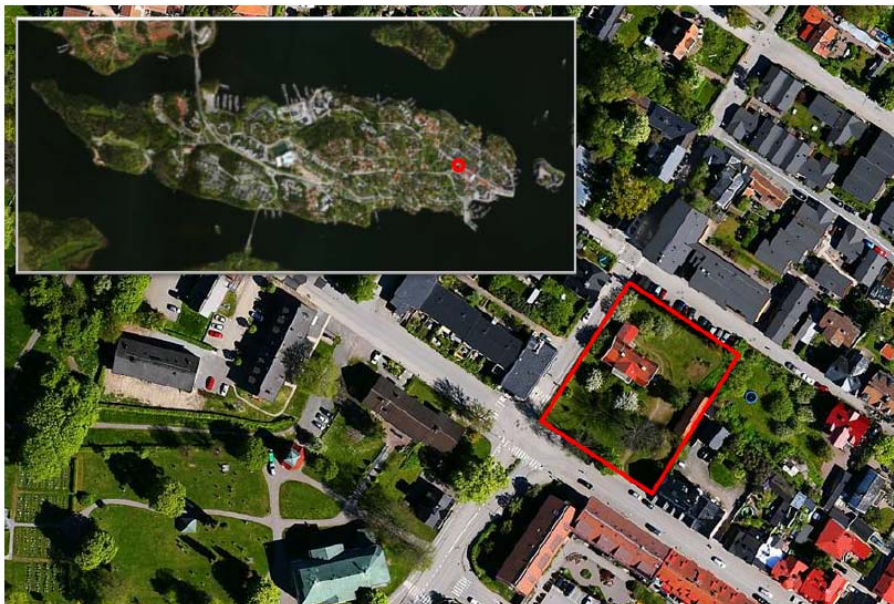


**Förslag till Detaljplan för Prästgården (Vega 9)**  
Vaxholms stad, Stockholms län

## Planbeskrivning



Planområdets läge på Vaxön vid Hamngatan. Planområdet är markerat med rött.



## **Planhandlingar:**

- Plankarta
- Planbeskrivning

## **Planeringsunderlag och bilagor:**

- Naturvärdesinventering, Ekologigruppen, 2020-10-28
- Kulturmiljöanalys, Tyréns, 2020-11-03
- Skyfallsanalys del 1, Tyréns, 2020-09-25
- Skyfallsanalys del 2, Tyréns, 2021-09-02
- Dagvattenutredning, Tyréns, 2020-09-25
- Geoteknisk utredning, COWI, 2021-06-22
- Mobilitetsutredning, Tyréns, 2021-06-30
- Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2021-02-02
- Länsstyrelsens yttrande över undersökning av betydande miljöpåverkan, 2021-03-12



## Innehåll

<b>Förenlighet med miljöbalken.....</b>	<b>5</b>
Miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken 5 kap .....	5
<b>Plandata .....</b>	<b>6</b>
Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden .....	6
<b>Tidigare ställningstagande.....</b>	<b>7</b>
Riksintresse för kulturmiljövården.....	7
Översiktsplan och bostadsförsörjningsprogram .....	8
Översiktsplan .....	8
Bostadsförsörjningsprogram.....	9
Detaljplan, fastighetsplan, förordnanden och måldokument .....	9
Planprocessen och förfarande .....	11
Miljöbedömning, miljökonsekvensbeskrivning .....	12
<b>Förutsättningar .....</b>	<b>13</b>
Naturvärden.....	13
Natur, växt och djurliv .....	13
Geotekniska förhållanden .....	17
Förorenad mark.....	17
Kulturvärden .....	17
Fornlämningar .....	17
Bebyggelseområden .....	17
Bostäder (Befintliga).....	21
Byggnadskultur och gestaltning .....	21
Service (offentlig och kommersiell).....	26
<b>Förändringar .....</b>	<b>27</b>
Planförslaget.....	27
Tillgänglighet.....	32
Friytor.....	32
Lek och rekreation .....	32
Gator och trafik .....	32
Biltrafik.....	32
Gång- och cykelvägar.....	32
Kollektivtrafik.....	32
Parkering.....	32
Störningar och risker.....	33
Solstudie .....	33
Trygghet.....	33
Vägtrafikbuller .....	33
Radon.....	33
Transporter med farligt gods.....	34
Dagvattenhantering.....	35



Översvämningsrisk och skyfallshantering.....	38
Risk för ras och skred.....	43
Teknisk försörjning.....	43
Vatten och avlopp.....	43
Värme .....	43
El, tele och bredband.....	43
Avfall .....	43
<b>Genomförandebeskrivning .....</b>	<b>44</b>
Organisatoriska frågor .....	44
Tidsplan.....	44
Genomförandetid .....	44
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap.....	44
Allmänna platser.....	44
Vatten och spillvatten.....	44
El .....	44
Tele .....	44
Fjärrvärme .....	44
Avtal.....	44
Fastighetsrättsliga frågor .....	45
Fastighetsplan/Tomtindelning.....	45
Fastighetsbildning.....	45
Gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter .....	45
Ekonomiska frågor .....	45
Intäkter – kostnader .....	45
Avgifter och taxor.....	45
Vatten- och avlopp .....	45
Bygglov, bygganmälan och planavgift .....	45
Lantmäteriförrättning.....	45
Tekniska frågor.....	45
Tekniska undersökningar.....	45
Tekniska anläggningar.....	46
Vägar.....	46
Vatten, spillvatten och brandvatten.....	46
Dagvatten .....	46
Fjärrvärme .....	46
Bredband/kanalisation .....	46
Skydd mot olyckor .....	46
<b>Konsekvenser av planens genomförande .....</b>	<b>47</b>
Konsekvenser för naturmiljön .....	47
Konsekvenser på riksintresset, kulturmiljö och byggnadsminne .....	47
Barnkonsekvenser .....	48
Administrativa frågor .....	48
Bygglovsplikt.....	48
Medverkande.....	48



## Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av cirka 35 lägenheter i form av ett flerbostadshus i ett kollektivtrafikhögt läge mitt i Vaxöns stadskärna. Upplåtelseform för bostäderna föreslås av sökande vara hyresrätter i form av ett kollektivboende för seniorer och äldre. Nuvarande siktlinjer mellan Prästgården och kyrkan bevaras. Den nya byggnaden anpassas efter bebyggelsen vid Hamngatan och skjuts in från Torggatan för att minska påverkan på närliggande byggnadsminnet (Löwenströmska trädgården). Den nya byggnaden placeras även med ett visst avstånd från fastigheten Vega 11 med hänsyn till träd inne på Löwenströmska trädgården. Med materialval och färgsättning anpassas ny bebyggelse efter omgivande och bryter av mot befintlig Prästgård.

Befintlig Prästgård bevaras och används som gemensam samlingslokal för kollektivboendet. Befintliga bodar bevaras och flyttas till ny plats inom planområdet. Två gamla träd längs med Hamngatan skyddas med fällningsförbud.

## Förenlighet med miljöbalken

Detaljplanen medger bebyggelse centralt i Vaxholms stadskärna. Det betyder att området lätt kan tillgodogöra sig befintlig infrastruktur och service, samt att området har mycket god tillgång till befintlig kollektivtrafik med gångavståndet till färjeläge och bussar. Planen bidrar även till bostadsförsörjning inom Stockholmsregionen. Förslaget bedöms vara förenligt med miljöbalkens (MB) 3 kap. avseende lämplig användning av mark och vatten samt 5 kap. avseende miljö kvalitetsnormer. Området ingår i riksintresse för kulturmiljövården 3 kap 6 § miljöbalken. Riksintresseområdet är Norra Boo - Vaxholm - Oxdjupet - Lindalssundet [AB 51, 58]. Se vidare under rubriken "Riksintresse". Den nya bebyggelsen ska anpassas i karaktär, utformning och placering för att minska inverkan på befintliga kulturmiljövården och naturvärden.

### Miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken 5 kap

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

Vattenmyndigheten beslutade den 16 december 2016 om en ny förvaltningsplan, miljö kvalitetsnormer och åtgärdsprogram för perioden 2017–2021, enligt 5 kap. 1 § miljöbalken och 4 kap. 8 § förordningen (2004:660) om förvaltning av kvaliteten på vattenmiljön. November 2020 skickades ett nytt förslag på förvaltningsplan ut på samråd avseende perioden 2021–2027. Vattenförekomsten Norra Vaxholmsfjärden är huvudsaklig recipient inom detaljplanen och dess ekologiska status är klassad som otillfredsställande enligt senaste bedömningen.

Miljö kvalitetsnormen för Norra Vaxholmsfjärden har satts till god ekologisk status med tidsfrist till år 2027. Undantaget är lämnat till följd av vattenmyndighetens bedömning att god ekologisk status inte kan uppnås till 2021, p.g.a. att över 60 procent av den totala tillförseln av näringsämnen kommer från utsjön.



De huvudsakliga miljöproblemen i Norra Vaxholmsfjärden är övergödning och syrefattiga förhållanden samt miljögifter. Vad gäller främmande arter är kunskapsbristen stor och underlaget är för osäkert för att kunna dra några slutsatser om påverkan på ekologisk status.

Den kemiska statusen är idag god med undantag för överallt överskridande ämnen. Undantaget gäller bromerad difenyleter samt kvicksilver och kvicksilverföreningar. Skälet för undantag är att det bedöms vara tekniskt omöjligt att sänka halterna till de nivåer som motsvarar god kemisk ytvattenstatus. Problemet beror främst på påverkan från långväga luftburna föroreningar och bedöms ha en sådan omfattning och karaktär att det i dagsläget saknas tekniska förutsättningar att åtgärda det. De nuvarande halterna (mars 2020) får dock inte öka. Kvalitetskravet är att god kemisk status, utan överallt överskridande ämnen, ska bibehållas.

I förhållande till arbetet med kommunens nya översiktsplan har en klimatriskanalys tagits fram för kommunen (2021) med syfte att lokalisera områden där det kan finnas en sannolikhet att översvämningar orsakade av bland annat dagvatten kan inträffa. I planområdet finns ett huvudstråk för markavrinning som leder ut i Norra Vaxholmsfjärden. Idag bedöms planområdet bidra med en liten del av Vaxöns totala utsläpp av dagvatten. Efter ombyggnation avses dagvatten omhändertas lokalt med fördröjning och rening genom magasin samt anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Planens genomförande bedöms med anledning av detta kunna bidra till arbetet med att uppnå miljökvalitetsnormerna.

## **Plandata**

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

Det föreslagna planområdet ligger centralt beläget på Vaxöns stadskärna och avgränsas i väster av Trädgårdsgatan i söder av Hamngatan och i norr av Torggatan. Planområdet gränsar till fastigheten Vega 11 där den Löwenströmska trädgården är belägen.



*Figur 1 - Planområdets läge på Vaxön*

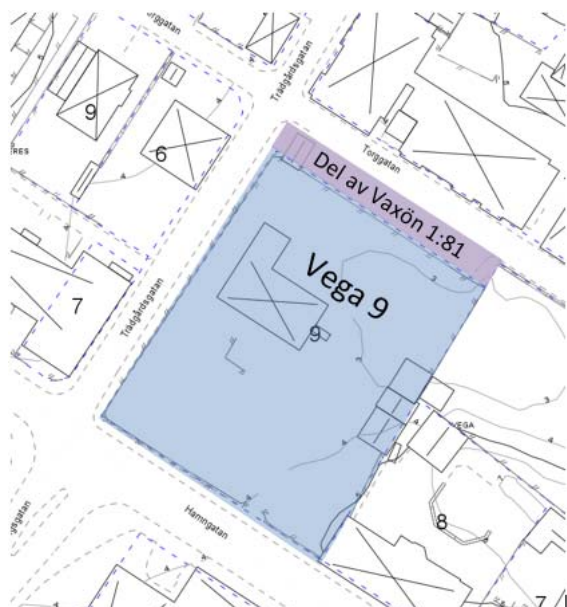
Arealen är ca 2887 kvm.



Marken inom planområdet omfattar fastigheten Vega 9 som är privatägd, och del av fastigheten Vaxön 1:81 som ägs av Vaxholms stad.

#### **Markägare och byggherre:**

Fastigheten Vega 9 ägs av Vaxholms församling. Fastigheten Vaxön 1:81 ägs av Vaxholms stad. För fastigheten Vega 9 har mellan Vaxholms församling och Sveafastigheter Bostad tecknats ett intentionsavtal för försäljningen av fastigheten. Nedan syns fastigheterna inom planområdet.



Figur 2 - Fastigheter inom planområdet, Vega 9 och del av Vaxön 1:81

## **Tidigare ställningstagande**

### **Riksintresse för kulturmiljövården**

Områden av riksintresse för kulturmiljövården är sammanhängande miljöer av särskilt stor betydelse ur ett nationellt perspektiv och regleras i 3 kap 6 § MB. Ett riksintresse för kulturmiljövården är en miljö eller ett landskap som särskilt väl återspeglar viktiga historiska skeenden och samhällsprocesser. Inom riksintresseområden väger de kulturhistoriska värdena därför särskilt tungt vid beslut om ändrad mark eller vattenanvändning och den fysiska miljön i övrigt. Att tillvarata kulturmiljövårdens riksintressen handlar dels om att förhindra att värdena skadas, dels om att områdets kulturhistoriska värden och potential ska vara fortsatt tongivande vid förändringar.

Utredningsområdet ligger inom ett område av riksintresse för kulturmiljövården 3 kap 6 § miljöbalken. Riksintresseområdet är Norra Boo - Vaxholm - Oxdjupet - Lindalssundet [AB 51, 58]. Riksintresseområdet är stort och omfattar den inre skärgården i de fyra kommunerna Nacka, Lidingö, Värmdö och Vaxholm, de delar som utgör historiska farledsmiljöer utmed inloppet



till Stockholm. På grund av riksintressets omfattning och varierande karaktär, har ett urval av riksintresseskrivningen gjorts med de motiv och uttryck med bäring på det aktuella projektet.

Ett urval av motiveringen:

- Farledsmiljö utmed inloppet till Stockholm via Vaxholm, som visar skärgårdens betydelse för huvudstadens sjöfart, livsmedelsförsörjning och rekreativt liv, som speglar levnadsbetingelserna för innerskärgårdens befolkning och dess behov av färdstråk till staden alltsedan medeltiden [...]
- Kust- och skärgårdsmiljö [...], Militära miljöer och Småstadsmiljö

Urval av uttryck:

- Kust- och skärgårdsmiljö. Sprickdalsbetonad skärgårdsterräng som speglar skärgårdsbefolkningens levnadsbetingelser och förutsättningarna för odling och bebyggelse.
- Småstadsmiljö. Stadsbildningen Vaxholm på Vaxön, framväxt som ett servicesamhälle till 1500-talets fästningsbygge [...]
- Stadskärnans rätvinkliga gatunät speglade den äldsta stadens utbredning med ursprung i 1600-talets gatureglering.
- Återstående äldre träbebyggelse från tiden före det sena 1800-talets expansion.
- Torg med rådhus i centrala delen, stadskärnans sammanhängande bebyggelsesiluettt med inslag av kuperad skärgårdsterräng.
- Kyrka vid rutnätstadens västra utkant.

Riksintresse ska inte utgöra hinder för tätortsutveckling men ny bebyggelse behöver anpassas och förhålla sig till de värden som lyfts fram.

## **Översiktsplan och bostadsförsörjningsprogram**

### **Översiktsplan**

I översiktsplan för Vaxholm – Vaxholm 2030 redovisas aktuellt område som stadskärna och utredningsområde för bebyggelse, grönstruktur och service.

Översiktsplanen beskriver att kommunens kulturhistoriska värden är identitetsskapande. I kommunen finns tre huvudsakliga karaktärer: militärhistoriska byggnader och anläggning, sommarnöjesbebyggelse och skärgårdsbebyggelse. Kulturmiljöer inom kommunen ska enligt översiktsplanen hanteras som en viktig faktor i utvecklingen.

- Vaxön ska förstärkas som kommunens tyngdpunkt för bostäder, arbetsplatser och service.
- Vaxholm ska erbjuda boende i varierande storlekar och upplåtelseformer på Vaxön, Rindö och Resarö.

Viss kompletterande bebyggelse och ersättningsbebyggelse, park/torg i enstaka kvarter i stadskärnan kan bidra till att stärka stadsmiljön och gatuummets karaktär. Detta bör studeras i samband med övrig bebyggelseutveckling på Vaxön. Inaktuella bestämmelser i gällande detaljplaner för vissa delar av stadskärnan bör också ses över inför framtida detaljplanering. Hela stadskärnan omfattas av riksintresse för kulturmiljövården vilket innebär att fortsatt utveckling måste beakta de





kulturhistoriska värdena. De östra delarna av Vaxön omfattas av en bevarandeplan från 1979 som kan användas som underlag för framtida inventeringar och analyser av stads- och gaturum samt grönstruktur.

Riktlinjer för planering avseende kulturmiljö

- Stärka Vaxholms identitet som Stockholms lås och skärgårdsstad.
- För särskilt viktiga miljöer och byggnader ska kunskapen fördjupas och vissa ska skyddas genom bl.a. bestämmelser i detaljplaner.
- Kommunen ska verka för och underlätta bevarandet, tillgängliggörandet och utvecklingen av byggnadsminnen och kulturmiljöer i kommunen.
- Utveckling och planering inom områden av riksintresse för kulturmiljövård ska särskilt beaktas.
- Områden med militärhistoriska byggnader och anläggningar, sommarnöjesbebyggelse och skärgårdsstadsbebyggelse bör särskilt lyftas fram och utvecklas

### Bostadsförsörjningsprogram

*I Vaxholms bostadsförsörjningsprogram lyfts bland annat:*

*Mål*

**"Nya hyresrätter** För att tillgodose ett mer varierat bostadsbestånd utifrån upplåtelseform ska minst 100 nya hyresrätter, som för närvarande planeras, färdigställas under 2018-2022."

**"Bostäder som tillgodoser äldres behov [...]** Därför ska kommunen verka för att fler bostäder som tillgodoser äldres behov byggs. Under genomförandetiden för riktlinjerna ska kommunen också påbörja planarbete som möjliggör för nya platser på särskilt boende."

*Riktlinjer*

**"Nya hyresrätter** Kommunen ska verka för att fastighetsägare bygger nya hyresrätter i kommunen genom exempelvis avsiktsförklaringar."

**"Bostäder som tillgodoser äldres behov** Planer och stadsbyggnadsprojekt för att bygga nya särskilda boenden och andra boenden för äldre såsom s.k. trygghetsboende med möjlighet till gemenskap och aktivitet i kommunen ska prioriteras. Genom ett stort tillskott av nyproducerade bostäder får Vaxholm en större andel bostäder med hög tillgänglighet enligt modern standard."

Planförslaget har även stöd i RUF 2050 och bidrar till bostadsförsörjning och bostadsutbudet inom Stockholmsregionen.

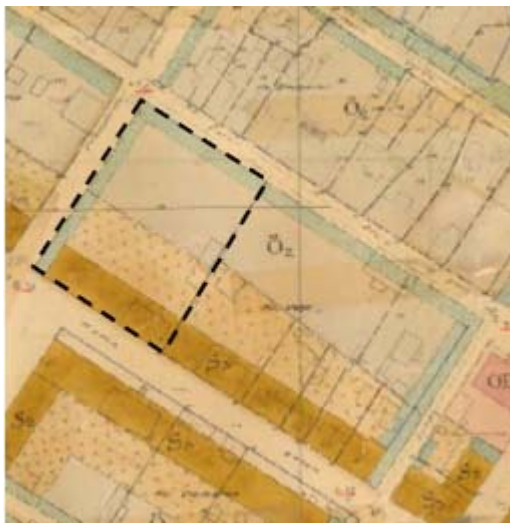
### Detaljplan, fastighetsplan, förordnanden och måldokument

Gällande detaljplan för fastigheten Vega 9 är Dp. 1 Stadsplan för Vaxön laga kraftvunnen 22 januari 1926. I stadsplanen anges Ö2 (endast öppet eller kopplat byggnadsätt) och S3 (må byggnad ej uppföras med flera än tre våningar och ej till större höjd än elva meter. Byggnad av trä må icke uppföras med flera än två våningar jämte delvis inredd vind), korsmark (endast uppföras uthus samt



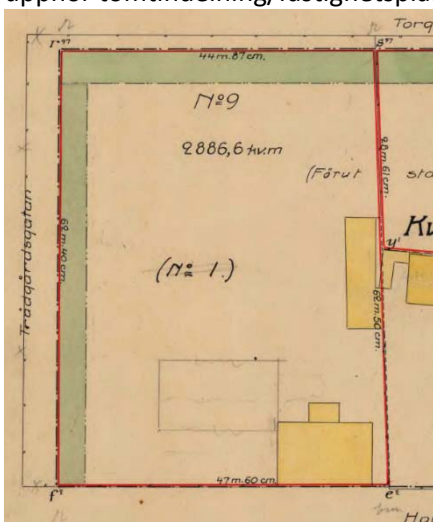
sådana smärre gårdsbyggnader som avses i § 5 här nedan.), prickmark (mark som inte får bebyggas).

Gällande detaljplan har outnyttjad byggrätt. Sökanden har dock bedömt att projektet inte är möjligt att genomföra med gällande detaljplan.



Figur 3 - Figur 2 - Stadsplan för Vaxön DP 1. anger Ö2, S3, korsmark och prickmark.

För fastigheten Vega 9 finns även en **tomtindelning** som vann laga kraft 24 november 1928. 1981-05-22 gjordes en avvikelse från tomtindelning och stadsplan och ca 248 kvm reglerades över från fastigheten Vega 9 till stadens gatufastighet. När detaljplanen för området ändras eller ersätts upphör tomtindelning/fastighetsplan att gälla inom detta område.



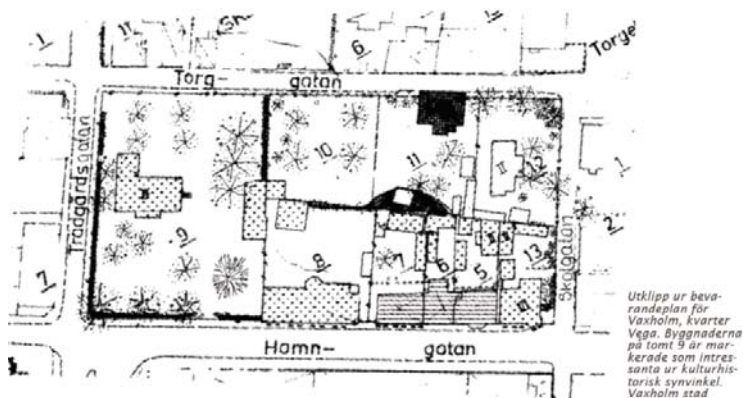
Figur 4 - Tomtindelning för fastigheten Vega 9.



I den bevarandeplan för Vaxholm som antogs av kommunfullmäktige den 18 juni 1979 beskrivs planområdet som:

*”Genom sitt strategiska läge just då ”stadsmässigheten” i form av Hamngatan uppenbarar sig för besökare, får den stora trädgårdstomten - med byggnaden placerad långt in från gatulinjen - stor betydelse för upplevelsen av Vaxholm som levande småstad. Den aktuella huvudbyggnaden och gårdsbyggnaden är markerad som intressanta ur kulturhistorisk synvinkel. I riktlinjerna för kvarteret föreslås att hela kvarteret får beteckningen q i ny, anpassad plan. Byggnaden på Fastigheten Vega 11 (ingår i nuvarande byggnadsminnet, Löwenströmska trädgården) föreslås år 1979 få Q-märkning.”*

Bevarandeplanen är från 1979 och ett nytt kulturmiljöprogram finns beslut på att ta fram. Planförslaget bedöms i vissa delar stämma överens med bevarandeplanen.



Figur 5 - Bild på kvarteret Vega från bevarandeplanen.

I ”Mål och budget 2019-2021” för Vaxholms stad framgår att Vaxholm ligger i en expansiv del av Sverige. Tillväxten i regionen, både ekonomisk och befolkningsmässigt, är stark. Vaxholm är en attraktiv kommun att bosätta sig i, med stor efterfrågan på bostadsmarknaden. Nybyggnation i staden sker i flera upplåtelseformer, i så väl bostadsrätter som hyresrätter. Förtätning och närhet till kollektivtrafik är ledord. Ny- och ombyggnationer ska ske enligt fastställda hållbarhets- och miljökriterier. Park- och grönområden är viktiga inslag stadsmiljön.

Möjliggörandet av ett flerbostadshus i form av ca 35 små lägenheter centralt på Vaxön stämmer väl överens med stadens mål.

### Planprocessen och förfarande

Detaljplanen upprättas enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900) i dess lydelse från 2 januari 2015.

Detaljplanen föreslås handläggas med utökat förfarande då det är av allmänt intresse, ligger inom riksintresse för kulturmiljövården och berör kultur- och naturvärden. Preliminärt kan detaljplanen antas första halvan av 2022.



Utökat förfarande



<b>2020</b>	18 mars	PLU godkänner start-PM och ger SBF planuppdrag
	Vår	Utredningar beställs och Planavtal skrivs
<b>2021</b>	Vinter	PLU beslutar samråd
<b>2021</b>		Samråd
<b>2022</b>	Vår	PLU beslut om granskning
<b>2022</b>		Granskning
<b>2022</b>	Vår/Sommar	KS godkänner och KF antar
		Laga kraft
		Genomförande

### 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. Bedömningen av planförslaget föreslår att en miljökonsekvensbeskrivning upprättas då det finns betydande miljöpåverkan inom flera områden. För att nå bästa möjliga planförslag och genomförande ska vikt ligga på åtgärder i förtid och kompensation i efterhand alternativt under genomförandets gång.

Länsstyrelsen bedömer att kommunen lyft fram de väsentligaste miljö- och hälsoaspekterna i underlaget och är enig med kommunens bedömning att betydande miljöpåverkan, orsakat av detaljplanens genomförande, inte går att utesluta. De aspekter som kommunen lyft fram bör belysas inom ramen för MKB:n. Det bör finnas en öppenhet för att fler aspekter än de uppräknade kan framkomma efterhand och få betydelse för miljöbedömningen.

#### Motivering

Planförslaget innebär att skyddsvärda träd av klass 1 och 2 (naturvärdesinventering NVI enligt SIS) kommer avverkas, varav två rödlistade arter kommer försvinna som en följd. Det utgör i huvudsak risken för betydande miljöpåverkan ur ett naturvärdesperspektiv.

Avseende kulturmiljön så ligger planområdet inom riksintresse för kulturmiljövård enligt 3 kap 6 § miljöbalken. Angränsande till planområdet ligger byggnadsminnet Löwenströmska trädgården (Vega 11). Planförslaget kommer att förändra stadens småskaliga skärgårdsstruktur vilket måste utredas ytterligare genom en miljökonsekvensbeskrivning.



I förhållande till planförslaget kommer det ske en påverkan avseende översvämning och vattenkvalitet, men inte en betydande sådan. Dock räknas dessa aspekter in i värderingen gällande behovet av en miljökonsekvensbeskrivning för att minimera den totala risken.

***Beslut om detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan.***

Detaljplanen påbörjades efter 31 mars 2020 vilket innebär att kommunen ska fatta ett särskilt beslut om detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan inom ramen för samrådet, det vill säga innan granskningen påbörjas. I samband med samrådsbeslutet beslutar kommunstyrelsens planeringsutskott i Vaxholms stad att detaljplanen kan medföra betydande miljöpåverkan.

## Förutsättningar

### Naturvärden

#### Natur, växt och djurliv

Prästgården är placerad på en stor tomt med stor trädgård med flera karaktärsträd. Mot Torggatan finns en allé som kan omfattas av biotopskydd. Dispens hos länsstyrelsen behöver sökas om något träd behöver tas bort. Eftersom det finns en risk att åtgärderna mot de särskilt skyddsvärda träden (ej allé) kan förändra naturmiljön på ett väsentligt sätt behöver det ske ett samråd med länsstyrelsen innan åtgärd vidtas.



Figur 6 – Till vänster syns trädallén av pelarpopplar som omfattas av biotopskydd och till höger syns karaktärsträden längs med Hamngatan.



Figur 7 - I inventeringsområdet finns ett objekt med høgt naturvärde (røtt) och ett objekt med påtagligt naturvärde (orange) samt flera skyddsvärda och värdefulla träd.

En naturvärdesinventering (NVI) enligt SIS-standard har utförts av konsult inom planområdet. Två naturvärdesobjekt med høgt (klass 2) respektive påtagligt (klass 3) naturvärde hittades, vilka inkluderade skyddsvärda och värdefulla träd. Utöver naturvärdesobjekten hittades även tre rödlistade arter inom planområdet: ask, gulvit blekspik och kråka. Naturvärdesobjekten utgörs av flera äldre träd där tre jätteaskar är utsedda till särskilt skyddsvärda. Planförslaget kommer att påverka en av dessa askar, tillsammans med en äldre parklind och en björk.



Figur 8 – Bild på gulvit blekspik inom blå markering som hittades på en skyddsvärd, äldre ask.

Tabell 1 – Högt indikatorvärde betyder att arten är en ovanlig rödlistad eller hotad art eller att arten i sig gör området skyddsvärd. RK betyder vilken kategori inom rödlistan arten är tilldelad.

Svenskt namn	Skydd	RK	Indikatorvärde	Förekomst	Källa
Ask	Samrådsplikt	EN	Ringa	Objekt 1	Ekologigruppen 2020
Kråka	4 § artskyddsförordningen	NT	Ringa	Objekt 1	Ekologigruppen 2020
Gulvit blekspik		VU	Mycket högt	Objekt 1	Ekologigruppen 2020
Lönnlav		-	Visst	Objekt 1	Ekologigruppen 2020
Gullviva	9 § artskyddsförordningen	-	Visst	Objekt 1	Ekologigruppen 2020



Figur 9 - Förslagets påverkan på naturvärden. Parkeringsplatsernas placering har ändrats i det senaste förslaget.

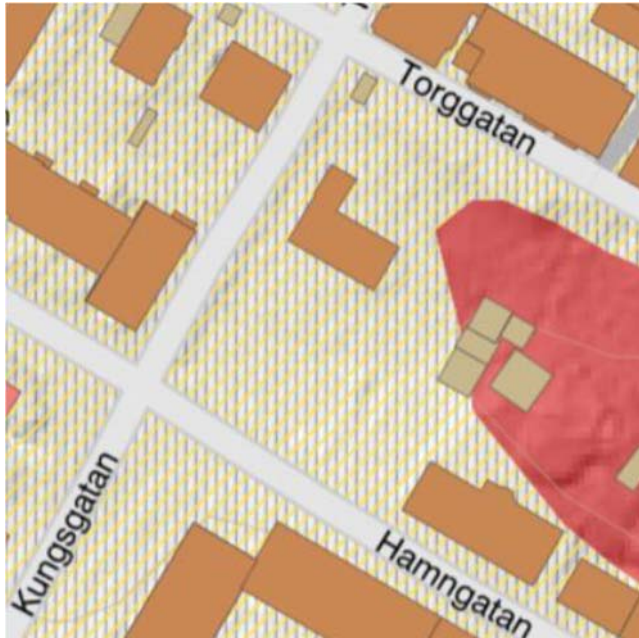
### Förslag på kompensationsåtgärder.

För att kunna få till en tillräcklig byggrätt för ett kollektivboende ska fungera och för att inte bygga för Prästgårdens koppling mot kyrkan placeras byggnaden längs med fasthetsgränsen öster om Prästgården. Eftersom vald placeringen påverkar de särskilt skyddsvärda träden bör omfattande kompensationsåtgärder genomföras. Till exempel bör nya träd planteras på andra delar av den befintliga fastigheten men möjligheten finns även att plantera träd på en närliggande fastighet. I första hand ska nya askar och parklindar planteras. Vid plantering är det viktigt att beakta hur öppen och solbelyst platsen är, så att tidigare miljövärden har möjlighet att återkomma. Nedtagna större trädstammar bör företrädesvis sparas som död ved i området eller på annan lämplig plats. Stammarna kan placeras ut inom fastigheten i form av så kallade faunadepåer. Död ved är en värdefull resurs som gynnar många arter i olika organismgrupper. De skyddsvärda träd som står kvar inom fastigheten har markerats ut på plankarta och bevaras. I framtida dispensansökan för allén kan möjlig kompensationsåtgärd vara att plantera en ny allé mot Torggatan. Detta förutsätter att parkeringsplatserna får plats.





### Geotekniska förhållanden



Figur 10 - Jordartskartan visar lera och silt (gulskrafferat) samt berg (rött)

Tomten utgörs huvudsakligen av en trädgård med gräsytor, några buskar och stora träd. En grusad väg leder in från Hamngatan i söder. Tomten är nivåmessigt ojämn med stor nivåskillnad framförallt mot Torggatan. Uppfyllning har utförts för Trädgårdsgatan. Kvarteret Vega 9 ligger vid korsningarna mellan Hamngatan, Trädgårdsgatan och Torggatan. Jordartskartan visar att fyllningsjord överlagrar lera och ett parti med ytnära berg finns i östra delen av fastigheten. Jorddjupet är inte klarlagt. Det är inte känt om några marksättningar har utbildats inom området och synliga spår av marksättningar kan inte ses på platsen. Dock kan de ojämna marknivåerna ge anledning till misstanke om marksättningar. Risken för skred bedöms vara liten eller obefintlig i dagens situation. Totalstabiliteten i området bedöms vara tillfredställande.

### Förorenad mark

Ingen information finns idag beträffande grundvattennivå eller eventuella markföroreningar. Det är inte känt om någon miljöfarlig verksamhet bedrivits på platsen eller i dess omedelbara närhet. Eftersom detta varit en prästgård kan man anta att inte någon industriell verksamhet funnits på platsen.

### Kulturvärden

#### Fornlämningar

Några kända fornminnen finns inte inom planområdet.

### Bebyggelseområden

Bebyggelsestrukturen för Hamngatan utgör en del av den ovanstående tätare småstadsbebyggelsen, medan kvarteret i övrigt präglas av löst hållen bebyggelse, öppenhet och



grönska. Den rätlinjiga gatustrukturen i den relativt lågt belägna stadskärnan omges av höjder med ett mer organiskt gatunät som följer topografin. Det småskaliga gatunätet består i vissa delar av grusvägar som binder samman de större gatorna. Längs med vägnätet finns staket, grindar, murar och andra avskiljande element mot gata. Bebyggelsen i dessa omgivande delar består av äldre villor med bevarad trädgårdsstruktur. De stora villornas lummiga trädgårdar är en betydande del av Vaxholms grönstruktur. Växtligheten i kvarteret Vega är en fortsättning på den trädgårdsdominerade grönstrukturen, dit även stadens parker kan räknas, liksom Officersparken söder om Vaxholms kyrka samt kyrkogården tillhörande kyrkan. I kvarteret Vega sker mötet mellan den tätare småstadsbebyggelsen och den mer löst hållna och grönskande villa- och parkkaraktären.



*Figur 11 - Bilden visar kvarteret och den viktiga kulturhistoriska kopplingen mellan kyrka och prästgård. Löwenströmska trädgården är markerad i blått och Vaxholms kyrka i gult..*



*Figur 12 - I korsningen vid Vaxholms kyrka viker Kungsgatan ner mot Västerhamnen och Trädgårdsgatan går norrut förbi Prästgården. Till höger löper Hamngatan genom den historiska stadskärnan ner till hamnen. Mötet av gator skapar en öppen yta mellan kyrkan och Prästgården som visuellt länkar samman dessa två byggnader.*



*Figur 13 - Torggatan österut. Till höger syns parkeringen som kantar prästgårdstomten i norr. I fonden syns bostadshuset i Löwenströmska trädgården.*



*Figur 14 - Bild tagen från Trädgårdsgatan i riktning söderut. Till vänster syns staketet som omgärdar Vega 9, Prästgårdens tomt. Bilden visar hur prästgårdstomten ligger lågt i landskapet.*



*Figur 15 - senare tillkommen bebyggelse i kvarteret Båten, som i uttryck, volym och täthet skiljer sig från intilliggande bebyggelse.*



*Figur 16 - Bevarad villa med gönska strax väster om Prästgården, på Torggatan.*

### **Bostäder (Befintliga)**

På fastigheten finns idag en prästgård. Prästgården används inte längre som bostad.

### **Byggnadskultur och gestaltning**

#### ***Prästgården***



*Figur 17 - På bilden syns gamla prästgården som låg längs med Hamngatan.*



Figur 18 - Prästgården på foto taget ca 1940.

En prästgård är ursprungligen ett boställe för präster inom den kristna kyrkan. Under medeltiden var lagarna tydliga med vad som skulle ingå i prästerskapets avlöning. Exempelvis var flertalet byggnader samt jordbruks- och skogsmark inte ovanligt. Under 1800-talet förändrades regelverket för prästerna där ekonomin och möjligheterna att hålla bostad förändrades. 1910 förändrades regelverket ytterligare till att det nu blev församlingen som arrenderade ut jorden. Den tidigare prästgården i Vaxholm har legat på ungefär samma plats. Då fanns en liten tomt inom Vega 9, men med placeringen med fasad direkt mot Hamngatan. I slutet av 1800-talet var 75 % av Prästgårdarna utarrenderade helt eller delvis. I mitten i bilden nedan är den gamla prästgården. Mellan träden skymtar uthus, huruvida det är de befintliga uthusen är oklart.

Under 1900-talet skedde en rad praktiska förändringar som kom att påverka hela prästgårdslivet. 1910 genomfördes boställsreformen då lönesystemet ändrades till att gå från naturprodukter till tiodet till att betalas ut kontant. Nu blev sockenprästen inte längre jordbrukare utan hade blivit statlig tjänsteman. Stall och ladugårdar tömdes, åkrar arrenderades ut och pigor försvann.

Förutsättningarna för prästerna ändrades under 1932, när den nya ecklesiastiska boställsordningen slog fast att församlingens skyldighet att hålla boställe för prästerna upphörde. Det kan ha varit detta som bidrog till att den gamla prästgården revs och den nya uppfördes 1936.



Figur 19 - Prästgårdens symmetriska uppbyggnad och ståndsmässiga karaktär är särskilt tydlig i fasaden mot Hamngatan, vilket ska betraktas som entrésidan.

### Prästgårdstomten

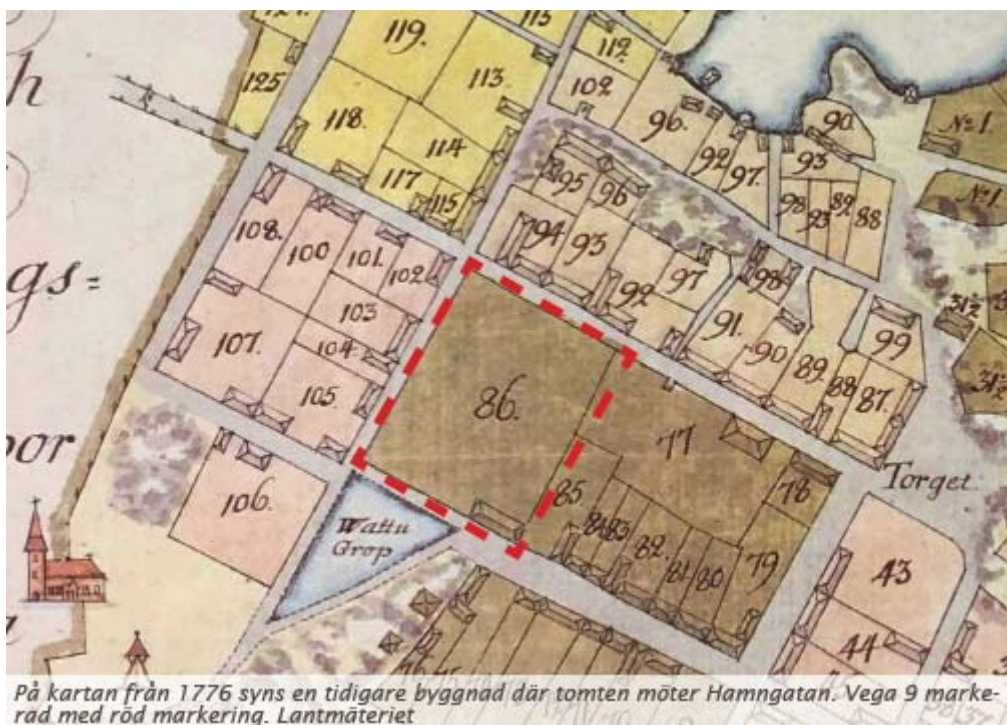


Figur 20 - På bilden ses en skiss från en inventering år 1970.



Av det historiska kartmaterialet framgår att prästgården med tillhörande trädgård har haft samma utsträckning sedan åtminstone 1700-talet och troligtvis längre tillbaka än så. Marken som fastigheten ligger på har tidigare utgjort en del av stadsägorna. Det är, likt tomten för Löwenströmska trädgården, en av de största fastigheterna i Vaxholms stad.

Fram till 1930-talet låg prästgården som en förlängning till bostadshuset på Vega 8, längs Hamngatan. Gårdsstrukturen för Prästgården följde, enligt kartmaterial från 1847 och 1880, den för tiden rådande bland gårdarna i Mälardalen, med en kringbyggd mangård med som skildes från ekonomibyggnaderna, vilka bildade en separat fägård.



Figur 21 – På kartan från 1776 syns en tidigare byggnad där tomten möter Hamngatan. Mellan kyrkan och prästgårdstomten syns en "Wattu grop".

På en karta från 1776 syns en "Wattu Grop" i anslutning till platsen för den gamla brandstationen. Dammen är belägen i en naturlig svacka och finns även utritad på 1690-års karta över staden. Att ha en damm i nära anslutning till prästgården var vanligt på 1600–1700-talet, då i form av en fiskdamm eftersom tillgång på fisk var en nödvändighet under fastetider. Men dammen kan även ha använts som stadens branddamm och senare även som bevattningsreservoar till stadsträdgårdarna.

Trädgårdens historiska strukturer är i dagsläget otydliga. Det finns dock spår från den tidigare trädgårdsanläggningen såsom de stora askarna längs med staket och den väg som leder in mot huvudbyggnaden från gatan. På tomten finns även en äldre björk i närheten av gårdsbyggnaderna där det tidigare stått tre björkar, enligt ritningen från 1970. På baksidan av prästgården, i tomtens nordvästra hörn finns fem äppelträd bevarade. Grusgången som tidigare funnits framför huset finns inte kvar utan är idag gräsbeväxt och ytan framför verandan är planterad med flertalet buskar utan





synlig struktur. Kvar finns dock spår från den tidigare syrenbersån. I den del av trädgården som det tidigare fanns en prydnadsgran verkar det inom de senaste 10 åren ha planterats en ny prydnadsgran.

### **Gårdsbyggnaderna**

Längs med fastighetsgränsen mot Vega 8 är två panelklädda timmerbyggnader placerade med ett skärmtak mellan. Dessa är sannolikt från 1700-talet (Vaxholms byggnadsnämnd, 1983-04-29, DNR 79/83). Gårdsbyggnaderna har troligtvis tillhört prästgården under en längre tid och haft olika placering inom tomten. Tidigare låg en gårdshuslänga vid väggkanten längs med Hamngatan, en byggnad i vinkel mot Hamngatan in mot gården och en mindre byggnad längs med fastighetsgränsen mot Vega 8, enligt en karta från 1847. På ett äldre fotografi taget innan 1885 (rådhuset som uppfördes 1885 är ännu inte byggt) finns en gårdslänga som skulle kunna utgöra de nuvarande gårdsbyggnaderna. Detta grundat på att de har liknande volym och form, men med ett sammanhängande mittparti med dörr från gatan. Byggnaderna på fotografiet ser ut att, likt dagens byggnader, vara uppförda i timmer med stående panel. Gårdsbyggnaderna längs med Hamngatan flyttades kring sekelskiftet 1900.

Det röda takteget tillkom i samband med rivningen av uthuset mellan befintliga timmerbyggnader, år 1983. Detta uthus var i ett enklare utförande och fungerade som vedbod och avträde. Det var i dåligt skick varför det revs. Det nuvarande taket mellan timmerbyggnaderna tillkom 1991.

De två ekonomibygnaderna är i ett gott skick med en bevarad karaktär av äldre gårdsbyggnader. Färgsättningen med röda fasader med svarta knutar och grönmålade fönster och dörrar är typiskt för äldre ekonomibygnader. Byggnaderna har till stor del äldre bevarade byggnadsdelar, så som själva timmerstommen, naturstensgrunden samt fönster och dörrar med bandgångjärn.



Figur 22 - Gårdsbyggnader med röda fasader, svarta knutar och gröna dörrar med svarta bandgångjärn..



*Figur 23 - Gårdsbyggnadernas timmerstomme till vänster och karta som visar att gårdsbyggnaderna haft olika placeringar på tomten under årens lopp.*

### ***Flytt av befintliga byggnader***

Planförslaget förutsätter en flytt av gårdsbyggnaderna. En flytt bör föregås av en byggnadsdokumentation för respektive bod. Återuppbyggnad ska ske så nära en rekonstruktion som möjligt, med samma grundläggning eller motsvarande teknik som var brukligt under 1700-talet. Att flytta timrade byggnader har skett under olika tider, såväl bostadshus som ekonomibyggnader. Enligt det äldre kartmaterialet har de aktuella gårdsbyggnaderna stått på minst två platser tidigare.

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

Planområdet är centralt placerat i stadskärnan på Vaxön och har god tillgång både offentlig och kommersiell service.





Hamngatan. Detaljplaneförslaget har anpassats till de två parallellgatorna norr och respektive söder om fastigheten. Mot Torggatan föreslås ett indrag vilket bedöms bidra till anpassning till övrig bebyggelse inom kvarteret. Stads kärnans rätvinkliga gatunät speglar den äldsta stadens utbredning med ursprung i 1600-talets gatureglering och går att avläsa i stads kärnan än idag. Vega 9 ligger inom rutnätsplanen västra kant. Om kvarteret bevaras i sin indelning bedöms att rutnätsplanen inte påverkas. Mot Löwenströmska trädgården har ett avstånd mellan ny byggnation och fastighetsgräns lagts in. Detta kombinerat med indragen byggrätt bidrar till att minska skuggning från nya byggnaden samt att rötter på träd inom byggnadsminnet fortsatt kan breda ut sig. Under planprocessen kan en rotkartering behöva göras för att ytterligare anpassa byggrätten. Gårdsbyggnaderna föreslås flyttas norrut mot Torggatan och ingen ny bebyggelse placeras framför Prästgården.

Den huvudsakliga användningen för planområdet är **B- Bostäder** och **E1 – transformatorstation** för den befintliga transformatorstationen i nordvästra hörnet.

För att bevara den kulturhistoriska viktiga kopplingen mellan kyrkan och Prästgården har prickad mark lagts in. Prickad mark innebär att byggnad inte får uppföras. För bevara tomtens karaktär framför Prästgården samt att skydda två träd har följande bestämmelser lagts in på plankartan:

**n1 - Marken får inte användas för parkering lagts in.**

**n2 - Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk**

**k4 - Tomtens parkliknande karaktärsdrag med stora lövträd längs med Hamngatan och en tydligt markerad entré med grusad gångväg in till Prästgården från Hamngatan ska tas tillvara vid ändring.**

**b1 - Minst 90 % av marken ska vara genomsläpplig**

**a2 - Marklov krävs för trädfällning av värdefulla träd med egenskapsbestämmelsen n2.**

**a3- Marklov krävs även för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet.**

Prästgården föreslås bevaras och restaureras för att kunna användas som samlingslokal och bostadskomplement till kollektivboendet och har försatts med följande planbestämmelser:

**s1 - Endast samlingslokal och bostadskomplement**

**r1- Byggnad får inte rivas**

**q1 - Kulturhistoriskt värdefull byggnad enligt PBL 8:13. Ursprungliga detaljer såsom fasaddetaljer, trappor, ytterdörrar och fönster samt taklandskapet med skorstenar och runda takkupor och frontespis med veranda ska bevaras. Brandskadad byggnad ska återställas exteriört. Totalförstörd byggnad får ersättas med ny byggnad och uppföras i trä och med motsvarande volym som befintlig byggnad.**

**k1 - Prästgårdens ursprungliga detaljer såsom fasaddetaljer, trappor, ytterdörrar samt taklandskapet med skorstenar, frontespis med veranda, runda takkupor ska bibehållas**

**k2 - Fönster ska till form, material, indelning och proportioner bibehållas till sin utformning**



**k3 - Taktäckning ska vara av rött enkupigt lertegel med plåtskoningar i rödmålad skivtäckt plåt.**

För att skydda källaren på befintlig prästgård från vid översvämning föreslås följande bestämmelse:

**m2 - Byggnaden ska utformas och utföras så att naturligt översvämmande vatten till nivån +3,75 inte skadar byggnaden**

Planförslaget förutsätter en flytt av gårdsbyggnaderna till det nordöstra hörnet mot Torggatan. Eftersom det inte går att lägga in q-bestämmelser på en plats utan hus har utformningsbestämmelser använts istället. För att säkra upp att byggnaderna flyttas till rätt plats har en startbeskedet villkorats med bestämmelsen:

**a1 - Startbesked får inte ges för förrän befintliga gårdsbyggnader flyttats till korsmarken mot Torggatan.**

Den nya placeringen har fått bestämmelsen **plusmark/korsmark - marken får endast förses med komplementbyggnad**. Övriga bestämmelser som gäller för gårdsbyggnadernas nya placering är följande:

**f1 - Komplementhusen ska uppföras med timmerstomme med sockel av naturstengrund. Taket ska vara rött enkupigt lertegel. Fasader ska ha stående träpanel och vara rödmålade med svarta knutar. Fönster och dörrar ska vara grönmålade med svarta foder och svarta bandgångjärn.**

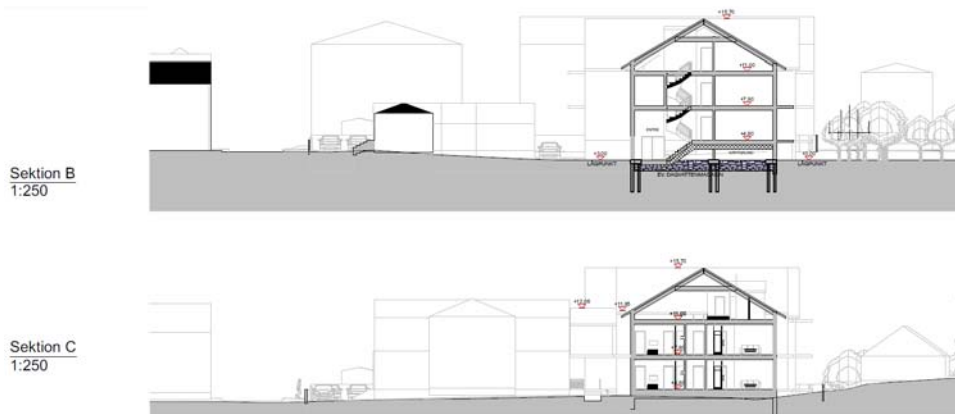
**h1 - Högsta nockhöjd är 7,5 meter över stadens nollplan**

Dagvattenutredningen föreslår att dagvattenhanteringen sker i närheten av parkeringsytorna på norra delen av tomten. För att möjliggöra för en bra dagvattenhantering har tänkt parkeringsyta fått bestämmelsen:

**m3 - Fördröjningsmagasin får anläggas.**

Den nya byggrätten är reglerad med en egenskapsruta och begränsas i höjdlid av takvinklar och nockhöjd. Nockhöjden är satt för att inte vara högre än omgivande bebyggelse.

**h1 - Högsta nockhöjd är 15,7 meter över stadens nollplan**



Figur 25 - Sektion av ny byggnad med nockhöjd 15,7 meter över stadens nollplan.

**o1 - Minsta takvinkel är 35 grader**

**o2 - Största takvinkel är 45 grader**

För att inte en översvämning ska skada ny bebyggelse föreslås att byggnaden över befintlig lågpunkt grundläggs på pålar med pelare ovan mark. Samt att lägsta nivå för färdigt golv sätts till 4,5 meter över angivet nollplan. Fördröjningsmagasin får anläggas under byggnaden som en del i skyfalshanteringen.

**b2 - Vid lågpunkt ska grundläggning ske på pålar med pelare ovan mark se illustration nr. 2 på plankartan.**

**b3 - Lägsta nivå på färdigt golv är 4,5 meter över angivet nollplan**

**m1 - Fördröjningsmagasin får anläggas under byggnad**

För att anpassa den nya bebyggelsen till omgivande bebyggelse och kulturmiljö föreslås följande utformningsbestämmelser:

**f1 - Fasader ska huvudsakligen vara i trä.**

**f2 - Tak ska vara av klassiska material som tegel eller plåt. Byggnadsdelar och installationer på tak ska vara väl integrerade i takets gestaltning eller utformas som en del av byggnadens arkitektur**

Syftet med denna bestämmelse f2 är att möjliggöra solceller eller annan framtida teknik men att det ska vara en medveten del av gestaltningen för att passa på platsen.

**f3 - Balkong får kraga ut högst 1,8 meter från fasad över prickmark, Lägsta höjd över mark för balkong är 2,65 meter**

**f4 - Färgsättningen ska harmonisera med omgivande bebyggelse men skilja sig från Prästgårdens gula färg.**



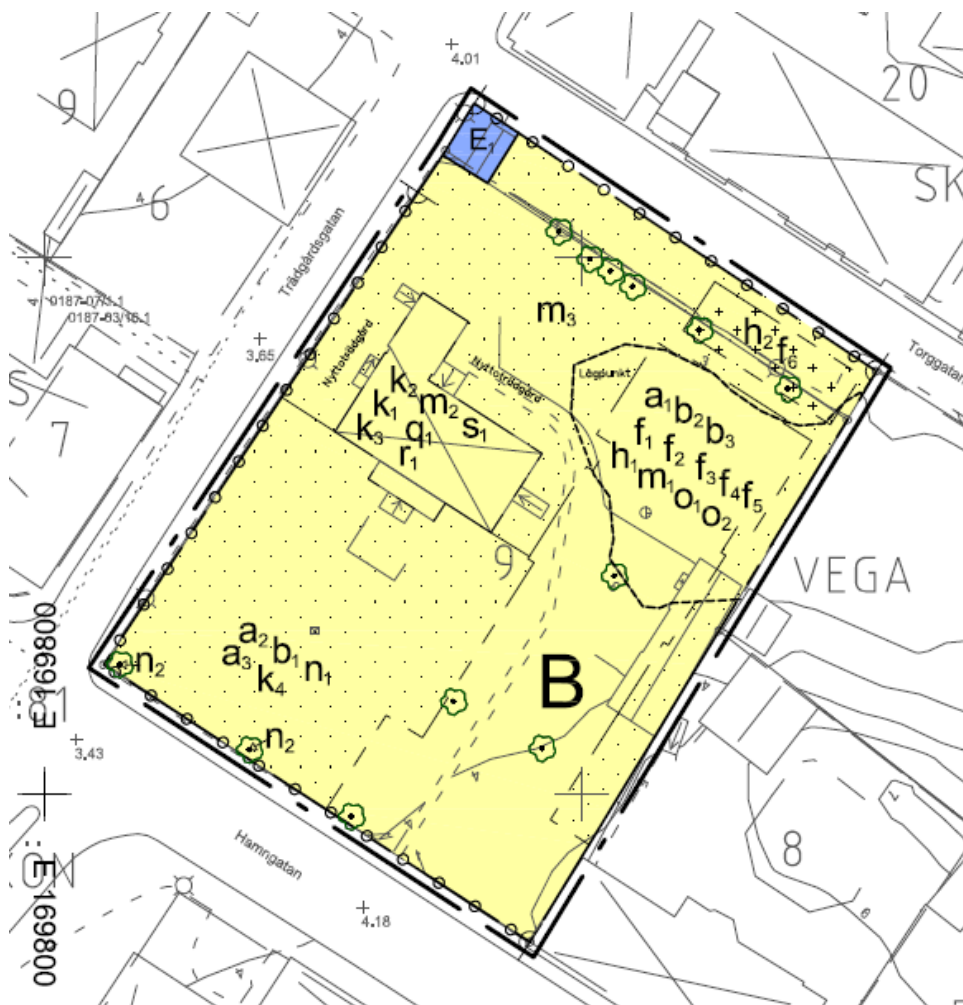
Färgsättning behöver studeras vidare under fortsatt planprocess men inriktningen är att Prästgården ska stå för sig själv och därför kan inte ny bebyggelse ha samma färg.

**f5 - Takkupor och frontespiser mot Hamngatan får uppta max 55 % av fasadlängden och ha en maxbredd på 4,2 meter.**

**Takkupor och frontespiser mot fastigheterna Vega 8 och 11 får uppta max 45 % av fasadlängden och ha en maxbredd på 5,4 meter.**

**I höjd med Prästgårdens gavel får ett genomgående gavelparti med maxbredd 10 meter finnas. Utöver detta gavelparti medges inte takkupor eller frontespiser mot Prästgården.**

**Takkupa/frontespis mot Torggatan får uppta max 60 % av fasadlängden och ha en maxbredd på 11 meter.**



Figur 26 - förslag till plankarta

### **Tillgänglighet**

Byggnaderna ska vara tillgängliga enligt de krav som framgår av Boverkets byggregler (BBR). Vissa avsteg gällande tillgänglighet kan göras med hänsyn till stora kulturmiljövärden på platsen.

### **Friytor**

#### **Lek och rekreation**

Goda möjligheter till utevistelse finns idag inom planområdet. I planområdets närhet finns parken Lägret.

### **Gator och trafik**

#### **Biltrafik**

Tomten är belägen mellan Hamngatan, Trädgårdsgatan och Torggatan som alla är gator med biltrafik. Torggatan och Hamngatan är delvis enkelriktade. Vid Torggatan finns idag en parkering där bilar backar ut i körbanan. För att förbättra trafiksäkerheten föreslås istället långsgående parkering vid Torggatan.

#### **Gång- och cykelvägar**

Trottoarer finns längs med Hamngatan, Trädgårdsgatan och på norra sidan av Torggatan. Cykling sker på gatan.

#### **Kollektivtrafik**

Planområdet är centralt placerat och tillgången till kollektivtrafik genom bussar och båttrafik är mycket god.

### **Parkering**

För planområdet gäller Parkeringsnorm Vaxholms stad, zon A. Parkeringsnormen för bil är uppdelad i zoner baserat på kollektivtrafiktillgänglighet. Angivna normer gäller för boende/verksamma och besökare. För planområdet innebär normen 9 bilplatser och 20-30 cykelplatser per 1000 m<sup>2</sup> BTA.

Bil- och cykelparkering för boende och besökare ska tillgodoses inom kvartersmark. I förslaget till detaljplan uppgår nya byggnaden för kollektivboendet till ca 2000 m<sup>2</sup> BTA vilket innebär att 18 bilplatser behöver tillskapas för att klara parkeringsnormen samt ca 40 cykelplatser. På grund av komplicerade mark och vattenförhållanden är bilgarage inte en önskad lösning utan parkeringen löses som markparkering.

Vid Torggatan finns idag 15 parkeringsplatser som upplåts som boendeparkeringsplatser på stadens fastighet där boendeparkeringstillstånd krävs. Genom att förbättra trafiksituationen vid Torggatan där bilar idag backar ut i gatan kan platser även tillskapas för Prästgården. Längs med Torggatan kan sedan långsgående parkering användas. Hur dessa sedan ska upplåtas är i skrivande stund inte bestämt. Det rör sig om ca 9-10 platser där även ca 1-2 nya platser skapas genom att infarten till Prästgården flyttas från Hamngatan till Trädgårdsgatan.

Befintlig prästgård planläggs som samlingslokal och bostadskomplement och är tänkt att användas av kollektivboendet för gemensamma utrymmen som exempelvis storkök och gemensamhetslokal samt gästrum för övernattnings. I parkeringsnormen för Vaxholms stad är inte parkeringstalet för samlingslokal definierat utan här bedöms detta från fall till fall och att en särskild utredning krävs. I

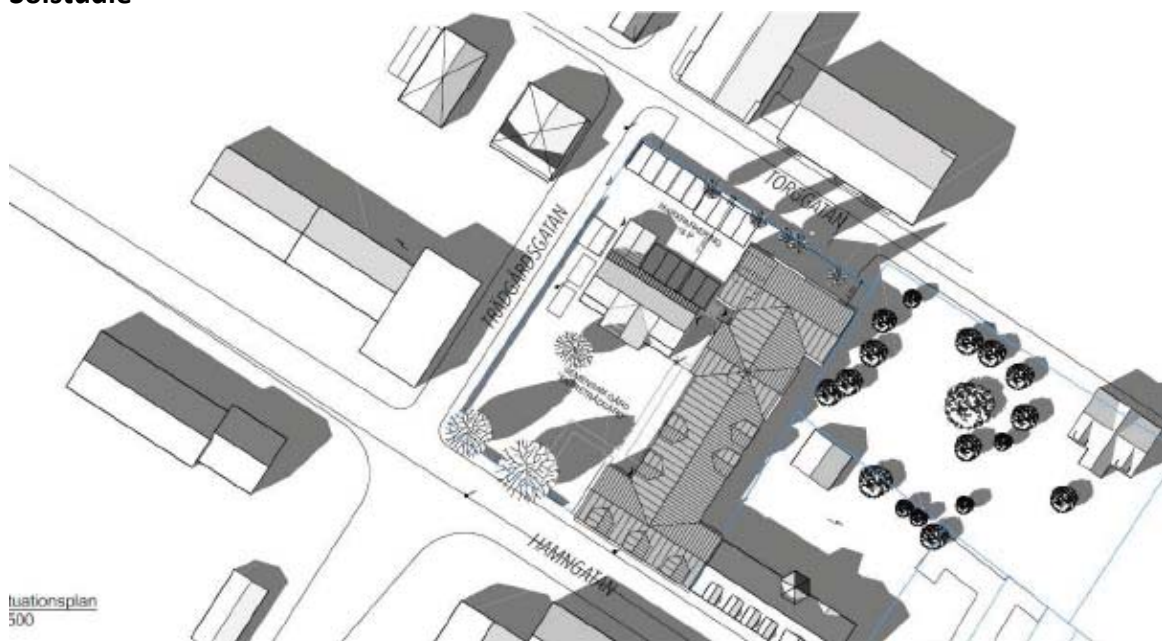




den mobilitetsutredning 2021-06-30 som tagits fram för kollektivboendet som visar på deras faktiska behov ligger på ca 10-bilplatser. Bedömningen är att Prästgården i sig inte genererar fler boende eller större behov av p-platser utan behovet löses med de 18 platser som krävs för det kollektivboendet.

## Störningar och risker

### Solstudie



Figur 27 - Bilden visar skuggning vid midsommar, kl 15.00.

En solstudie har tagits fram för att undersöka hur en ny byggnad kan komma att påverka växtligheten inom Löwenströmska trädgården. Solstudien gjordes för vår-höstdagjämning klockan 9:00, 12:00 och 15:00 respektive för sommarsolstånd klockan 9:00, 12:00 och 15:00.

### Trygghet

Entréer, närvaro och ökat flöde av människor är faktorer som är positivt ur ett trygghetsperspektiv. Det bidrar till en informell kontroll över platsen. Nya bostäder innebär ett ökat flöde av människor. Informell kontroll utövas av alla människor i samhället. Kollektivboende i sig bygger på gemenskap mellan de boende och med en gemensamma utrymmen som bidrar till sociala kontakter är också en trygghet.

### Vägrafikbuller

Området bedöms inte vara bullerstört.

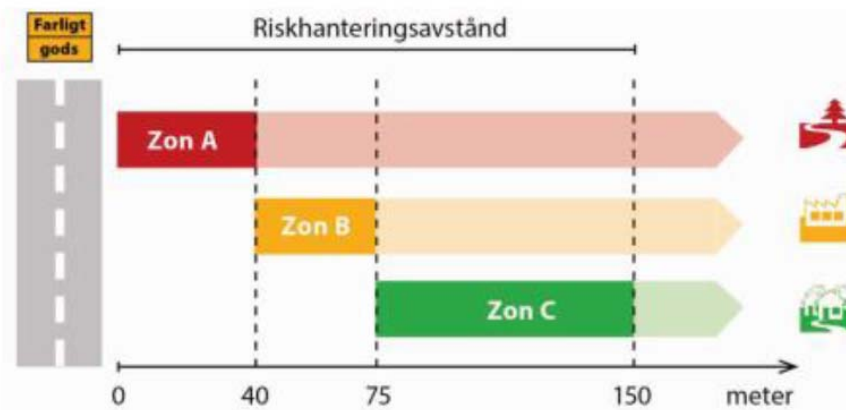
### Radon

Berggrunden inom planområdet klassas som normalrisk beträffande radon. Generellt gäller att byggnader ska uppföras radonskyddande/radonsäkra.



### Transporter med farligt gods

Söder om planområdet sträcker sig väg 274 som är primär led för farligt gods. Länsstyrelsen i Stockholm ställer krav på att riskerna från transportleder för farligt gods analyseras vid planläggning och exploatering inom 150 meter. Mellan 75-150 meter behöver det vanligtvis inte tas fram någon riskutredning. Planområdet ligger ca 100 meter från väg 274 samt att föreslagen bebyggelse ligger ännu längre bort. En riskutredning har inte bedömts som nödvändig i detta skede.



Zon A	Zon B	Zon C
G – drivmedelsförsörjning (obemannad) L – odling och djurhållning P – parkering (ytparkering) T – trafik	E – tekniska anläggningar G – drivmedelsförsörjning (bemannad) J – industri K – kontor N – friluftsliv och camping P – parkering (övrig parkering) Z – verksamheter	B – bostäder C – centrum D – vård H – detaljhandel O – tillfällig vistelse R – besöksanläggningar S – skola

Figur 2 Rekommenderade skyddsavstånd mellan transportleder för farligt gods och olika typer av markanvändning [15].



## Dagvattenhantering



Markanvändning	Total yta (m <sup>2</sup> )	Volym att omhänderta för 20 mm (m <sup>3</sup> )	Ytbehov rening växtbädd/grönyta (m <sup>2</sup> )
Takyta	874 + 215*	16 + 4*	35 + 9*
Parkeringsyta	200	3	8
Körbar yta	212	3	8
Gårdsyta	1168	5	58

\*planerad + befintlig takyta

Figur 28 - Tabellen visar hårdgjord markanvändning inom planområdet och den volym dagvatten som behöver omhändertas och renas enligt åtgärdsnivån.

För att ta hand om dagvatten föreslås att växtbäddar placeras utefter takens lutning och placering av stuprör så att takvatten leds till anläggningarna för fördröjning och rening.

Avrinning från parkeringsytor och körbara ytor inom planområdet föreslås ledas mot nedsänkta växtbäddar för rening. Marken där dessa planeras anläggas består enligt kartunderlag från SGU av fyllning varpå antagande görs att förutsättningar för att anlägga nedsänkta växtbäddar är goda. Växtbäddar kan beskrivas som en plantering ovan ett dränerande system med filtermaterial med upphöjda kanter som även möjliggör för ytlig fördröjning av dagvatten. Anläggningen är anpassad för att både kunna svämmas över och få en synlig vattenyta samt klara sig längre perioder utan regn. Avledning till växtbäddar kan ske med hjälp av marklutning eller rännor. Det är viktigt att anläggningarna placeras i nära anslutning till de hårdgjorda ytorna samt att de höjdsätts så att vatten avrinner till dagvattenanläggningarna som placeras lägre liggande. Se figur 28 ovan för den volym dagvatten som behöver fördröjas samt ytbehovet av växtbädd.

Växtbäddar kräver likvärdig skötsel som konventionella planteringar såsom ogräsrensning, bortplockande av skräp osv. I växtbäddens filtermaterial kommer fint material, som följer med dagvattnet, att fastna vilket över tid riskerar att minska infiltrationskapaciteten. För att säkerställa växtbäddarnas kapacitet över tid bör därför mängden sedimenterat material periodvis kontrolleras och vid behov grävas bort.

Om de geologiska förutsättningarna tillåter bör infiltration i mark från dagvattenanläggningarna möjliggöras för att om möjligt bevara en naturlig vattenbalans och inte ha en negativ påverkan på grundvattenbildning. Bräddfunktion bör finnas i dagvattenanläggningarna så att vatten kan avledas på ett kontrollerat sätt så att anläggningarna inte översvämmas och i sin tur orsakar skada på bebyggelse.

Generellt bör andelen helt hårdgjorda markytor hållas så låg som möjligt. Många gånger kan en grusad eller en stensatt yta med större fogar fylla samma funktion.

Eftersom flöden från planområdet förväntas öka efter exploatering jämfört med i dagsläget krävs magasin för flödesutjämning av dagvatten i det fall flöden från området inte ska öka jämfört med dagslägets flöden. Magasin för flödesutjämning dimensioneras enligt figur 27 nedan. Magasin placeras förslagsvis i den norra delen av området, under parkeringsytorna, där de hårdgjorda markytorna huvudsakligen planeras placeras och dit vatten bedöms kunna ledas från dessa.

Area (ha)	0,27
Avrinningskoefficient planerad bebyggelse	0,58
Reducerad area (ha) planerad bebyggelse	0,15
20-årsflöde (l/s) inklusive klimatfaktor (1,25) planerad bebyggelse	55
Ökning % jämfört med befintlig bebyggelse	164
Erforderlig utjämningsvolym (m <sup>3</sup> )	26

Figur 29 - Tabellen visar flöden och utjämningsbehov efter exploatering för planområdet.

Detaljer kring dagvattenhantering och möjligheter till infiltration i mark samt koppling till befintligt ledningsnät bör utredas vidare i detalj i ett senare skede. Men utifrån tillgängligt underlag i dagsläget föreslås servis till dagvattennätet i den norra delen av planområdet där magasin föreslås anläggas samt där majoriteten av hårdgjorda ytor med tillhörande dagvattenanläggningar planeras.

### **Miljökvalitetsnormer**

Dagvatten inom planområdet renas i växtbäddar och grönytor som dimensioneras för att rena 90% av nederbörden enligt åtgärdsnivån. Resultat från föroreningsberäkningar visar på att reningsanläggningar som är dimensionerade enligt åtgärdsnivån minskar nivåerna av majoriteten av undersökta ämnen till en nivå under dagens nivåer. De ämnen som efter rening, enligt beräkningar i StormTac, ligger över dagens nivåer skiljer sig så pass lite att de bedöms ligga inom den felmarginal och de osäkerheter som finns i beräkningarna. Som resultat bedöms planerad bebyggelse inom planområdet inte innebära försämrade möjligheter för recipienten Norra Vaxholmsfjärden att uppnå eftersträfvade MKN. För att inte öka flödena från området i samband med exploatering av planområdet föreslås att magasin anläggas i den norra delen av området, under parkeringsytorna.

Ämne	Före exploatering (µg/l)	Efter exploatering (µg/l)	Efter exploatering inkl. rening (µg/l)	Diff. jfr. före exploatering med efter exploatering inkl. rening (%)	Reningseffekt i växtfilterbädd (%)
P	160	150	69	-57	65
N	1200	1200	822	-32	40
Pb	3,5	3,6	0,85	-76	85
Cu	8	10	4,2	-48	65
Zn	21	26	9,6	-54	85
Cd	0,33	0,52	0,12	-63	85
Cr	2,5	3,6	0,85	-66	65
Ni	2,3	3,5	0,67	-71	65
Hg	0,012	0,017	0,010	-16	65
SS	20000	29000	8120	-59	80
Olja	150	160	45	-70	80
PAH16	0,16	0,3	0,14	-14	85
BaP	0,0065	0,011	n/a	n/a	n/a

Figur 30 - Beräknade föroreningshalter för planområdet (StormTac v20.2.2). För planerad bebyggelse presenteras halter utan och med dagvattenrening (rening enligt åtgärdsnivån).

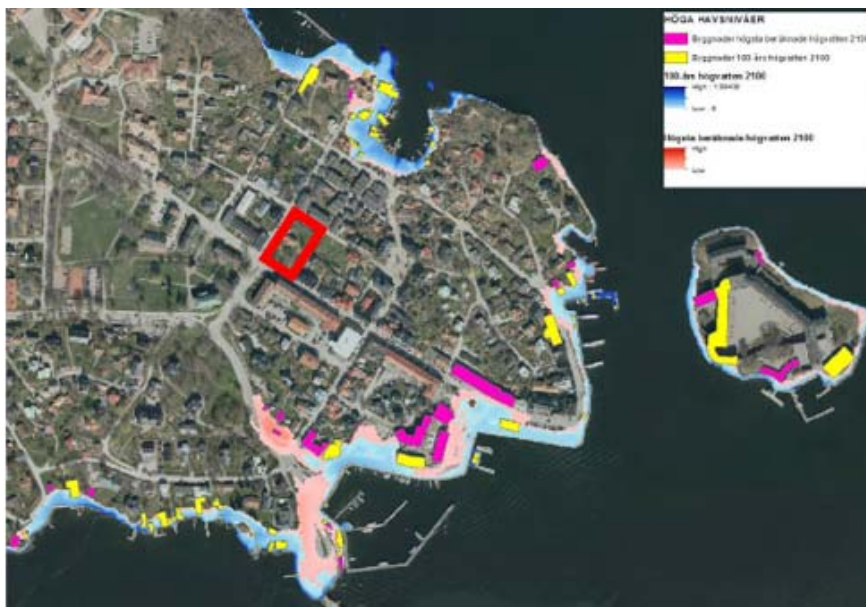


### Översvämningsrisk och skyfallshantering

Länsstyrelsen anser att ny bebyggelse och samhällsfunktioner av betydande vikt längs länets Östersjökust behöver placeras ovanför nivån 2,70 meter, räknat i höjdsystem RH2000. Nivån utgör ingen absolut undre gräns. Om ny bebyggelse placeras under denna nivå behöver kommunen visa att exploateringen inte blir olämplig. I WSP:s rapport "Kommunövergripande kartering och bedömning av klimatrelaterade risker" visas vilken bebyggelse som ligger inom riskzonen för översvämningsrisk. Planområdets läge en bra bit in på land gör att det inte berörs av översvämningsrisken som beror på stigande havsnivåer.



Figur 31 - Röd yta visar område på som ligger under 2,7 meter havet.



Figur 32 - Byggnader som riskerar att översvämmas vid ett 100-års högvatten 2100 (gula byggnader) och vid högsta beräknade högvatten 2100 (gula och mörkrosa byggnader). Planområde i rött.

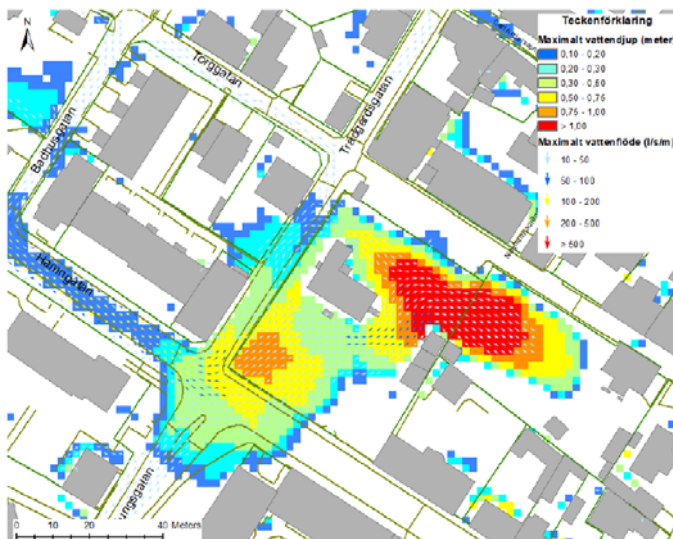


### Skyfallshantering



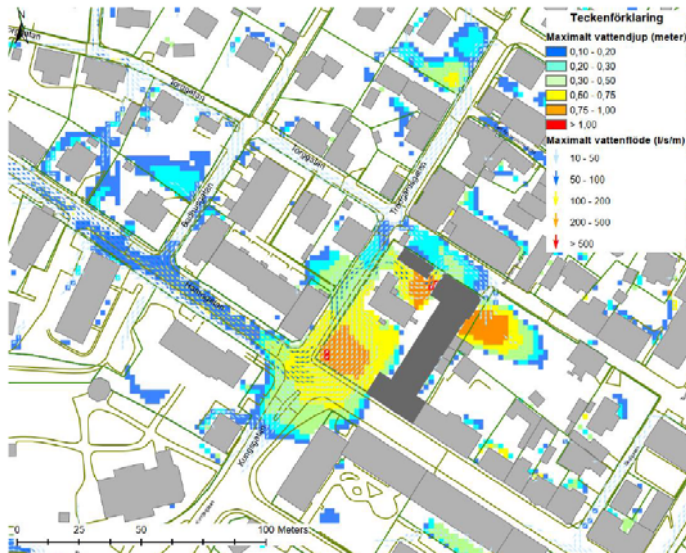
Figur 33 - Bilden visar avrinningsområdet för Prästgården

Avrinningsområdet som fastigheten ingår i är ca 10 hektar stort och sträcker sig från fastigheter längst med Ullbergs väg i väst till Skolgatan i öst. Huvudsakliga vattenvägar är genom parken Lägrät, längst med Hamngatan, samt längst med Torggatan. Hela avrinningsområdet avvattnas mot fastigheten Vega 9 som utgör en lågpunkt.



Figur 34 - Maximalt vattendjup och flöde med befintlig markanvändning.

En större översvämningsyta, vilken täcker stora delar av planområdet och även sträcker sig in över intilliggande fastighet Vega 11, uppstår. Denna vattenmassa uppgår i en volym på 2100 m<sup>3</sup>. I den västra delen av planområdet nås ett maximalt översvämningsdjup på 0,7 m och i den östra delen ett översvämningsdjup på 1,4 m. Ingen betydande avrinning sker vidare nedströms, det vill säga norrut, utan vatten ansamlas i lågpunkter.



Figur 35 - Maximalt vattendjup och flöde vid simulering av framtida bebyggelse utan skyfallsåtgärder.

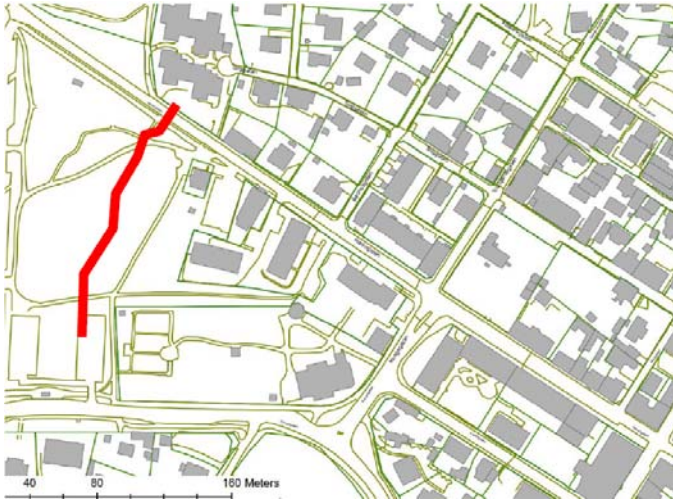
Efter byggnationen rinner samma mängd vatten in mot fastigheten från Hamngatan och Torggatan. Nybyggnationen är belägen där det tidigare var en lågpunkt vilket gör att vattnet som tidigare var i lågpunkten har förflyttats mot dels Torggatan, dels mot Trädgårdsgatan vilket ökar vattendjupet och avrinningen ner mot havet. Maximala flödet från lågpunkten ökar till ca 25 l/s/m. Skillnaden i maxnivåer före och efter byggnationen och beräkningen visar att vattendjupet i lågpunktens västra delar till största del ökat med mellan 0,1 – 0,2 meter. På Torggatan ökar nivåerna med 0,2 – 0,3 meter på grund av att vatten som tidigare rann ner i lågpunkten nu rinner ut på gatan. Inga större förändringar av maximalt vattendjup observeras för flödet som avrinner mot havet.

Slutsatsen från tidigare utredning var att tidigare situationsplan bedömdes förvärra situationen för omkringliggande fastigheter och infrastruktur och bedömdes därmed inte som lämplig att bygga utan lämpliga skyfallsåtgärder.

För att hantera skyfallsproblematiken har tre skyfallsåtgärder presenterats i Skyfallsanalys del 2, Tyréns, 2021-09-02:

Den första åtgärden syftade till att minska andelen vatten som rinner till lågpunkten via Hamngatan, genom avledning av flöde i grönområdet, Lägret, uppströms. Efter åtgärden är det dock fortfarande mycket vatten som rinner ner via Hamngatan. Åtgärden kompenserar i stora delar tillkommande vatten från nybyggnationen. Åtgärden avbördar ett maximalt flöde av ca 340 l/s och ett kumulativt flöde av 650 m<sup>3</sup>. En ökning av maximal vattennivå relativt befintlig markanvändning observeras dock i anslutning till Prästgården samt Torggatan. Den befintliga Prästgården som har källare löper därmed risk att översvämmas vid skyfall.





Figur 36 - Bilden visar skissartat föreslagen avledning av skyfallsvatten i parken Lägret.

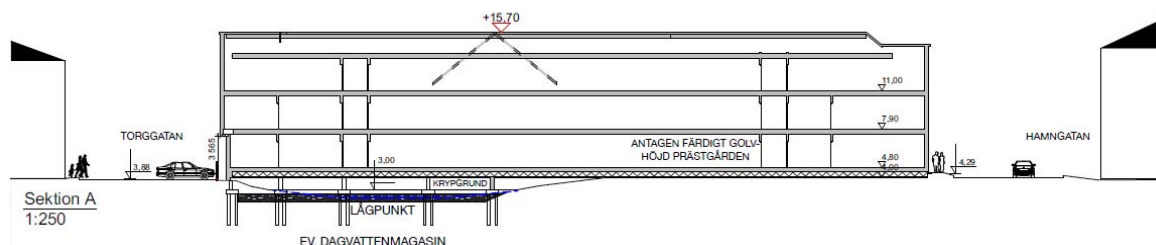


Figur 39: Förslag på skyfallsåtgärder i centrala Vaxholm. A: Parken Lägret, B: Officersparken C: Lågpunkt på lekplats D: Stor lågpunkt med flödet över vägen. E: Skyfallsled för kontrollerad avledning. F: Skyfallsled för kontrollerad avledning.

Figur 37 - I WSP:s rapport "Kommunövergripande kartering och bedömning av klimatrelaterade risker är åtgärder i Lägret med som förslag på lämpliga skyfallsåtgärder.

Den andra åtgärden avleder vatten genom grönområdet och kombineras med ett magasin under fastigheten. Magasinet kompenserar för den ökning som sker på Torggatan. Det sker fortsatt en liten ökning av vattendjup relativt befintlig bebyggelse, Prästgården. Den befintliga prästgården som har källare löper fortsatt risk att översvämmas vid skyfall.

Den tredje åtgärden innebär att byggnaden placeras på pelare i den norra delen vilket gör att den befintliga lågpunkten lokaliserad där kan bibehållas. Skillnaden från nuläget är liten, vissa åtgärder måste till som att säkra att människor inte kan ta sig in under byggnaden.



Figur 38 - principskiss på grundläggning med bevarad lågpunkt och magasin under byggnad.

Eftersom det blir vatten ståendes längs med byggnaden behöver placering av entréer ses över så att utrymningsvägar kan säkerställas vid inträffandet av ett extremt regn. Vidare ska byggnaden placeras på ett säkert sätt genom att planera lägsta golvnivå efter de plushöjder som simuleringen visar utefter vald åtgärd. Tillfarten via lågpunkten i korsningen Trädgårdsgatan – Hamngatan är inte nödvändig att säkerställa vid inträffandet av ett skyfall, eftersom det finns andra vägar till och från planområdet. Situationen för omkringliggande fastigheter och infrastruktur förvärras inte med åtgärderna med de föreslagna åtgärderna magasin under byggnad kombinerat med avledning i grönområdet lägre och byggnad på pelare. Endast åtgärden i parken är inte tillräcklig för att komma till bukt med översvämningsproblematiken. Till lågpunkten avrinner vatten från ett till stor del exploaterat område av ca 10 hektar. Vattenmängden i lågpunkten är trots föreslagna åtgärder fortsatt hög och orsakar betydande översvämning. Däremot orsakar planen inga ökade risker för omkringliggande fastigheter och infrastruktur med de föreslagna åtgärderna magasin under byggnad kombinerat med avledning i grönområdet lägre och byggnad på pelare. Om åtgärderna genomförs och rekommendationer enligt detta PM följs kan två av de presenterade åtgärderna vara tillräckliga för att hantera översvämningsrisken.

### Konsekvensanalys - DEFRA

Myndigheten för samhällsnytt och beredskap har tagit fram en vägledning för skyfallskartering och där presenteras metoden DEFRA. Metoden kan användas för att analysera fara för människors liv vid inträffandet av ett skyfall. Faran för människors liv är beroende av vattendjup och vattenhastighet, den bedömda faran i olika intervall sammanfattas i figur 40 nedan (MSB, 2017).

mellan Prästgården och planerad bebyggelse, ger också höga värden i DEFRA analysen.

Klassgränser för $(V+C)*D$	Bedömd fara
< 0,75	Ingen fara
0,75-1,25	Fara för vissa
1,25-2,5	Fara för de flesta
>2,5	Fara för alla

Figur 39 - Bedömning av risk för människoliv. Bedömningsvärde =  $(V+C)*D$ ,  $V$ =max hastighet,  $D$ =max vattendjup,  $C$ =koefficient (0,5)



Figur 40 - DEFRA analys av risk för människoliv

Konsekvensanalysen med DEFRA, figur 40, visar att det uppstår fara för vissa i den befintliga lågpunkten i norra delen av planområdet. Analysen är gjord med maximala vattendjup och vattenhastigheter som uppstår under simuleringen. Det är viktigt att poängtera att maximalt vattendjup och vattenhastigheter kan inträffa vid olika tidpunkter under simuleringens förlopp. Sannolikt är att vattenhastigheten är lägre än maximala då högsta vattendjup uppstår. Oavsett bör det säkerställas att ingen kan vistas under byggnaden genom att uppföra en konstruktion som släpper igenom vatten. Det är inte lämpligt att placera en huvudentré i denna del av planområdet. Högre flöde.

### Risk för ras och skred

Risken för skred bedöms vara liten eller obefintlig i dagens situation. Totalstabiliteten i området bedöms vara tillfredställande.

### Teknisk försörjning

#### Vatten och avlopp

Området ligger inom verksamhetsområde för VA.

#### Värme

Bebyggelsen har möjlighet att ansluta till befintligt fjärrvärmenät.

#### El, tele och bredband

Bebyggelse ansluts till befintligt elnät och har möjlighet att ansluta till telenät och bredband.

#### Avfall

I området finns kommunal avfallshämtning.

## Genomförandebeskrivning

### Organisatoriska frågor

#### Tidsplan

- Samråd vinter 2021
- Granskning vår 2022
- Antagande juni 2022

### Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Ändras eller upphävs planen under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning för den skada denne åsamkas. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen med dess 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

Inga allmänna platser är föreslagna inom planområdet.

#### Vatten och spillvatten

Roslagsvatten AB:s dotterbolag Vaxholmsvatten AB är kommunens huvudman för det allmänna verksamhetsområdet för vatten och spillvatten. Huvudmannen äger och ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av vatten- och spillvattenanläggningar. Nedan kallas VA-huvudmannen för Roslagsvatten AB.

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

#### EI

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

#### Tele

TeliaSonera Sverige AB äger genom Skanova telenätet och ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av telenätet. Fastighetsägaren ansvarar för anläggande och framtida drift av enskilda ledningar in till det egna huset, det s.k. fastighetsnätet.

#### Fjärrvärme

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

#### Avtal

Ett fastighetsöverlåtelseavtal mellan Svea fastigheter AB och Vaxholms församling är tecknat. Avtalet innehåller svärvarklausuler.

Planavtal har upprättats mellan Sveafastigheter Bostad Vaxholm AB, nedan kallad exploatören, och Vaxholms stad. Detaljplanens genomförande ska regleras i exploateringsavtal mellan Vaxholms stad



och exploatören. Ett undertecknat avtal ska föreläggas kommunfullmäktige samtidigt som detaljplaneförslaget läggs fram för antagande och godkännas innan detaljplaneförslaget antas. Exploateringsavtalet reglerar kostnader och ansvar för genomförande av detaljplanen och utförande av nedanstående anläggningar:

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

Exploatören och Energisystem i Sverige AB ska ingå avtal om anslutning till och utbyggnad av fjärrvärmenätet.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

#### **Fastighetsplan/Tomtindelning**

Gällande tomtindelning från 1928-11-24 (aktbeteckning [0187-B52](#)) upphävs i och med att denna plan antas och beslutet får laga kraft. 1981-05-22 godkändes en avvikelse från tomtindelningen och ca 248 kvm från Vega 9 reglerades över till stadens gatufastighet för bilupställningsändamål (aktbeteckning [01-VAZ-163](#)).

#### **Fastighetsbildning**

Detaljplanen förutsätter ingen fastighetsbildning.

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

Inga gemensamhetsanläggningar, servitut eller ledningsrätter är förutsatta i planen.

### **Ekonomiska frågor**

#### **Intäkter – kostnader**

Exploatören bekostar detaljplanens framtagande, vilket regleras i ett planavtal. Fördelning av kostnaderna för planens genomförande regleras i exploateringsavtal mellan Vaxholms stad och exploatören.

#### **Avgifter och taxor**

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

Anslutningsavgifter för vatten och avlopp tas ut enligt taxa. För närmare upplysningar om taxan kontaktas Roslagsvatten AB.

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

För bygglov och bygganmälan erläggs avgifter enligt taxa för byggnadsnämndens verksamhet. Planavtal har upprättats varför planavgift enligt taxa inte tas ut.

##### **Lantmäteriförrättning**

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

### **Tekniska frågor**

#### **Tekniska undersökningar**

- Naturvärdesinventering, Ekologigruppen, 2020-10-28

- Kulturmiljöanalys, Tyréns, 2020-11-03
- Skyfallsanalys del 1, Tyréns, 2020-09-25
- Skyfallsanalys del 2, Tyréns, 2021-09-02
- Dagvattenutredning, Tyréns, 2020-09-25
- Geoteknisk utredning, COWI, 2021-06-22
- Mobilitetsutredning, Tyréns, 2021-06-30
- Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2021-02-02
- Länsstyrelsens yttrande över undersökning av betydande miljöpåverkan, 2021-03-12

## **Tekniska anläggningar**

### **Vägar**

Planförslaget är tänkt att ha infart från Trädgårdsgatan.

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

En förbindelsepunkt för vatten och spillvatten finns utbyggd för befintlig byggnad på fastigheten. Under detaljplanens genomförande kommer en ny förbindelsepunkt med rätt dimensioner samt i anpassat läge att behöva anläggas och en förbindelsepunkt för dagvatten kommer att behöva byggas ut.

Fastigheten ligger idag endast inom verksamhetsområde för dagvatten gata, men kommer även att tas in i verksamhetsområde för dagvatten fastighet.

VA-nätet är dimensionerat för brandvatten. Brandposter finns i nära anslutning till fastigheten (25-70 m). Separata sprinklerserviser tillåts dock inte, då varken tryck eller flöde kan garanteras. Önskas sprinkler ska egen tryckstegring projekteras av exploitören.

### **Dagvatten**

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

### **Fjärrvärme**

Exploatören ansvarar genom avtal med Energisystem i Sverige AB för att bygga ut fjärrvärmenätet inom Vega 9.

### **Bredband/kanalisation**

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

### **Skydd mot olyckor**

Det fordras åtgärder i enlighet med skyfallsutredning (2021-09-02).



## **Konsekvenser av planens genomförande**

### **Konsekvenser för naturmiljön**

Inom planområdet finns höga naturvärden framförallt kopplat till de stora skyddsvärda träden. Två av dessa träd skyddas med planbestämmelser. De värdefulla träd som inte kunnat sparas på grund av ny byggnad omfattas av artskyddet. För att få tillåtelse att ta ner ett artskyddat träd behöver samråd med länsstyrelsen hållas.

Kompensationsåtgärder behöver studeras vidare under fortsatt planprocess.

Den poppelallé som idag är belägen mot parkeringen vid Torggatan behöver tas ner och kan ersättas med nya träd i planområdesgränsen mot Torggatan.

Genom miljöbalkens generella biotopskydd skyddas alléer mot skadliga åtgärder. För att allén ska omfattas av skyddet ska den enligt lagen bestå av "lövträd planterade i en enkel eller dubbel rad som består av minst fem träd längs en väg eller det som tidigare utgjort en väg eller i ett i övrigt öppet landskap. Träden ska till övervägande del utgöras av vuxna träd".

Ett lövträd räknas som vuxet när det är 20 år gammalt eller 30 cm i diameter brösthöjd (det som inträffar först). Träden behöver inte vara levande.

Det spelar alltså ingen roll om allén är belägen på landet, i staden, i jordbruksmark eller skogsmark så länge dessa kriterier är uppfyllda. Länsstyrelsen har i samtal med kommunen bedömt att detta är en sådan allé som omfattas av biotopskyddet. Dispens behöver således sökas för att ta bort allén. Ur naturvårdessynpunkt har träden i allén inget större värde i sig.

Äppelträden på norra sidan om prästgården behöver flyttas för att få plats med parkeringsplatser. Genomförbarheten av en flytt av dessa träd behöver studeras närmare i processen framåt.

### **Konsekvenser på riksintresset, kulturmiljö och byggnadsminne**

Den nya byggnaden är väl anpassad till bebyggelsestrukturen längs de parallellt liggande gatorna, Hamngatan respektive Torggatan. Den visuella kopplingen mellan kyrkan och Prästgården bevaras och gårdsbyggnaderna placeras på baksidan av Prästgården mot Torggatan. Gårdsbyggnaderna från 1700-talet är en del av träbebyggelsen som är ett uttryck för riksintresset. Dessa har under årens lopp placerats på olika platser på tomten och en flytt med bevarad karaktär bedöms inte påtagligt skada kulturmiljön eller riksintresset även om den nya placeringen kanske inte är lika historisk förankrad.

Den nya byggnaden med dess volym och fotavtryck bedöms påverka stadens småskaliga skärgårdsstruktur som är en del av uttrycket för riksintresset och fragmenterar det tydliga inslaget av stora trädgårdar i kvarteret som är en del av stadens grönstruktur och kopplar till stadens historiska försörjning, vilket är ett av motiven till riksintresset. En miljökonsekvensbeskrivning tas fram parallellt med samrådet för att hitta sätt att minska negativ påverkan.

Den nya byggnaden placeras med ett visst avstånd från Löwenströmska trädgården men bedöms ändå ha en visuell påverkan på Löwenströmska trädgården, då den placeras nära gränsen mot byggnadsminnet. Påverkan på växtligheten inom Löwenströmska trädgården, på grund av ökad skuggning kan inte uteslutas. Med de åtgärder som föreslås i skyfallsutredningen förbättras



Löwenströmska trädgårdens hydrologiska situation något. En rotstystemsartering kan behöva tas fram i det fortsatta arbetet.

Den nya byggnaden bedöms skapa en fysisk barriär mellan kvarterets omfattande trädgårdar. Även om Prästgårdens parkliknande karaktär och visuella koppling mellan kyrkan och Prästgården bevaras så förändras upplevelsen av en nyttoträdgård på baksidan. Viss yta för nyttoträdgård finns utritat med illustrationstext i detaljplanen. En miljökonsekvensbeskrivning tas fram parallellt med samrådet för att hitta sätt att minska negativ påverkan.

### **Barnkonsekvenser**

Barnkonsekvenser Sedan 1990 är Sverige skyldig att följa FN:s konvention om barnens rättigheter. I riksdagens nationella strategi för att genomföra barnkonventionen (prop1997/98:182) ställs tydliga krav på kommunen att bland annat tydliggöra barnperspektivet i den kommunala planeringen. En trygg närmiljö är en grundläggande rättighet för barnen. Planförslaget har goda möjligheter till friyta framför Prästgården och inom kort gångavstånd finns parken Lägret med lekplats m.m. Synpunkter från berörda barn har inte aktivt inhämtats i planarbetet. Planförslaget bedöms inte innebära omedelbara förändringar sett från barnens perspektiv.

### **Administrativa frågor**

#### **Bygglovsplikt**

Marklov krävs för fällning av skyddsvärda träd med egenskapsbestämmelsen n2.

Marklov krävs även för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet.

#### **Medverkande**

Detaljplaneförslaget är upprättat av stadsbyggnadsförvaltningen.

---

Kristina Henschen

Planchef

---

Gunnar Lunnergård

Sakansvarig planarkitekt