



godkänd av KS 2023-03-23

antagen av KF 2023-04-24

laga kraft 2024-02-21

MMD meddelade beslut 2023-11-30

M ÖD meddelade beslut 2024-02-21

Förslag till Detaljplan för Domaren 15, Dp 416

Vaxholms stad, Stockholms län

Plan- och genomförandebeskrivning



Planområdets läge vid Kapellgatan. Planområdet är markerat med rött.



Domaren 15, Dp 416

Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning, inklusive miljöbedömning

Planeringsunderlag – bilagor

- Miljöteknisk markundersökning, ÅF, 2017-10-03
- Behovsbedömning- Inverkan på miljön 2020-02-18
- Dagvattenutredning, Geosigma, Rev 2021-01-14
- Antikvarisk Förstudie, Vaxholms stad, 2018-10-22
- Trafikutredning Vaxön 2014, Sweco (från gällande översiktsplan Vaxholm 2030)
- Trafikutredning schablon, Trafikplanerare Vaxholm, 2021-01-27
- Trafikbullerutredning, Struktur, 2020-09-14
- Antikvarisk utlåtande-Konsekvensbedömning avseende kulturmiljö, WSP, 2020-09-14
- Gestaltningsprogram, Nordisk kombination arkitekter AB, 2020-10-29
- Solstudie, Nordisk kombination arkitekter AB, 2020-09-11

Innehåll

Planens bakgrund, syfte och huvuddrag	3
Plandata	4
Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden	4
Förenlighet med miljöbalken	5
Miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken 5 kap	5
Tidigare ställningstagande	6
Riksintresse	6
Översiktsplan	7
Planprogram	7
Detaljplan, fastighetsplan, förordnanden och måldokument	7
Planprocessen och förfarande	8
Miljöbedömning	9
Förutsättningar	9
Naturvärden	9
Kulturvärden	11
Social värden	13
Infrastruktur	14
Förändringar	15
Ny bebyggelse och markanvändning	15



Sociala värden	22
Infrastruktur	23
Risker för människor hälsa eller miljön.....	24
Teknisk försörjning av förslaget	26
Organisatoriska frågor	29
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap.....	30
Avtal	31
Fastighetsrättsliga frågor	31
Gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter	31
Gemensam väg.....	Fel! Bokmärket är inte definierat.
Ekonomiska frågor	33
Avgifter och taxor.....	33
Tekniska frågor.....	34
Tekniska undersökningar.....	34
Tekniska anläggningar.....	34
Konsekvenser av planens genomförande	35
Administrativa frågor	36
Bygglövsplikt	36
Medverkande	36

Planens bakgrund, syfte och huvuddrag

Syfte

Syftet med planarbetet för fastigheten Domaren 15 är att pröva en ändring av detaljplanen för att medge byggnation av ett flerbostadshus med hög arkitektonisk kvalitet och anpassning till befintlig miljö.

Förslaget innebär ett tillskott av ett flerbostadshus med cirka 11 lägenheter. Parkering för den nya byggrätten samt för grannfastigheten Domaren 18 bedöms kunna lösas inom fastigheten Domaren 15's markplan och i ett garage under mark. En del av bottenvåning mot Kapellgatan får användas för centrumändamål av mindre störande karaktär.

Utbredning i plan med förskjutna volymer och höjder på huset är reglerat i plankartan för att huset ska anpassas till befintlig bebyggelse i kvarteret och omgivning. Markanvändningen är reglerad så att dagvattenbelastningen i närområdet minimeras.

Planen ska ändra ändamålet från handel och garage (HG) till att tillåta bostäder i alla plan ovan mark och centrumändamål i markplan på Domaren 15 (BC₁).

Huvuddrag

Fastighetsägaren FAD fastigheter AB fick positivt planbesked enligt beslut i kommunstyrelsen den 28 april 2016 §40.

Stadsbyggnadsförvaltningen fick i uppdrag av kommunstyrelsens planeringsutskott den 12 oktober 2016 §52 att upprätta förslag till detaljplan för fastigheterna Domaren 15 och 18. Under arbetets gång har det bedömts lämpligast att det nya förslaget endast ska innefatta fastigheten Domaren 15.

Plandata

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet ligger i Vaxöns stadskärna, mellan Kapellgatan och Hamngatan. Infart sker från Kapellgatan. Fastigheten Domaren 15 ligger inom kvarteret Domaren som består av 6 fastigheter: Domaren 8, 14, 15, 16, 17 och 18. Fastigheten Domaren 15 avgränsas i öster till Domaren 18, i väster till Domaren 16, i söder till Kapellgatan och i norr till Domaren 8 och 14.

Fastigheten Domaren 15 har arean 762 kvm.

Planområdet består av fastigheten Domaren 15 som ägs av privata fastighetsägare (FAD fastigheter AB). FAD fastigheter AB även äger anslutande fastighet Domaren 18.



Bild 1. Planområdets läge på Vaxön

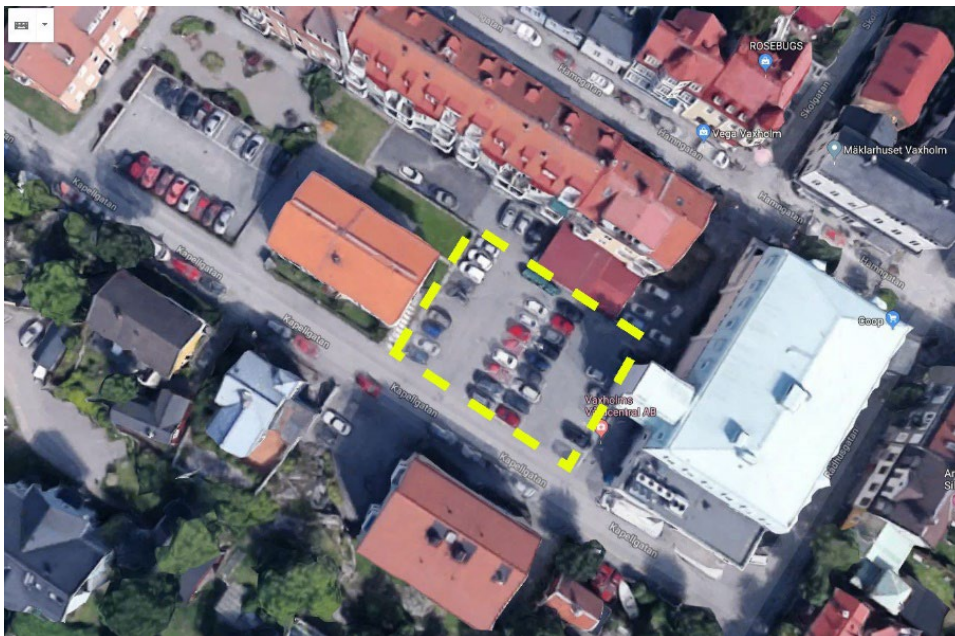


Bild2: Planområdets omfattning.

Förenlighet med miljöbalken

Förslaget till detaljplan är förenligt med bestämmelserna i miljöbalkens tredje kapitel avseende lämplig användning av mark och vattenresurser. Några riksintressen enligt fjärde kapitlet berörs inte.

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.

Från och med 22 december 2021 gäller nya föreskrifter om kvalitetskrav för vattenförekomster i Sveriges vattendistrikt. Vattenmyndigheten har beslutat om ny förvaltningsplan, miljökvalitetsnormer och åtgärdsprogram för perioden 2021-2027, enligt 5 kap 1 § miljöbalken och 4 kap 8 § förordningen (2004:660) om förvaltning av kvaliteten på vattenmiljön. Regeringen har valt att pröva förslagen till åtgärdsprogram och i väntan på beslut gäller föregående förvaltningsplan och åtgärdsprogram från 2016. Vattenförekomsten Södra Vaxholmsfjärden är huvudsaklig recipient och dess ekologiska status är måttlig (2021-12-20).

Miljökvalitetsnormen har satts till god ekologisk status med tidsfrist till år 2039. Flera åtgärder för denna vattenförekomst, behöver emellertid genomföras till 2027 för att god ekologisk status ska kunna nås till 2039. De huvudsakliga miljöproblemen i Södra Vaxholmsfjärden är övergödning och syrefattiga förhållanden samt miljögifter

Den kemiska statusen är redan idag god, med undantag för överallt överskridande ämnen. Undantaget gäller bromerad difenyleter samt kvicksilver och kvicksilverföreningar. De nuvarande halterna (december 2015) får dock inte öka. Kvalitetskravet är att god kemisk status, utan överallt överskridande ämnen ska bibehållas.

Föreslagen detaljplan för Domaren 15 bedöms inte innebära sådana ingrepp att miljö kvalitetsnormerna överskrids. Exploateringen kommer enligt genomförd dagvattenutredning medföra en liten procentuell ökning av dagvattenflöden och till viss del, större mängd av kväve i jämförelse med innan. Det ökade flödet samt föroreningsmängderna kommer att omhändertas lokalt, renas och fördröjas. Föreslagen dagvattenlösning leder till en minskning av föroreningshalterna och föroreningsbelastningen jämfört med dagens läge för alla studerade ämnen förutom för kväve. Kvävehalten ligger dock under riktvärdet från RTK (Regionplane- och trafikkontoret).

Planerade åtgärder kommer att bidra till att dagvattenflöde och föroreningsmängder minskar i jämförelse med dagens utsläpp, vilket i sin tur bidrar till att miljö kvalitetsnormen för Södra Vaxholmsfjärden på sikt kan uppnås. Dagvattenhanteringen styrs genom kravställande på fastighetsägaren samt genom planbestämmelser.

Enligt Stockholms och Uppsala läns Luftvårdsförbund är luftkvaliteten i Vaxholm god och inga normer överskrids. Kommunen har få utsläppskällor och förhållandevis begränsad trafik i stadskärnan. Planförslaget medför ingen påverkan på gällande luftkvalitetsnormer och ligger i kollektivtrafiknära läge vilket bidrar till hållbart resande.

Tidigare ställningstagande

Riksintresse

Domaren 15 ingår i riksintresseområdet Kulturmiljövård (3 kap 6 § MB) Norra Boo-Vaxholm-Oxdjupet-Lindalssundet.

I ett område av riksintresse får områdets värde eller betydelse inte påtagligt skadas av annan tillståndspliktig verksamhet. Riksintresset väger alltid tyngre än ett eventuellt motstående lokalt allmänintresse och områden av riksintresse ska prioriteras i den fysiska planeringen.

Riksintresset för kulturmiljövården syftar till att skydda inseglingsleden mot Stockholm och dess speciella bebyggelsemiljö av sekelskifteskarakter som har bedömts vara av riksintresse.

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. Riksintressets särprägel kan tolkas som samspelet mellan dels skärgårdsbefolkningens vardagsmiljö, dels den vackra farleden in till Stockholm.

Det som är särskilt viktigt är att man ur kulturmiljöperspektiv motiverar varför man föreslår åtgärder, och att man visar hur man tar hänsyn till kulturmiljön. I detta planområde kan det handla om hur ny bebyggelse förhåller sig till den i närområdet.

Ett antikvarisk utlåtande har tagit fram efter samrådet.

Översiktsplan

Planförslaget överensstämmer med kommunens översiktsplan. I översiktsplan för Vaxholm – Vaxholm 2030 anges bland annat:

Den karaktäristiska stadskärnan med närhet till parker och grönområden ska erbjuda en variation av handel, upplevelser, aktiviteter och service inom promenadavstånd. En tätare bebyggelsestruktur på främst Vaxön skapar förutsättningar till resurseffektivitet, ökad tillgänglighet, lokalt företagande och en livskraftig stadskärna. Nya bostäder ska placeras i lägen med bra kommunikationer och pendlingsmöjligheter. Vaxholm ska erbjuda ett variationsrikt och unikt utbud i en attraktiv miljö med goda kommunikationer. (S 11)

Stadskärnan i Vaxholm har stora kulturhistoriska värden och omfattas av riksintresset för kulturmiljön. Skalan och karaktären i stadsmiljön med bebyggelse och gatustruktur är värdefull och bör beaktas inför kommande bebyggelseutveckling. Vaxön med stadskärnan ska utvecklas med bostäder och verksamheter. Ny bebyggelse bör t.ex. ta hänsyn och bidra till att stärka stadsbilden och karaktären från vattnet. (S 64)

Stadskärnan ska utvecklas till en levande mötesplats året runt och ge utrymme för utökning av handeln. Vid detaljplanering i stadskärnan ska möjlighet att inrymma lokaler i markplan främjas. (S81)

En ökad befolkning och utveckling av stadskärnan ger goda förutsättningar och fler sysselsättningstillfällen samt för att kunna erbjuda boende och besökare bättre service året runt. (S82)

Planering och gestaltning av framtida bebyggelse ska stärka Vaxholms karaktär och erbjuda en variation av boendemiljöer.

Planprogram

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanens intentioner och planområdet omfattar endast en fastighet. Ett planprogram har inte bedömts behöva upprättas.

Detaljplan, fastighetsplan, förordnanden och måldokument

Gällande detaljplan, Dp 301, för kv. Vaktkarlen och en del av kv. Domaren mm, vann laga kraft 25 mars 1987. Genomförandetiden för Dp 301 har gått ut.



Figur 1. Nu gällande detaljplan, Dp 301

Enligt detaljplanen är fastigheten Domaren 15 planlagd som handel och/eller garage (HG) respektive bara garage under överbyggd gård (G).

Angränsande fastigheter inom Dp 301 är planlagda som Centrumbebyggelse med särskilt miljöhänsyn (Chq), Byggnadskvarter: bostäder och handel (BH), Handel och garage (Hg), Specialområde-gatutrafik (Ta) och Parkering (Tp).

Byggnadshöjden för huvudbyggnaden i Domaren 15 anges till högst + 12,8 meter över kommunens nollplan vilket ger högst två våningar och inredd vind.

Fastigheten Domaren 15 ingår i verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Planarbetet för en ny detaljplan som ska medge nya markanvändningar för bostäder och för centrumändamål i markplan ska ske med standardförfarande enligt plan- och bygglagen, PBL 2010:900.

1998 ändrades en del av Dp 301 till att medge nya bestämmelser för fastigheten Domaren 8 (Dp 353). Det finns en plan från 1964 för hela Kvarteret Domaren (Dp 162).

Fastighetsplan

Det finns ingen fastighetsplan för fastigheten Domaren 15.

Planprocessen och förfarande

Med hänsyn till att planen innebär en utökad byggrätt på kvartersmark handläggs planen med standardförfarande. Detaljplanen upprättas enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900), i dess lydelse från 2 januari 2015.

Miljöbedömning

Följande bedömning utgår från att detaljplanen har påbörjats före den 1 januari 2018 och innebär att äldre föreskrifter fortfarande ska gälla för handläggningen och bedömningen enligt PBL (Övergångsbestämmelser PBL 2017:965).

Enligt 6 kap. 11 § miljöbalken (1998:808) ska kommunen göra en miljöbedömning när en detaljplan eller ett program ska upprättas eller ändras. Miljöbedömningens första steg, behovsbedömning, ska avgöra om detaljplanens, programmets eller ändringens genomförande medför en betydande miljöpåverkan. Om så är fallet ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Om en verksamhet enligt 7 kap. 28 a § miljöbalken kräver tillstånd eller om planen förutsätter verksamhet enligt förordning (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar bilaga 2, 3 och 4 antas planen alltid medföra betydande miljöpåverkan. Bedömningarna är preliminära. Ny kunskap som tillförs planarbetet kan innebära att bedömningarna måste omvärderas. Stadsbyggnadsförvaltningen har bedömt enligt bilaga 4 till förordningen om MKB 1998:905 ifall behov föreligger att göra en miljöbedömning och upprätta en miljökonsekvensbeskrivning.

Behovsbedömningen har haft en checklista med kriterierna i MKB förordningen bilaga 4 som utgångspunkt. I alla planer och program ska miljöaspekter integreras så att hållbar utveckling främjas (MKB förordning, bilaga 4). Planen bedöms inte leda till betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning, MKB, kommer därmed inte att upprättas. Värden och risker för olika miljöaspekter har identifierats och beskrivits samt positiva och negativa effekter tydliggjorts.

Bedömningen av planens inverkan på miljön har utgått från planens syfte att pröva en ändring av detaljplanen för att medge möjlighet byggnation av bostäder i alla plan ovan mark och mindre icke störande centrumändamål i markplan, samt parkeringsplatser i ett garage i 2 våningar, varav en våning under mark.

Detaljplanen medför både positiva och negativa effekter. Effekterna är samverkande och har en kumulativ påverkan när bland annat grönområde tas i anspråk för hårdgjord yta och dagvattenflödet ökar. Detaljplanen kommer att ha en liten styrande effekt på trafikmönster och flöden. Den nya trafiken kommer varken att förändra flödet eller bullernivåerna märkbart. Den totala effekten av planförslaget bedöms vara övervägande positiv. Flera miljöaspekter kräver hänsyn och att åtgärder vidtas vid genomförandet. Under förutsättning att detta följs är den samlade bedömningen att miljöeffekterna bedöms bli positiva på lokal nivå.

Förutsättningar

Naturvärden

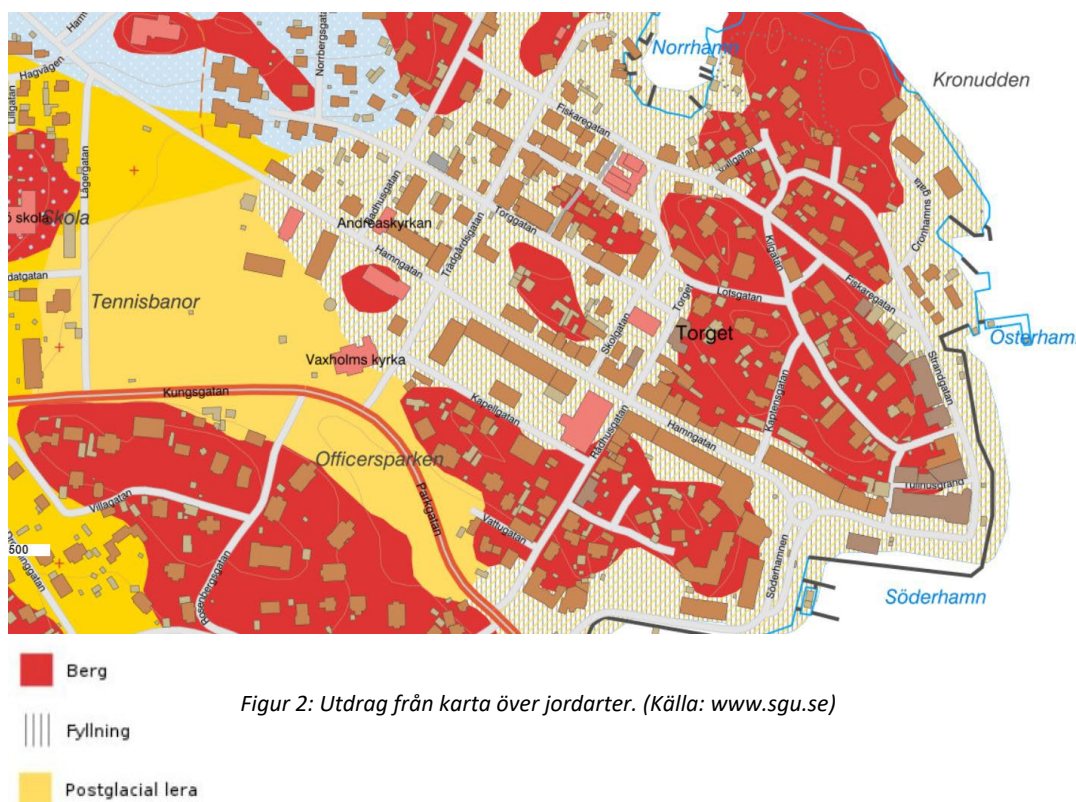
Växt- och djurliv

Marken inom planområdet sluttar svagt mot norr och Hamngatan ligger 2,6 meter lägre än Kapellgatan. På Domaren 15 finns idag inga träd eller grönt eller vattenområde.



Geotekniska förhållanden

Enligt SGUs Geologiska kartblad utgörs planområdet i huvudsak av berg i dagen samt fyllning på postglacial lera.



Förorenad mark

Som underlag inför detaljplanprövningen har en miljöteknisk markundersökning gjorts inom planområdet. Syftet var att översiktligt undersöka de geotekniska förhållandena för nybyggnation av flerbostadshus samt översiktligt undersöka förekomst av eventuella markföroreningar.

Markytan i det undersökta området består i huvudsak av parkeringsmark. Miljöteknisk markundersökning visar att det finns ställvis förorenade fyllnadsmassor. För att säkerställa att marken saneras till godkända nivåer för känslig markanvändning införs en administrativ bestämmelse om ändrad lovplikt på plankartan som anger att marksanering ska vara genomförd innan startbesked ges.

SRMH är stadens tillsynsmyndighet och de svarar: *"Allt jordmaterial ska avlägsnas på fastigheten. I samband med schakt och transport av jordmassor krävs att man utför miljökontroll så att förorenade massor hanteras på rätt sätt och transporteras av godkända transporter till godkänd mottagningsanläggning.*

Transportsedlar och mottagningsbevis ska sammanställas och rapporteras till Södra Roslagens miljö och hälsoskyddsmyndighet.

Resultatet från utförd miljöteknisk markundersökning ska enligt Miljöbalkens upplysningsplikt

*redovisas till Södra Roslagens miljö och hälsoskyddsmyndighet.
Anmälan om efterbehandlingsåtgärder enligt 28§ förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (SFS 1998:899) ska utföras i god tid innan markarbeten påbörjas på fastigheten Domaren 15. Anmälan ska göras till Södra Roslagens miljö och hälsoskyddsmyndighet.”*

För att säkerställa att marken saneras till godkända nivåer för känslig markanvändning införs en administrativ bestämmelse om ändrad lovplikt på plankartan som anger att *marksanering ska vara genomförd innan startbesked ges.*

Strandskydd

Planområdet ligger 250 meter från havet och berörs därmed inte av strandskyddet.

Kulturvärden

Fornlämningar

Några kända fornminnen finns inte inom planområdet.

Bebyggelseområde

Planområdet är en del av kvarteret Domaren. På fastigheten Domaren 15 finns markparkering, inom fastigheten Domaren 18 finns Vaxholms vårdcentral och Coop konsum i 2 ½ våningar. På fastigheten Domaren 8 finns bostadshus i tre våningar och butik i bottenvåningen. Vid Kapellgatan i Domaren 16 finns ett bostadshus i tre våningar och källare, och längs Hamngatan på Domaren 14 och 17 finns bostadshus i tre våningar samt affärer, lokaler och stadsbibliotek. Alla byggnader i kvarteret byggdes i mitten av 1900-talet.

Skyddsrum

För Domaren 15 är det inte aktuellt att ställa krav på skyddsrum i området.

I Domaren 18 finns ett skyddsrum under mark i sydöstra hörnan. MSB önskar i ett tidigt skede uppmärksamma på att det i samband med en nybyggnation på grannfastigheten potentiellt kan tillföras nya raslaster som kan komma att påverka funktionen på skyddsrummet.

Antikvarisk förstudie

Kvarteret har sedan mitten av 1700-talet varit bebyggt med hus i gatulinjen mot Hamngatan. 1967 revs det sista spåret av den äldre bebyggelsen, en med mycket rik snickarglädje och glasverandor försedd byggnad, ”Gamla apoteket”. Byggnadsbeståndet i kvarteret består numera av typiska flerfamiljshus från mitten av 1900-talet. Byggnaderna används idag som affär, vårdcentral, kontorslokaler, bibliotek och bostäder.

Planområdets angränsande bebyggelse är mycket varierad beträffande byggnadstyper, våningsantal, byggnadshöjder och byggnadsareor. Våningsantalet är dock övervägande 2 till 3 våningar med inredd vind. Många byggnader har dessutom kommersiell verksamhet i gatuplanet. Fasader utgörs av trä eller puts.

Domaren 15 omfattas av bevarandeplan för Vaxholm som antogs av kommunfullmäktige den 18 juni 1979 och som ger riktlinjer för planering och bevarande i Vaxholms stadskärna. I bevarandeplanen står att ”1967 rivs stor del av bebyggelsen på södra sidan av Hamngatan (kvarteren Domaren och Repslagaren). Nya 3-våningshus med lokaler och bostäder uppföres. Denna

förändring samt nybyggnaden av Domusbutiken 1963 sker under en period av aktiv kommunal markpolitik då man kan ana en stark vilja till förändring av stads kärnan.”

Denna historik ingår i planhandlingen och ska vara med som ett underlag vid bedömningen av kommande bygglov. Kommunens antikvarie har tagit fram en antikvarisk förstudie i samband med planarbetet. Den antikvariska förstudien beskriver kvarterets historia i dess helhet och de befintliga byggnaderna på Domaren 15 och 18, samt tidigare bebyggelse på kvarteret Domaren. Dessutom görs en kulturhistorisk värdering av kvarteret.

Antikvariskt utlåtande och Konsekvensbedömning avseende kulturmiljö

”Förslaget har reviderats i samverkan med antikvarie sedan samrådet och byggnaden har bl.a. sänkts och justerats i anslutning till den befintliga vårdcentralen för att bättre anpassas till det öppna och småskaliga bebyggelsemönstret. Den del av byggnaden som tidigare var sammankopplad med nuvarande vårdcentral/f.d. lastkaj har utgått. Byggnaden har förskjutits längre in på tomten, på så sätt har mer förgårdsmark tillskapats och möjlighet finns att stärka det äldre planmönstret med öppet byggnadssätt och grön förgårdsmark.

-De direkta effekterna är att en f.d. parkering tas bort och bebyggs med en 2,5 våningar högbostadsbyggnad. Inga träd, naturmark eller vegetation tas i anspråk.

-De direkta effekterna blir att en parkering anlagd på 1960-talet rivs. Förlusten av parkeringen bedöms medföra små negativa konsekvenser. Effekterna är främst kopplade till den visuella påverkan av stadsrummet vid Kapellgatan. Byggnadens takfot är trots sänkning högre än intilliggande byggnaders på Kapellgatans östra sida men korrelerar med fastigheten mitt emot som är byggd på 1950-talet.

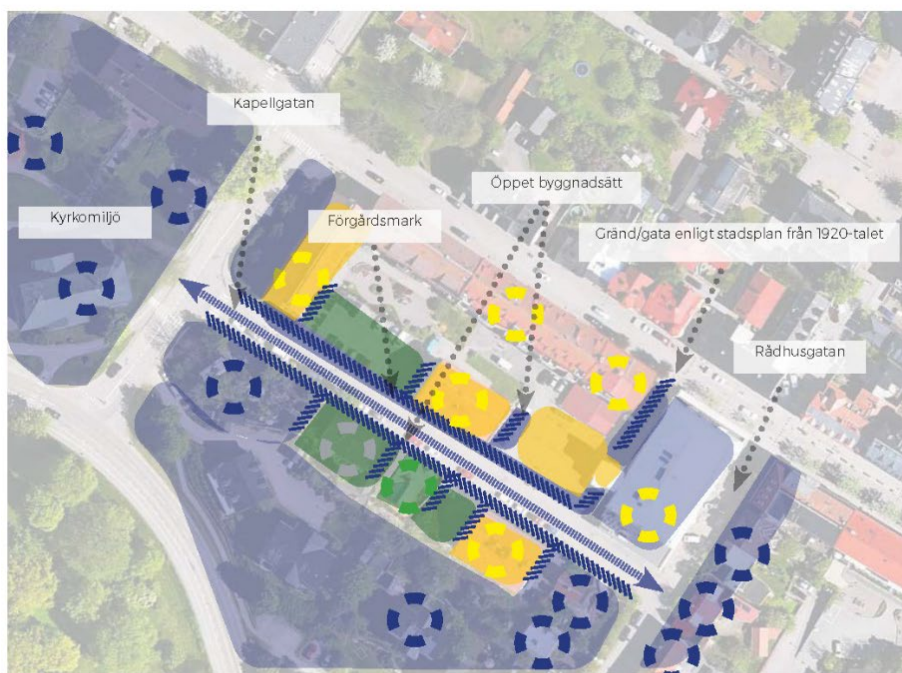
-Längs Kapellgatan varierar bebyggelsens ålder, skala och karaktär kraftigt och det kulturhistoriska innehållet berättar om flera epoker i Vaxholms bebyggelseutveckling. Den äldre intilliggande småskaliga träbebyggelsen invid Kapellgatan/Rådhusgatan bedöms utgöra värdebärande fysiska uttryck för riksintresset. Den mindre träbyggnaden på fastigheten Rådhuset 5 är belägen mitt emot nuvarande vårdcentral. Intill denna småskaliga äldre träbebyggelse står ett relativt storskaligt bostadshus från 1950-talet. Då bebyggelsemiljön längs Kapellgatan är varierad i ålder, skala, rumslighet och karaktär bedöms den aktuella tomten vara relativt tålig för varsamma tillägg.

-Den visuella påverkan på den äldre träbebyggelsens skala och rumslighet bedöms bli liten-måttlig. -Detaljplanen bedöms sammantaget innebära små negativa konsekvenser för kulturmiljövården kopplade till riksintresset Vaxholm.” Antikvarisk utlåtande WSP 2020-09-14

Bild 3. Analys från antikvarisk utlåtande WSP

Övergripande känslighetsanalys av gaturummet

Karta- Kulturmiljöns känslighet



15

Social värden

Service

Offentlig och kommersiell service finns på nära avstånd till planområdet. Inom planområdet finns idag ingen byggnation.

Planområdet ligger i Vaxholms stadskärna med närhet till servicehus, vårdcentral, tandläkare, matbutiker, apotek, banker, bibliotek, restauranger och annan kommersiell verksamhet. I planområdets närhet finns förskolor, grundskola för årskurserna F-6 och 7-9.

Friytor, Lek och rekreation

Inom fastigheten Domaren 15, på baksidan, föreslås lite lektyta för mindre barn. Det närmaste grönområdet är Officersparken. Parken ligger under 175 meter från kvarteret Domaren. Även i Vaxholms stadskärna finns tillgång till flera park- och grönområden inom gångavstånd.

Avståndet ner till vattnet vid Söderhamnen är ca 250 meter.

Infrastruktur

Biltrafik

Biltrafik i området sker på befintliga lokalgator. Norr om kv. Domaren går Hamngatan och öster om kv. Domaren går Rådhusgatan. Söder om planområdet går Kapellgatan som har en hastighetsbegränsning på 30 km/h. Kapellgatan är en enkelriktad gata idag.

Enligt den övergripande trafikutredningen för Vaxön (2014) visar kapacitetsberäkningar att väg 274 har god framkomlighet nu och även efter den föreslagna bebyggelseutvecklingen på Vaxön. Den trafik som byggnation och verksamhet inom planområdet genererar bedöms inte påverka framkomligheten.

De kapacitetsberäkningar som gjorts i utredningen från 2014 visar inte på några kapacitetsproblem i korsningarna med väg 274 Stockholmsvägen trots ökad trafikmängd.

En schablonmässig trafikutredning har tagits fram för planförslaget. Utredningen visar att 11 lägenheter x 3,5 boende per lägenhet (högt räknat) x 3,2 resor per dag i snitt (3,1–3,2 är normal schablon) x 0,8 andel bil (högt räknat) / 1,2 antal personer per bil i snitt (lågt räknat) = 82,1 nya bilresor per dag som de nya lägenheterna genererar. Detta motsvarar ungefär 8 bilar till i maxtimmen och är en knappt märkbar trafikmängd.

Den trafik som byggnation och verksamhet inom planområdet genererar bedöms inte påverka framkomligheten på väg 274.

Den 18 juni 2018 tog kommunfullmäktige beslut om översiktsplanens aktualitet. Vaxholms översiktsplan, Vaxholm 2030, bedöms vara i huvudsak aktuell. Till grund för bedömningen av översiktsplanens aktualitet ligger även en sammanfattande redogörelse med synpunkter från länsstyrelsen.

” Den tillkommande trafikallstringen på grund av den planerade exploateringen på Vaxön kommer inte att påverka framkomligheten i trafiksystemet på Vaxön negativt. De kapacitetsberäkningar som gjorts i denna utredning visar inte på några kapacitetsproblem i korsningarna med väg 274 Stockholmsvägen trots ökad trafikmängd. Kapaciteten i kollektivtrafiken förväntas inte heller påverkas negativt av det ökade antalet kollektivtrafikresenärer. Belastningsgraderna på korsningarna med dagens trafikflöden är mycket låga, vilket gör att korsningspunkterna har hög kapacitet. I vardera riktningen skulle det vara möjligt att ha ca tre till fyra gånger så höga trafikflöden innan korsningen får kapacitetsproblem.”

Ur: Trafikutredning till Översiktsplan Vaxholms 2030, Trafikutredning Vaxön inklusive väg 274, Sweco, 2014. Sid 19.

De prognosår som tillämpats i gällande översiktsplan är 2030. För att möta upp nya krav har vi tagit fram kapacitetsberäkningar och prognoser med hänsyn till prognosår 2040.

Den trafikbullerutredning som tagit fram efter samråd (Struktur 2020-09-10) visar bullernivåerna från trafiken från de närmaste gatorna. Den dygnsekvivalenta ljudnivån beräknas uppgå till som högst 53 dBA vid fasad. Därmed uppfylls riktvärdet vid bostadsfasad, utan särskilda bullerskyddsåtgärder.

Gång- och cykelvägar

Gångtrafik i området sker på befintliga gångbanor utmed lokalgator. Cykeltrafik sker på befintliga lokalgator.

Kollektivtrafik

Busstrafik finns med tät turtrafik vid Västerhamnsplans busshållplats, cirka 180 meter från planområdet. Väg 274 trafikeras av stombuss 670 (Vaxholm-Tekniska högskolan) som har god turtäthet. Vidare trafikerar Waxholmsbolaget under större delen av året Vaxholms hotellkaj. SL trafikerar sedan hösten 2020 en pendelbåtlinje mellan Vaxholm och Strömkajen.

Parkering

Idag används Domaren 15 till privatmarkparkering för totalt 32 bilplatser, varav 4 platser för hemtjänsten, 6 platser för Coop, 2 platser för vårdcentralen, 10 platser är hyrda av boende i kvarteret omkring och 10 platser för besökare av kommunen.

Förändringar

Ny bebyggelse och markanvändning

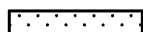
Inom planområdet finns ingen byggnad. Den nya detaljplanen medger ändrad användning från Handel- och Garage under mark till Bostadsbebyggelse med ny byggrätt på fastighet Domaren 15.

Planförslaget innebär att det aktuella området i huvudsak avsätts för bostadsändamål **B**. I bottenplan mot kapellgatan möjliggör dessutom icke störande centrumanvändning, **C₁**. Tänkt användningsområden är mindre verksamheter så som t.ex. gym, frisör, café, butik, mindre restaurang eller förenings- och samlingslokal.

Parkering för den nya byggrätten samt för grannfastigheten Domaren 18 bedöms kunna lösas inom fastigheten Domaren 15's markplan och i ett garage under mark. En del av bottenvåning mot Kapellgatan får användas för centrumändamål av mindre störande karaktär.

Taklutning ska vara mellan 25–35 grader och högsta nockhöjd +19,60 meter över nollplanet. Nockhöjder är satta så att det nya huset ska hålla sig inom samma skala som intilliggande bostadshus i närområdet men samtidigt markera att det är ett nytt hus. En liten rutan mot innergården också har användningen BC₁, dock med lägre tillåtande höjd +9,50 för att säkerställa bygga ut i bottenvåning parkeringsplatser.

Prickad mark



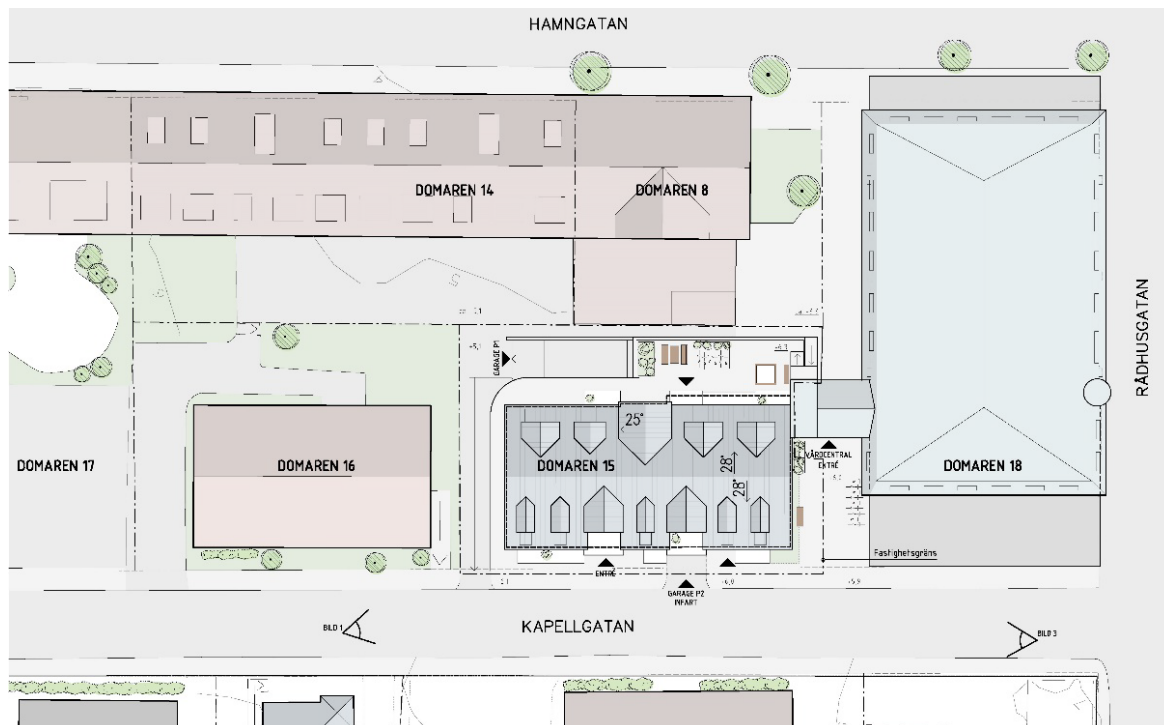
De obebyggda delarna av fastigheten har försetts med prickmark, vilket har innebörden att byggnad inte får uppföras och endast skärmtak för entréer och lokaler uppföras och kraga ut max 0,6 m, minst 2,5 m fri höjd över mark. **U**-område ska vara tillgängligt för ledningar.

Parkering och bakgården

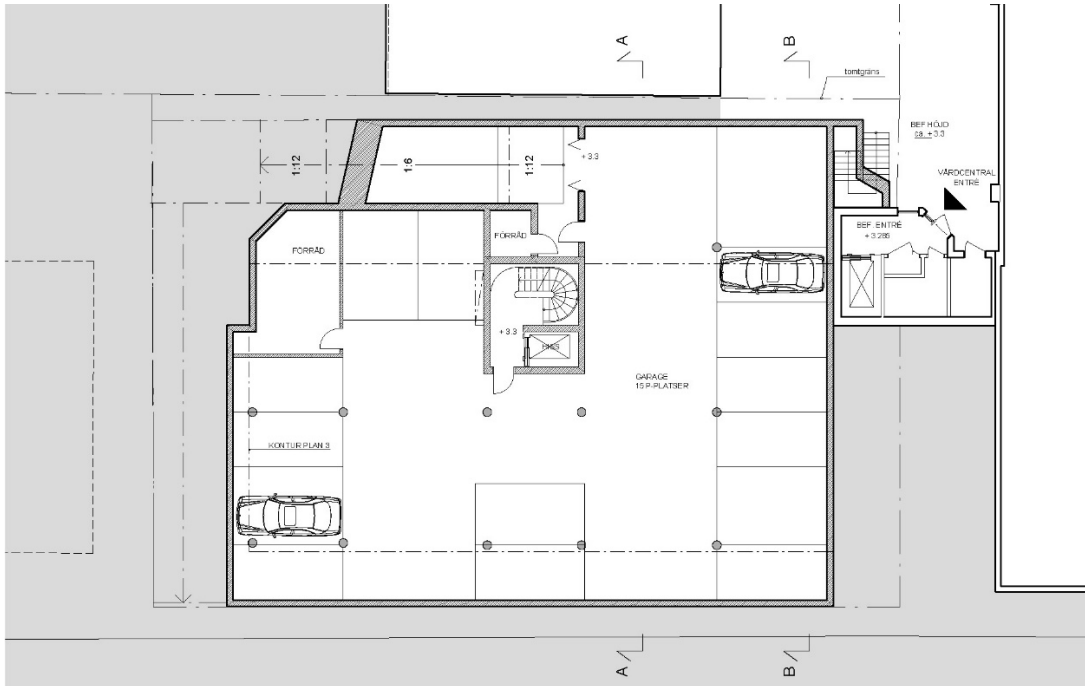
För att möjliggöra parkering i garage under mark och samtidigt skapa förutsättningar för ett litet grönt gårdsrums, är marken reglerad med ringprickbeteckning för ett planterbart bjälklag. På marken över garaget medges: balkonger (ej på gavlar), burspråk, uteplatser, lekplatser och väderskyddad cykelparkering med skärmtak på 6 m²/ BYA medges.

Planförslaget möjliggör 7 parkeringsplatser på markplanet som nås från Kapellgatan. I ett garage under huset möjliggörs 15 parkeringsplatser som nås via ramp från Kapellgatan via servitut-vägen mellan Domaren 15, 16 och 14. Planbestämmelsen garagednedfart anges på plankartan för att garagednedfart ska finnas. Ringprickmark reglerar också avstånd till intilliggande hus och Kapellgatan (2 meter bredd) med hänsyn till kulturmiljö och befintlig bebyggelsekaraktär.

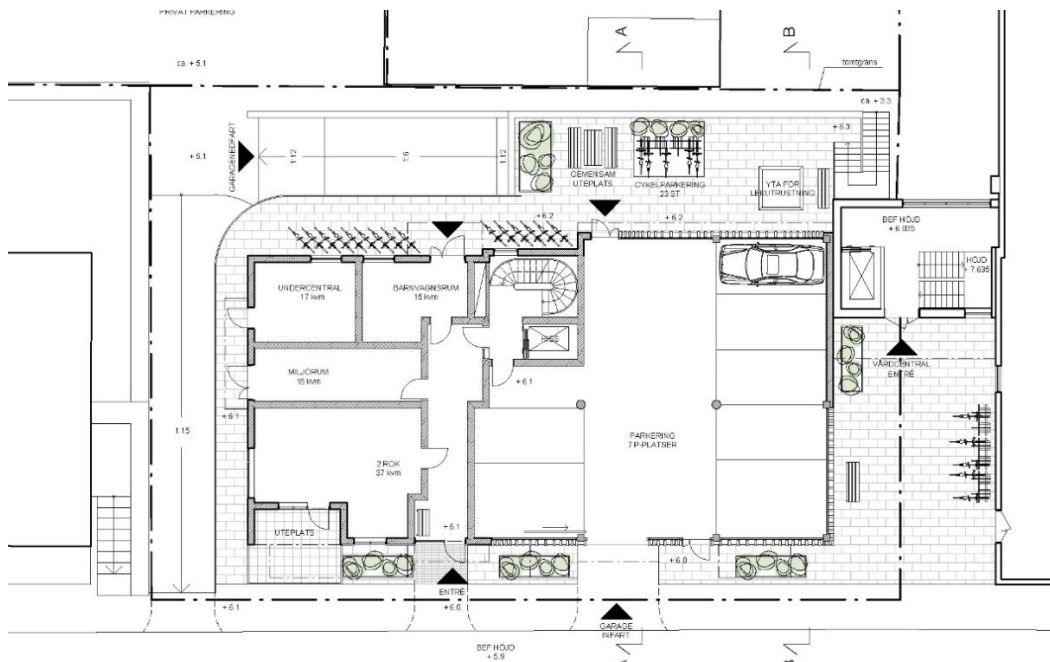
Planbestämmelse **f₁** medger möjlighet för Balkonger får max kraga ut 1,5 m med minst 2,7 m fri höjd över mark. Två burspråk får finnas mot Kapellgatan och dessa får max kraga ut 1 m med minst 2,7 m fri höjd över mark. **f₂** Takkupor får uppföras men max uppta 55% av fasadlängden. Takkupor får sammanlagt inte uppta mer än halva takfallens längd. Frontespis får endast uppföras mot innergården.



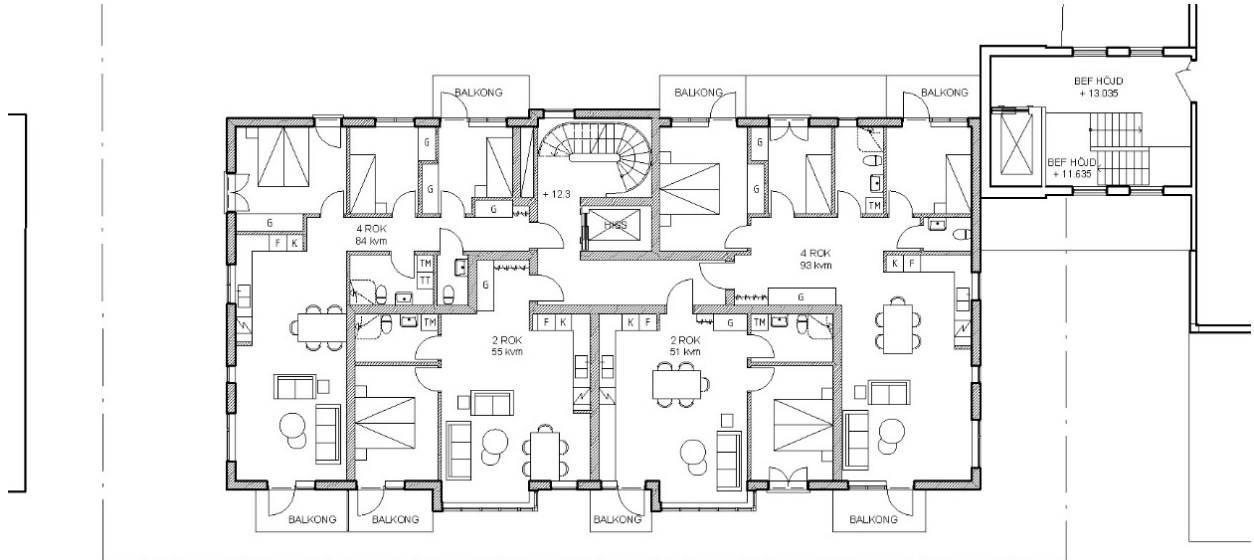
Situationsplan: Nordisk kombination arkitekter AB.



Plan -1: Nordisk kombination arkitekter AB.



Plan 0: Nordisk kombination arkitekter AB.



Våningsplan: Nordisk kombination arkitekter AB.



Fasad mot väster: Nordisk kombination arkitekter AB.



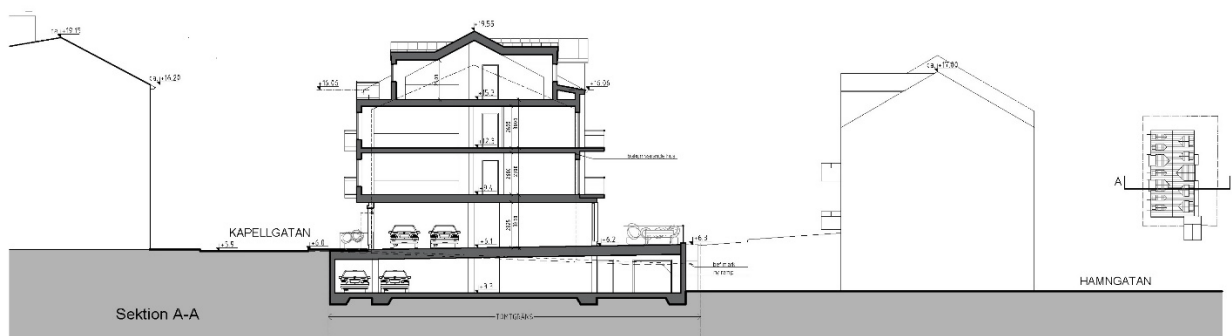
Fasad mot söder: Nordisk kombination arkitekter AB.



Fasad mot norr: Nordisk kombination arkitekter AB.



Fasad mot öster: Nordisk kombination arkitekter AB.



Sektion genom Kapellgatan och Hamngatan: Nordisk kombination arkitekter AB.

Skyddsrum

Tillgängligheten till det befintliga skyddsrummet i området är viktig och ska inte begränsas under byggnationen. Skyddsrummet ligger på fastigheten Domaren 18.

Sol och skuggstudier

Illustrationerna redovisar hur ljusförhållandena påverkar de fastigheter som ligger i nära anslutning till det planerade området. Solstudien visar byggnadernas ungefärliga skuggning utifrån månaderna mars, juni och december och klockslagen 09:00, 12:00, 15:00 och 17:00. Observera att denna studie visar ett ungefärligt resultat. För varje tidpunkt finns en bild som belyser hur situationen blir med den tänkta byggnaden. Med utgångspunkt i denna utredning redovisas de slutsatser som dragits under respektive datum.

20 MARS

Solens uppgång i Vaxholm är ca kl. 05:43 och nedgång ca kl. 18:02. Solens totala uppe-tid är ca 6h 19m. Omkringliggande bebyggelse påverkas delvis av den nya byggnaden. På förmiddagen faller skugga på gavelfasaden av Domaren 16 och vägen öster om det planerade området. På eftermiddagen skuggas en del av södra fasaden av Domaren 8.



■ Bef. skugga ■ Tillkommande skugga

VÄRDAGJÄMNING SOLSTUDIE I PERSPEKTIV 20:e mars
Kv Domaren 15, Vaxholm. Utredningskiss för nytt bostadshus
20200811

NORDISK KOMBINATION
ARKITEKTER AB

Solförhållanden, föreslagen bebyggelse (20 mars). Illustration: Nordisk kombination arkitekter AB.

21 JUNI

Solens uppgång i Vaxholm är ca kl. 03:29 och nedgång ca kl. 22:06. Solens totala uppe-tid är ca 18h 22m. Den nya byggnaden påverkar de omkringliggande byggnaderna i viss grad. Detta, i



kombination med att solen vid denna tid på året står som högst, gör att skuggorna når mindre fram till de befintliga husen.



Solförhållanden, föreslagen bebyggelse (21 juni). Illustration: Nordisk kombination arkitekter AB.

21 DECEMBER

Solens uppgång i Vaxholm är ca kl. 08:43 och nedgång ca kl. 14:45. Solens totala uppe-tid är ca 6h 2m. Som framgår av illustrationen ligger de befintliga fastigheterna, norr om det planerade området, i skugga större delen av den ljusa tiden på dygnet. Detta gör de även med befintliga förhållanden då skuggorna under denna tid på året är långa.



Solförhållanden, föreslagen bebyggelse (21 december). Illustration: Nordisk kombination arkitekter AB

Sociala värden

Tillgänglighet

Utformningen av entrén ska ha god tillgänglighet för de boende samt för besökare som kommer till fots, med cykel eller bil. Byggnaden ska vara tillgänglig enligt de krav som framgår av plan- och bygglagen, PBL och Boverkets byggregler (BBR). Enligt BBR ska minst en entré till varje bostad vara tillgänglig. Tillgänglighetsanpassade parkeringsplatser möjliggörs i parkeringsgaraget samt inom 25 m från entréer.

Trygghet

Bostadsändamål innebär en bättre frekvens av människor i fastigheten över dygnet. Det ger en tryggare utemiljö.

Byggnaden är utformad och placerad så att man inte kan gömma sig eller begå brott på insynsskyddade ställen.

För att öka upplevelsen av trygghet har trafiksystemen koncentrerats genom att olika trafikslag, såsom bilar, cyklar och gående, har samlats intill varandra i parallella stråk.

Förbindelse mellan kollektivtrafik och bostad, arbete och service bör ske längs bostadsbebyggelse.

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. I plankartan föreslås också centrumverksamhet i bottenplan mot Kapellgatan för att bidra till detta.

Informell kontroll utövas av alla människor i samhället. Människor känner sig tryggare med en naturlig informell kontroll än utan. Det känns bra att jag från min bostad kan se ut genom fönstren på det som händer utanför. Det känns också bra för dem som finns ute att veta att man kan bli sedd av dem som är inne, om något skulle hända. Därför är det viktigt med en informell kontroll.

Centrumverksamhet ger en blandad bebyggelse, d.v.s arbetsplatser och bostäder i samma område. Detta gör att området är befolkat dygnet runt med informell social kontroll.

Barnkonsekvenser

I juni 2018 röstade riksdagen för regeringens förslag att göra FN:s konvention om barnets rättigheter till svensk lag. Lagen (2018:1197) om Förenta nationernas konvention om barnets rättigheter träder i kraft den 1 januari 2020.

Det är ett sätt att skapa en grund för ett mer barnrättsbaserat synsätt och ställs tydliga krav på kommunen att bland annat tydliggöra barnperspektivet i den kommunala planeringen.

Planförslaget bedöms inte innebära omedelbara förändringar sett från barnens perspektiv.

Friytor, Rekreation, lek och naturmiljö

Planen medger en lekplats för mindre barn inom fastigheten på innergården.

Service och arbetsplatser

Planen medger icke störande mindre verksamhet. En verksamhet bidrar till en levande stad med möjlighet till arbetstillfällen om än i mindre skala.

Infrastruktur

Biltrafik

En schablonmässig trafikutredning har tagits fram för planförslaget. Utredningen visar att den trafik som förslaget med cirka 11 nya lägenheter innebär, varken kommer att förändra flödet eller bullernivåerna märkbart.

11 lägenheter x 3,5 boende per lägenhet (högt räknat) x 3,2 resor per dag i snitt (3,1–3,2 är normal schablon) x 0,8 andel bil (högt räknat) / 1,2 antal personer per bil i snitt (lågt räknat) = 82,1 nya bilresor per dag som de nya lägenheterna genererar. Detta motsvarar ungefär 8 bilar till i maxtimmen och är en knappt märkbar trafikmängd.

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 m² BTA.

Bil- och cykelparkering för boende och besökare ska tillgodoses inom respektive fastighet, på kvartersmark. För att lösa behovet av parkering inom fastigheten medges därför byggrätt för garage i entréplan samt under mark.

För att uppnå detta är källarplanet under mark byggt ända ut till tomtgräns. Underjordiskt garage får inte planeras under den yta som är avsedd för utjämningsmagasin för dagvatten. Man kan med fördel hänvisa 12 parkeringsplatserna för Coop, hemtjänst och vårdcentral till källarvåningen då fastigheten Domaren 18 är tillgängligt via trappa/hissen inuti och därifrån går ut via Kapellgatan. Bostad och mindre verksamhetsparkeringen, 10 platser är möjliga att fördela över de båda parkeringsvåningarna då man har tillgång till båda via hiss.

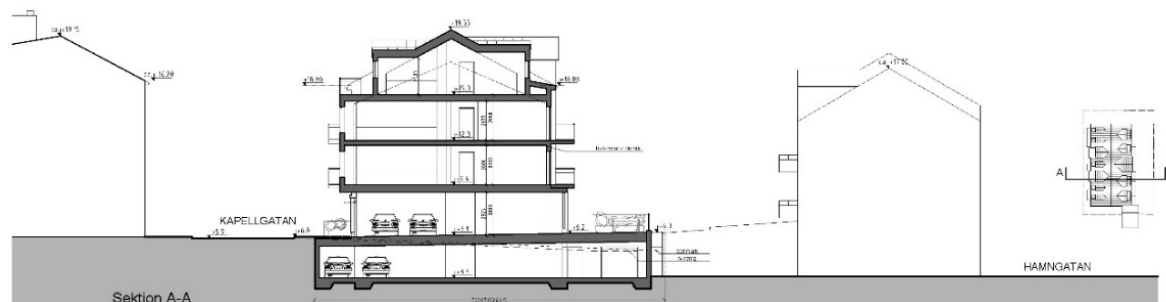
Befintliga parkeringar på Kv Domaren 15 består av:

- Coop 6pl
- Vaxholms kommun (Hemtjänst) 4pl
- Vårdcentralen 2pl
- Hyresparkering 10 pl
- Allmänparkering 10 pl

Den nya byggrätten innebär ett behov av ca 10 nya bilparkeringsplatser och ca 23 cykelplatser. Parkeringen för bilar är tänkt att lösas i garage i entréplan samt under mark. Cykelparkering är tänkt att lösas i garage och i entréplan.

Totalt blir detta 22 parkeringsplatser enligt följande:

- 6pl Coop
- 4pl Vaxholms Kommun (Hemtjänsten)
- 2pl Vårdcentralen
- 10pl Nya lägenheter och en mindre icke störande verksamhet



Exempel på möjlig lösning för garage, sektion. Illustration: Nordisk kombination arkitekter AB.

Risker för människor hälsa och miljö

Översvämningrisk

Enligt en tidigare översvämningstudie från Tyréns (2013) riskerar Domaren 15, vid mycket kraftiga regn, att ligga i ett stråk för ytavrinning från Domaren 14 över parkeringsytan mot lastytan

som ligger nedanför parkeringsytan. Utredningen anger ett scenario där ytavrinning sker till följd av att dagvattenledningarna är överbelastade.

Vid extremregn kommer föreslagna dagvattenlösningar att brädda och dagvattnet avleds via sekundära avrinningsvägar. Genom att säkerställa att ytavrinning från Kapellgatan förhindras genom kantstenen som avgränsar parkeringsplatsen mot gatan förhöjs, alternativt att man skapar en förhöjning i asfalten vid entrén till infartsvägen. Garagerampens asfalt bör höjas upp med till exempel ett fartgupp för att förhindra att ytavrinning kan nå garageplanet. Det bör även säkerställas att det för dagvattnet från Domaren 14 finns en väg för vattnet att passera mellan skärmtaket, garagerampen och innergården och slutligen nå lastytan. I de fall makadammagasinet blir överbelastat kan dagvattnet tillåtas passera samma väg. Vid extremregn leds alltså det dagvatten, som dagvattennätet inte klarar av att hantera, mot lastytan och vidare till Hamngatan. Detta leder inte till en försämring jämfört med dagsläget.

Vägtrafikbuller

Detaljplanen medger att bygga ett nytt hus på parkeringsmark och garage i två våningar varav är under mark. Området bedöms inte vara bullerstört.

Radon

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

Transporter med farligt gods

Området ligger cirka 90 meter från väg 274 som är en primär transportled för farligt gods, vilket innebär att det inte ligger inom riskzonen. Enligt Länsstyrelsens riktlinjer 2016:4 är bostäder normalt en lämplig markanvändning inom en zon på 75–150 meter från en primär transportled för farligt gods och en riskutredning behöver vanligtvis inte tas fram. Med hänsyn till aktuell typ av planerad markanvändning (bostäder och centrum) samt avståndet mellan riskkällan och planområde som även skiljs åt av ett befintligt bostadskvarter, bedömer kommunen att riskerna i planförslaget beaktats och att föreslagen användning är lämplig i detta läge.

Brand

Vaxholms stad saknar idag höjdfordon. Vid brand är det endast räddningstjänstens utskjutsstegar som kan användas. De har förmåga att assistera vid utrymning med bärbara stegar från fönster där fönsterkarmen/balkongräcket är beläget högst 11 meter över mark. Framkomlighet och åtkomst för stegfordon bedöms kunna anordnas enligt planförslaget då hela kvarteret angränsar till Kapellgatan eller Hamngatan. Föreslagen bebyggelse är relativt låg och kravet på max 11 meter upp till översta fönsterkarmen bedöms klaras. Om någon våning inte skulle klara kraven för stegutrustning krävs annan lösning, exempelvis Tr2 trapphus eller två separata trapphus. Detta måste beaktas i bygglovskedet.

Förslag till åtgärd

Brandavstånd till intilliggande hus ska vara minst 8 meter. Med hänsyn till det regleras utbredningen av bygggrätten i plankartan. Eftersom den nya byggnaden ska uppföras intill och i direkt anslutning till befintlig bebyggelse bör det utredas att befintliga byggnader inte påverkas negativt med avseende på bland annat brandskydd.

Risk för ras och skred

Grundläggning av huset bedöms kunna utföras på lera. Jordens sammansättning och djup har kontrollerats i den miljötekniska markundersökningen. Geotekniska risker såsom sättningar och stabilitet har beaktats i rekommendationer för grundläggning i bygg- och bruksskedet. Planområdet ligger över den lägsta grundläggningsnivån som Länsstyrelsen rekommenderar på +2,7 meter över nollplanet i höjdsystem RH 2000.

Teknisk försörjning av förslaget

Vatten och spillvatten

Området ligger inom verksamhetsområde för dricksvatten och spillvatten. Byggnaden ansluts till befintligt vatten och spillvatten.

Dagvatten

Geosigma (2021-01-14) har tagit fram en dagvattenutredning som ger förslag på den framtida dagvattenhanteringen inom planområdet. Dagvattenutredning uppdaterades med nytt förslag efter samråd och reviderade enligt yttranden från remissinsatser. Planområdet ligger idag inom verksamhetsområde för dagvatten-gata och kommer efter utbyggnaden även att tas in i verksamhetsområde för dagvatten-fastighet.

Enligt dagvattenutredningen är den befintliga dagvattenhanteringen inom planområdet kopplad till den allmänna anläggningen. Det finns flera synliga gallerbrunnar som samlar upp dagvattnet.

Byggnaderna på fastigheter som omgärdar planområdet har alla stuprör för sitt takvatten som antas vara kopplade till den kommunala dagvattenledningen. Den planerade exploateringen innebär att den befintliga parkeringsplatsen kommer att ersättas med bostadshus. Valet av beläggingsmaterial på ytorna i planområdet avgör om dagvattenflödet från planområdet kommer att minska eller öka efter exploateringen. Det är ur det perspektivet viktigt att dagvatten från hårdgjorda ytor, såsom tak och parkering, tas omhand inom området i den utsträckning det är möjligt.

Bedömningen av lämplig dagvattenlösning grundar sig på de lokala markförhållandena, dimensionerande dagvattenflöden, samt dagvattnets föroreningsgrad.



Enligt beräkningarna i dagvattenutredningen ökar dagvattenflödet vid ett 10-årsregn med 10 minuters varaktighet med cirka 17 % till följd av byggnationen. Idag finns det inte någon känd fördröjning av dagvattnet inom planområdet. Det medför att förbättringar genom fördröjning och rening är nödvändiga för att följa dagvattenpolicyn och uppfylla miljö kvalitetsnormerna. För att fördröja 20 mm regn inom planområdet krävs det en fördröjningsvolym på cirka 15 m³. Detta skulle medföra en ungefärlig halvering av dagvattenflödet i förhållande till dagens nivåer vid ett 10-årsregn.

Figur 1: Ungefärliga flödesriktningar (blå pilar) för ytvatten vid extremregn då det lokala dagvattennätet är överbelastat.

Vid dagens markanvändning visar beräkningar i dagvattenutredningen att föroreningskoncentrationen potentiellt ligger över de rekommenderade riktvärdena för bly, koppar, zink och suspenderad substans. Den planerade exploateringen leder i allmänhet till en minskning i föroreningskoncentrationen i dagvattnet. Dock så ökar koncentrationen potentiellt för kväve samt att riktvärdet för kadmium överskrids om inga reningsåtgärder införs. Med rening i brunnsfilter minskar föroreningsbelastningen för alla ämnen förutom för kväve. Kvävebelastningen påverkas inte av reningen i brunnsfiltret och reningseffektivitet för kväve i makadammagasin är relativt låg. Kvävehalten ligger dock under riktvärdet från RTK (Regionplane- och trafikkontoret).

Sammantaget sker klara förbättringar med avseende på dagvattnets föroreningskoncentration och föroreningsbelastningen från dagvatten på recipienten.

Stora delar av planområdets yta kommer efter exploatering att vara hårdgjord och/eller underbyggd och infiltrationsförutsättningarna för dagvatten blir därmed obefintliga. I gällande VA-plan anges det dock att infiltration av dagvatten inom Vaxholms täta stadsbebyggelse är olämplig i

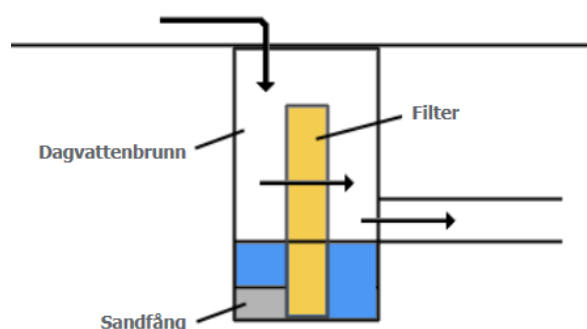


Figur 2: Förslag på placeringar av lösningsförslagen för den planerade markanvändningen enligt gällande planförslag.

större skala. Möjligheterna till öppen avledning (diken, rännor eller liknande) av dagvattnet är också begränsade eftersom den befintliga bebyggelsen inte tillåter det utan mycket stora insatser.

För planområdet föreslås det att dagvatten som bildas på takytan samlas upp via stuprör och ledas via markförlagda ledningar till ett makadammagasin för fördröjning och rening som kombineras med ett brunnsfilter (se figur3) som ligger i anslutning till norra delen av planområdet. Det finns flera olika fabrikat av brunnsfilter och de anpassas efter de lokala förhållandena.

För att det ska ske en förbättring av dagvattensituationen i förhållande till dagens läge bör det finnas en fördröjning och rening av dagvattnet på platsen. Det rekommenderas att dagvattnet från den nya vägen fördröjs och renas i ett makadammagasin inom planområdet innan bortledning till det kommunala dagvattensystemet. Magasinsvolymen utgörs av porvolymen i makadamen. Stenkistor byggs upp av makadam av en grov och väl sorterad fraktion under en permeabel yta som möjliggör att dagvattnet tillrinner makadammagasinet. Den permeabla ytan behöver dock underhållas för att dess infiltrationskapacitet ska upprätthållas.



Figur 3: Illustration av principen för ett brunnsfilter (Stormtac).

Innergården beläggs lämpligen med ett betongraster som tillåter dagvattnet att infiltrera. I lagret under rasterytan läggs strypta dräneringsledningar med påkoppling på dagvattenledningen i Hamngatan. Utan dränering på innergården riskerar vatten att bli stående på taket till garaget vilket inte är lämpligt. För att undvika ytavrinning som når garageplanet bör infartsrampen förses med en förhöjning i asfalten som fungerar som ett fysiskt skydd mot ytavrinningen. Ett annat möjligt alternativ till lösning är genom linjeavvattning som samlar upp dagvatten och avleder det mot dagvattenledning på Hamngatan. Garageplanet ska vara avloppslösa om möjligt och i första hand ska städning ske genom torrstädning. Avdunstningsrännor installeras för att ta hand om mindre mängder smältvatten som kan förekomma.

Vid extremregn (t.ex. 30- och 100-årsregn) kommer föreslagna dagvattenlösningar att brädda och dagvattnet behöver sekundära avrinningsvägar. För att förhindra ytavrinning från Kapellgatan vid extremregn bör kantstenen som avgränsar parkeringsplatsen mot gatan i dagsläget förhöjas, alternativt att man skapar en förhöjning i asfalten vid entrén till infartsvägen. Garagerampens asfalt bör höjas upp med till exempel ett fartgupp för att förhindra att ytavrinning kan nå garageplanet. För att inte orsaka en försämring av dagvattensituationen på Domaren 14 vid extremregn bör det finnas en väg för vattnet att passera mellan skärmtaket, garagerampen och cykelparkering och slutligen nå lastytan. I de fall makadammagasinet blir överbelastat måste dagvattnet tillåtas passera samma väg mellan skärmtaket, garagerampen och innergården. Vid extremregn leds alltså det dagvatten som dagvattennätet inte klarar av att hantera mot lastytan och vidare till Hamngatan. Detta leder inte till en försämring jämfört med dagsläget. För att förhindra dålig lukt i dagvattensystemet, förbereds systemet för att enkelt kunna rensas från organiskt material i tillöppen till makadammagasinen.

Planbestämmelse som föreslås för omhändertagande av dagvatten på plankartan är **E₁**, Mark tillgänglig för fördröjningsmagasin. Fördröjningen som ska klaras är minst 15 m³, **b₁** anger att två fördröjningsmagasiner för en volym om 10 m³ och en volym 35 m³ får anläggas. Fördröjning och rening är tänkt att hanteras med växtbäddar. För att vatten inte ska ansamlas vid byggnader höjdsätts marken vid infart till garage och marken vid gatan. På så sätt skevas marken och dagvatten inom området leds till bort från garage till föreslagen dagvattenanläggning med rening och fördröjning. En egenskap bestämmelse föreslås på plankartan för att säkerhetsställa sammanlagt får endast 70 % av prickmark och ringmark får hårdgöras.

Värme

Nätägaren till fjärrvärmenätet inom Vaxholms stad, E.ON. Elnät Sverige AB, försörjer kvarteret med fjärrvärme. Eventuella ändringar på fjärrvärmeledning ska vara i dialog med nätägaren och bekostas av fastighetsägaren. Fastigheten Domaren 15 är idag inte ansluten till fjärrvärme. Ny bebyggelse har möjlighet att ansluta till befintligt fjärrvärmenät. Bostadsbebyggelsen ska uppvärmas miljövänligt.

EI, tele och bredband

Bebyggelse ansluts till befintligt elnät och har möjlighet att ansluta till telenät och bredband. Ingen transformatorstation finns idag inom området. Fastighetsägaren ombesörjer och bekostar erforderliga ledningar för optofiber inom området. TeliaSonera Sverige AB äger genom Skanova telenätet.

Avfall

Inom området finns en återvinningsstation. Återvinningsstationen för Domaren 15 står idag på Domaren 15 och hämtning sker från parkeringsmarken. Denna lösning blir inte acceptabel eftersom det planeras att byggas ett flerbostadshus på marken. Förslagsvis flyttas placeringen av återvinningsstationen, i samråd med FTI, till annan plats. Kommunal sophämtning ska ske från ett miljörum. Miljörummet behöver ligga i direkt anslutning till Kapellgatan för att uppfylla hämtpersonalens arbetsmiljöregler då backning på platsen inte är tillåten enligt dessa och dragvägen från miljörummet till renhållningsfordonets uppställningsplats bör göras så kort som möjligt vid nybyggnation och inte helst överstiga 5 meter. Det bör säkerställas att miljörummet kan hantera de förpackningsmängder som kan tänkas uppstå på fastigheten i enlighet med de krav på fastighetsägare som den nya förpackningsförordningen ställer fr.o.m. 2023-

Genomförandebeskrivning

Organisatoriska frågor

Tidsplan

- Samråd detaljplan – nov 2018
- Granskning detaljplan – mars 2021
- Exploateringsavtal – sommaren 2022
- Antagande av detaljplan – sommaren 2022

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från den dag planen får 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

Planområdet består endast av kvartersmark.

Påverkan utanför planen.

De 20 befintliga parkeringsplatserna på Domaren 15 som försvinner vid detaljplanens genomförande bedöms rymmas inom befintlig gatuparkering i staden.

Vatten, spillvatten och dagvatten

Roslagsvatten AB:s dotterbolag Vaxholmsvatten AB är kommunens huvudman för det allmänna verksamhetsområdet för vatten, spillvatten och dagvatten. Huvudmannen äger och ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av allmänna vatten- och avloppsanläggningar. Huvudmannen ansvarar för att VA-ledningar och anslutningspunkter upprättas till och vid fastighetsgräns.

Fastighetsägaren ansvarar för VA- och dagvattenutbyggnad inom den egna fastigheten. Ansvar och kostnadsfrågor regleras i ett VA-exploateringsavtal mellan fastighetsägaren och Vaxholmsvatten AB.

Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad av erforderliga dagvattensystemen i enlighet med framtagna dagvattenutredningen. Dagvattnet hanteras i största möjliga mån inom egen fastighet. Från anvisad/-e förbindelsepunkt/-er ansvarar VA-huvudmannen för omhändertagande av dagvattnet via dagvattennätet i Kapellgatan och/eller Hamngatan. Fastighetsägaren ansvarar också för drift och skötsel av dagvattenanläggningen.

EI

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

Det lokala elnätet för befintlig parkeringsplatsbelysning korsar planområdet och kommer att behöva flyttas eller tas bort vid en exploatering av området. Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar eventuella åtgärder eller ledningsflytt efter överenskommelse med ledningsägaren i samband med genomförandet av detaljplanen.

Tele

TeliaSonera Sverige AB äger genom Skanova telenätet och ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av telenätet. Fastighetsägaren ansvarar för nödvändiga kontakter med ägare av telenätet samt ansvar för anläggande och framtida drift av enskilda ledningar in till det egna huset, det s.k. fastighetsnätet. Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar eventuella åtgärder eller ledningsflytt efter överenskommelse med ledningsägaren i samband med genomförandet av detaljplanen.

Värme

E.ON. Elnät Sverige AB är nätägare till fjärrvärmenätet inom Vaxholms stad och ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll. En fjärrvärmeledning korsar området från Kapellgatan mellan fastigheterna Domaren 14 och 16, och leder vidare till Domaren 15. Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar eventuella åtgärder eller ledningsflytt efter överenskommelse med ledningsägaren i samband med genomförandet av detaljplanen.

Avtal

Planavtal och exploateringsavtal

Planavtal har upprättats 2016-12-08 mellan FAD fastigheter AB och Vaxholms stad. Planavtalet reglerar övergripande frågor kopplade till framtagandet av detaljplanen bland annat fördelningen av parternas åtaganden och kostnader.

Exploateringsavtal som reglerar genomförandet av detaljplanen ska upprättas mellan fastighetsägaren och Vaxholms stad. Ett av fastighetsägaren undertecknat avtal ska föreläggas kommunfullmäktige innan detaljplanen läggs fram för antagande. Exploateringsavtalet ska reglera ansvaret för kostnader och genomförandefrågor för bland annat:

- Bygg- och anläggningstekniska åtgärder.
- Dagvattenhantering.
- Tidsplan för genomförandet av exploateringen.
- Påverkan inom och utanför planområdet under byggtiden, exempelvis att tillgängligheten till befintligt skyddsrum på Domaren 18 inte får påverkas under byggtiden.
- Avfallshantering.
- Fastighetsägarens ansvar att bekosta eventuella åtgärder eller ledningsflytt efter överenskommelse med ledningsägaren i samband med genomförandet av detaljplanen.

Ett VA-exploateringsavtal som reglerar ansvars- och kostnadsfrågor ska tecknas mellan Exploatören och Vaxholmsvatten. VA-exploateringsavtalet biläggs exploateringsavtalet och ska vara tecknat innan detaljplanens antagande.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Det finns ingen fastighetsplan för fastigheten Domaren 15.

Fastighetsgräns mellan Domaren 15 och Domaren 18 har delvis osäkert läge runt trapphuset på Domaren 18. Fastighetsägaren till Domaren 15 ansvarar för att ansöka om fastighetsbestämning och eventuell nödvändig fastighetsreglering hos Lantmäteriet.

Gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter

Det finns i nuläget inga gemensamhetsanläggningar inom planområdet.

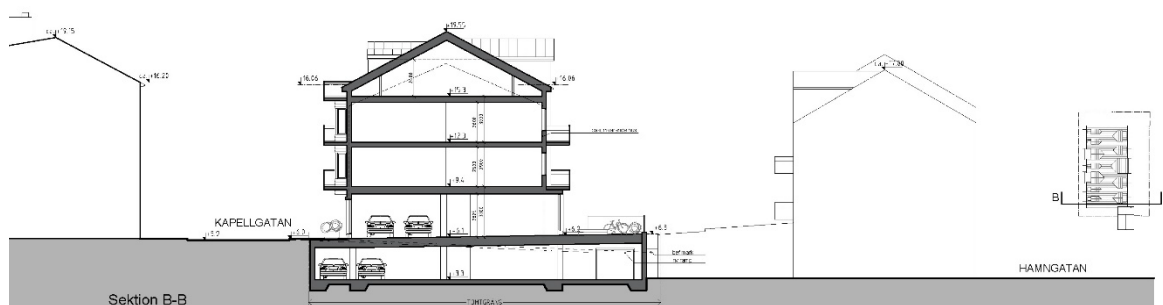
Nya gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggningar föreslås bildas för anläggningar på kvartersmark som är till nytta för flera fastigheter. Gemensamhetsanläggningar bildas genom en lantmäteriförrättning, en så kallad

anläggningsförrättning och där varje deltagande fastighet tilldelas ett andelstal. Fastigheter som har ett stadigvarande behov av att delta i gemensamhetsanläggningen har initiativrätt till att ansöka om en anläggningsförrättning. Även vissa myndigheter har initiativrätt.

Domaren 15 ska ansöka om gemensamhetsanläggning för väg på Domaren 15 samt för parkeringsgarage på Domaren 15. På plankartan införs bestämmelsen g som anger att marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning. För parkeringsgaraget som fastighetsägaren avser uppföra på Domaren 15 ska även Domaren 18 ingå. Parkeringsbehovet är 10 platser för den nya byggrätten på Domaren 15 som tillskapas i detaljplaneförslaget. Domaren 18 har ett befintligt behov av att nyttja 12 parkeringsplatser i parkeringsgaraget. Parkeringsgaraget inrymmer 22 parkeringsplatser och Domaren 15 samt Domaren 18:s parkeringsbehov bedöms därför kunna lösas inom Domaren 15. Parkeringsgaragets markplan, som kan nås från Kapellgatan, har sju parkeringsplatser. Dessa föreslås nyttjas för Domaren 18:s behov. Domaren 18 har dock behov av ytterligare fem parkeringsplatser. Fem parkeringsplatser behöver därför nyttjas i garagets källarplan med 15 platser som nås från tillfartsväg på Domaren 15.

Detaljplanen avser att Domaren 14 ska ha fortsatt rätt att ta väg över Domaren 15. Befintligt servitut, se **rubrik** servitut nedan för mer information om servitutet, föreslås kvarstå. Och om det ej är möjligt eller lämpligt för servitutet att kvarstå ska Domaren 14 ingå i gemensamhetsanläggning för väg tillsammans med Domaren 15 och Domaren 18.



Exempel på möjlig lösning för garage, sektion. Illustration: Nordisk kombination arkitekter AB.

Servitut

Ett servitut från 1944-12-04 ger Domaren 14 rätt att ta väg för in och utfart över Domaren 15, 16 och Vaxön 1:81. Servitutsområdet är en 2,5 meter bred väg från Kapellgatan till Domaren 14. Servitutsområdet var vid bildandet beläget på dåvarande Domaren 10 mot fastighetsgränsen till dåvarande Domaren 9. Servitutsområdets exakta lokalisering på Domaren 15 är idag oklar. Servitutet föreslås kvarstå men om det ej är möjligt eller lämpligt för servitutet att kvarstå ska Domaren 14 ingå i gemensamhetsanläggning för väg tillsammans med Domaren 15 och Domaren 18. Fastighetsägaren till Domaren 15 ombesörjer och bekostar eventuella ändringar eller hävning av servitutet som krävs för detaljplanens genomförande.

Ett servitut från 1968-11-06 ger Domaren 15 rätt att uppföra stödmur mellan Domaren 15 och 16. Befintlig stödmur ska i enlighet med servitutet kvarstå och får inte skadas under genomförandet av detaljplanen.

Ledningsrätter

Ledningsrätt (0187-03/16.1), till förmån för Kullö 1:14, och som belastar Domaren 15, ska omprövas, för att säkerställa rätten till fjärrvärmeledningar från panncentralen på Kullö 1:14. Ändring av denna ledningsrätt ska ske på initiativ av exploatören/ledningshavaren. Ledningsrätten är från år 2003.

Ledningsrätt (0187-07/1.1), till förmån för Energi System i Sverige AB, och som belastar Domaren 15, ska omprövas, för att säkerställa rätten till optoledningar och övriga anordningar som är nödvändiga för dess ändamål. Ändring av ledningsrätt ska ske på initiativ av exploatören/ledningshavaren. Ledningsrätten är från år 2007.

Ledningsrätterna inom planområdet behöver omprövas. Vid eventuell omläggning av ledningar i samband med exploateringen ska ledningens läge omprövas så ledningens nya läge gäller. Avtal om eventuell ledningsomläggning bör tecknas mellan fastighetsägaren och ledningshavaren. Bildande av nya ledningsrätter genomförs på initiativ av ledningsägaren.

Ekonomiska frågor

Fördelning av kostnaderna för framtagande av detaljplanen regleras i planavtal som har tecknats 2016-12-08 mellan Vaxholms stad och fastighetsägaren. Avtalet innebär huvudsakligen att fastighetsägaren ersätter kommunen enligt löpande räkning för kommunens samtliga verifierade kostnader förenade med framtagande av detaljplaneförslaget.

Fördelning av kostnaderna för planens genomförande regleras i exploateringsavtal mellan Vaxholms stad och fastighetsägaren. Exploateringsavtalet tas fram i enlighet med kommunens riktlinjer för exploateringsavtal. Alla erforderliga kostnader förknippade med exploateringen bekostas av fastighetsägaren. Fastighetsägaren ansvarar också för erforderliga ansökningar kopplade till exploateringen.

Avgifter och taxor

Vatten- och avlopp

Anslutningsavgifter för vatten och avlopp tas ut enligt vid tiden gällande taxa eller enligt annan överenskommelse i VA-exploateringsavtal. Kontaktavgifter till Roslagsvatten AB samt gällande VA-taxa återfinns på Roslagsvatten AB:s webbplats.

Bygglov, bygganmälan och planavgift

För bygglov och bygganmälan erläggs avgifter enligt taxa för byggnadsnämndens verksamhet. Kostnader för detaljplanens framtagande är reglerat i planavtal mellan Vaxholms stad och exploatören. Planavgift enligt taxa kommer därför inte att tas ut.

Lantmäteriförrättning

För åtgärder som utförs av fastighetsbildningsmyndighet såsom avstyckning, fastighetsreglering, anläggningsåtgärd och ledningsrättsförrättning erläggs avgift enligt lantmäteritaxan. Utöver taxan kan förrättningarna medföra beslut om ersättning mellan respektive markägare samt mellan

markägare och ledningsägare. Exploatören ansvarar för ansökan och bekostar samtliga nödvändiga förrättningsåtgärder som behöver ske i samband med exploateringen.

Tekniska frågor

Tekniska undersökningar

- Dagvattenutredning, Geosigma, rev 2021-01-14
- Miljöteknisk markundersökning, ÅF, 2017-10-03
- Antikvarisk Förstudie, Vaxholms stad 2018-10-22
- Trafikbullerutredning Struktur 2020-09-14
- Trafikutredning Vaxön 2014, Sweco (från gällande öp)
- Trafikutredning schablon, Trafikplanerare Vaxholm, 2021-01-27
- Antikvarisk utlåtande-Konsekvensbedömning avseende kulturmiljö, WSP, 2020-09-14
- Gestaltungsprogram, Nordisk kombination arkitekter AB, 2020-10-29
- Solstudie, Nordisk kombination arkitekter AB, 2020-09-11

Tekniska anläggningar

Vägar

I anslutning till planområdet finns utbyggda, kommunala vägar. Samtliga arbeten som berör eller sker i samband med anslutning till kommunala vägar ska godkännas av Vaxholms stad.

Inom fastigheten Domaren 15, intill gränsen mot Domaren 16 och från Kapellgatan, kommer en väg att byggas som ansluter till en ramp ner i det planerade parkeringsgaraget.

Vatten, spillvatten och dagvatten

Vaxholmsvatten ansvarar för utbyggnad av det allmänna VA-nätet, exploatören för utbyggnad av VA-anläggning inom exploateringsfastigheten. VA-nätet dimensioneras även för brandvattenförsörjning.

Utbyggda vatten- och spillvattenledningar finns i fastighetsgräns. Modellering och beräkningar har utförts som visar att tillräcklig kapacitet finns. Nya förbindelsepunkter med större dimensioner behöver byggas ut. Beroende på husplacering kan även förbindelsepunkterna behöva flyttas.

Utbyggda dagvattenledningar finns i fastighetsgräns. Fördröjning krävs inom kvartersmark. En ny förbindelsepunkt kan behöva byggas ut, alternativt kan befintlig förbindelsepunkt renoveras. Beroende på husplacering kan även förbindelsepunkten behöva flyttas. I enlighet med gällande dagvattenpolicy förespråkas att dagvatten omhändertas lokalt. Flöden och föroreningar ska minska ut från planområdet efter genomförd byggnation.

En dagvattenutredning har tagits fram. Exploatören ansvarar för att anlägga *dagvattenanläggning* och leda dagvattnet till befintligt dagvattennät.

Exploatören ansvarar för att anlägga de dagvattenanläggningar som krävs inom planområdet i enlighet med förslag i dagvattenutredningen innan det fördröjda och renade dagvattnet leds till befintligt dagvattennät.

Brandvatten

Vaxholmsvatten ansvarar för att VA-nätet är dimensionerat för brandvattenförsörjning. Exploatören ansvarar för att bekosta erforderlig brandvattenförsörjning. Närmaste brandpost finns ca 35 m från fastigheten.

Värme

Fastighetsägaren ansvarar genom avtal med E.ON Elnät Sverige AB för att bygga ut fjärrvärmenätet inom fastigheten.

Bredband/kanalisation

Fastighetsägaren ansvarar för att lägga ner fiberkabel i samband med övriga schaktningsarbeten. Kommunens målsättning är att alla nya bostadsområden ska erbjudas bredband.

Skydd mot olyckor

Idag finns ingen förhöjd olycksrisk inom planområdet.

Konsekvenser av planens genomförande

Område och landskapsbild /Naturvärden, Sociala värden och kulturvärden

Planens genomförande kan ge positivt bidrag till bättre förutsättningar för stadsmiljö, service och handel i området, samt en utemiljö som upplevs som tryggare eftersom fler boende kommer att röra sig i området.

Konsekvenser för landskapsbildningen blir främst lokala. Utblickar mot vattnet påverkar främst boende i flerfamiljshusen inom kvarteret Domaren. Utblickarna från vattnet kommer inte påverkas i någon större utsträckning av bebyggelsen.

Bostäder och verksamheter

Planen möjliggör cirka 11 nya bostäder vilket är positivt med tanke på bostadsunderskottet i regionen. De nya bostäderna får stora kvaliteter i form av goda solförhållanden och trygg utemiljö med närhet till park, service, skola/förskola, lekplatser och kollektivtrafik.

Den nya byggnaden kommer samtidigt att skugga och förändra utsikten för befintliga bostäder. Framförallt skuggas det befintliga huset öster och norr om planområdet under sen eftermiddag. Kvarteret som helhet får dock gynnsamma solförhållanden.

Stadsbyggnadsförvaltningen har tagit fram dagsljusberäkningar för intilliggande flerbostadshus Domaren 8 och Domaren 16, på kvarteret Domaren. Studien jämför den befintliga situationen med hur det blir vid föreslagen exploatering. Studien visar att dagsljusvärdena ligger inom samma härad som i ett noll-alternativ och inte kommer förändras nämnvärt av planens genomförande. Stadsbyggnadsförvaltningen har gjort bedömningen att förändringen som planens genomförande innebär är godtagbar.

Avståndet om ca 13 meter mellan det befintliga och det nya huset har bedömts som ett godtagbart avstånd i centrumläge, jämfört med avstånd mellan husfasader inom likvärdiga områden.



Exploatören har efter samrådet omarbetat sitt exploateringsförslag. Stadsbyggnadsförvaltningen har i samråd med antikvarie bedömt det omarbetade exploateringsförslaget. I det omarbetade exploateringsförslaget har byggnaden bl.a. sänkts och justerats i anslutning till den befintliga vårdcentralen för att bättre anpassas till det öppna och småskaliga bebyggelsemönstret. Den del av byggnaden som tidigare var sammankopplad med nuvarande vårdcentral/f.d. lastkaj har utgått. Byggnaden har även förskjutits längre in på tomten, på så sätt har mer förgårdsmark tillskapats och möjlighet finns att stärka det äldre planmönstret med öppet byggnadssätt och grön förgårdsmark. Anpassningen till kvarteret handlar dels om husets placering i plan i förhållande till kvarteret och de befintliga husen dels om hur höjderna möter intilliggande befintliga volymer.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det allmänna intresset av att tillskapa fler bostäder kollektivnära läge motiverar en högre höjd.

Friktor och naturmiljö

Vid uppförande av bebyggelsen och vid markåtgärder som schaktning, släntning och fyllning ska hänsyn tas till omkringliggande byggnader och deras tillgänglighet till kvarteret, även sophämtning. Fastighetsägaren ansvarar för att ansöka om nödvändiga lov som eventuella marklov och schaktningstillstånd.

Infrastruktur

En konsekvens av planens genomförande blir att 20 befintliga parkeringsplatser på Domaren 15 försvinner. Dessa 20 parkeringsplatser bedöms kunna rymmas inom befintlig gatukantparkering i staden.

Administrativa frågor

Bygglovsplikt

Bygglovsplikten behålls på den nivån plan- och bygglagen anger för områden inom detaljplan. Genomförandet av planförslaget åvilar fastighetsägaren efter sedvanlig bygglovsprövning av lovpliktiga åtgärder.

Gunnar Lunnergård

Plan- och exploateringschef

Farnaz Wigh

Planarkitekt