debiteras arbetet enligt löpande räkning med en avgift enligt lantmäteriets taxa.

Tekniska frågor

Tekniska undersökningar

Nedan förtecknas utredningar som tagits fram i samband med detaljplanen för östra delen av Rindö hamn (Dp 394). Dessa utredningar behandlar även aktuellt planområde för ny skola.

- PM bullerberäkning Rindö hamn, WSP Samhällsbyggnad , 2011-03-15. Se även under rubriken *Buller från väg och färjeläge*.
- 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- samhällsrisk, Uno Dellgar Rådgivning AB, 2011-06-13. Se även under rubriken *Transporter med farligt gods*.
- Riskanalys för väg 274 genom Vaxholm- avseende transporter med farligt gods, november 2012. Se även under rubriken *Transporter med farligt gods*.
- PM geoteknik, Tyrens AB, 2006-11-24 Se även under rubriken *Geotekniska förhållanden*.
- *Dagvattenutredning*, WSP Samhällsbyggnad, 2011-04-19.
- *Förorenad mark*, Miljöteknisk markundersökning vid Amf 1, Geosigma AB, augusti 2005.
- *Förorenad mark*, Åtgärdsprioritering och EBH-program, Johan Helldén AB, 2006-03-14.
- Åtgärdsförslag för efterbehandling av förorenad mark, Amf 1, Grontmij, 2007-12-14.
- *Förorenad mark*, Miljöteknisk markundersökning, Geosigma, augusti 2015
- *Förorenad mark*, Hydrogeologisk, utredning, med geoteknisk markundersökning, Geosigma AB, 2015-09-02

- *Förorenad mark*, Kompletterande miljöteknisk markundersökning, Geosigma november 2015.

Tekniska anläggningar

Vägar

Inom planområdet föreslås tillfart till nya skola ske från Rindövägen. Utfartsförbud redovisas i planen mot väg 274, Oskar-Fredriksborgsvägen.

En smal remsa längs Rindövägen ingår i planen som allmän plats, LOKALGATA. Denna del utgörs av del av den befintliga gångbanan längs Rindövägen.

Vatten, spillvatten och brandvatten

Byggherren ansluter sig till befintligt allmänt vatten- och avloppsnät i Rindö hamnsområdet. VA-nätet avses även dimensioneras för konventionell brandvattenförsörjning.

Dagvatten

Byggherren ansvarar för behövliga åtgärder för att lösa avledande och rening av dagvattnet inom planområdet.

El, tele

Genom planområdet går befintliga el- och teleledningar. I samband med projekteringen av ny skola och förskola får närmare studeras om omläggning av ledningar erfordras.

E.ON har ledningsrätt för elledningar inom planområdet, 0187-13/14.1.

Bredband/kanalisation

I samband med schaktningsarbetena vid byggnation av skola och förskola kan tomrör läggas ned och förberedas för bredbandskabel.

Administrativa frågor

Bygglovspflicht

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

Medverkande

Detaljplaneförslaget är upprättat av stadsbyggnadsförvaltningen. I arbetet har deltagit planarkitekt Paula Sund, planchef Oskar Pihl och exploateringsansvarig Jenny Fäldt.

Oskar Pihl
Planchef



Paula Sund
Planarkitekt