



Detaljplan för Söderfjärdsskolan

Vaxholms stad, Stockholms län
Dp nr 406

Plan- och genomförandebeskrivning



Handlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Denna plan- och genomförandebeskrivning

Innehållsförteckning

Detaljplan för Söderfjärdsskolan.....	1
Plan- och genomförandebeskrivning.....	1
Handlingar.....	2
Innehållsförteckning.....	2
Planens syfte och huvuddrag.....	3
Förenlighet med miljöbalken.....	3
Miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken 5 kap.....	3
Plandata.....	3
Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden.....	3
Tidigare ställningstagande.....	3
Riksintresse.....	3
Översiktsplan.....	3
Detaljplan, fastighetsplan, förordnanden och måldokument.....	4
Planprocessen och förfarande.....	4
Miljöbedömning, miljökonsekvensbeskrivning.....	4
Förutsättningar och Förändringar.....	4
Natur.....	4
Bebyggelseområden.....	5
Friytor.....	6
Strandskydd.....	7
Gator och trafik.....	12
Störningar och risker.....	13
Teknisk försörjning.....	13
Organisatoriska frågor.....	14
Tidsplan.....	14
Genomförandetid.....	14
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap.....	14
Fastighetsrättsliga frågor.....	15
Fastighetsbildning.....	15
Servitut och rättigheter.....	15
Ekonomiska frågor.....	15
Avgifter och taxor.....	15
Tekniska frågor.....	15
Tekniska undersökningar.....	15
Administrativa frågor.....	16
Bygglovsplikt.....	16
Medverkande.....	16

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att möjliggöra en permanent användning av den gamla stabsbyggnaden som skola och kontor samt att förbättra trafiksituationen i skolområdet. Vidare så avses att möjliggöra verksamhet i förrådshuset söder om skolområdet.

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.

Vattenmyndigheten har den 16 dec 2009 beslutat om miljökvalitetsnormer enligt 5 kap 1 § miljöbalken och 4 kap 8 § förordningen (2004:660) om förvaltning av kvaliteten på vattenmiljön. Den nuvarande ekologiska statusen i Vaxholm är otillfredsställande till måttlig. Det beror framför allt på problem med övergödning och miljökvalitetsnormen har satts till god ekologisk status med tidsfrist till år 2021. Den kemiska statusen uppnår redan idag god status och den statusen ska bibehållas.

Plandata

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget på södra delen av Vaxön. Planen innefattar fastigheten Vaxön 1:104 samt delar av Vaxön 1:36, Vaxön 1:96 och Vaxön 1:27. Den sammanlagda storleken är 19 200 m² varav 1461 m² utgörs av vattenområde. Fastigheterna Vaxön 1:104, 1:27, 1:96 och 1:36 ägs av Vaxholm stad. Delar av planen för Fredriksberg (DP 319) ingår i det aktuella planområdet för att möjliggöra omdragningen av Fredrikstrandsvägen.

Tidigare ställningstagande

Riksintresse

Vaxholms äldre stadsbebyggelse omfattas av riksintresse för kulturminnesvården. Planområdet angränsar till detta men bedöms inte ingå i detta.

Översiktsplan

I Vaxholms översiktsplan ligger planområdet inom utredningsområde för bebyggelse, grönstruktur och service.

Detaljplan, fastighetsplan, förordnanden och måldokument

Gällande detaljplan för området är del av DP 343 - Del av Vaxön 1:13 (Stabsområdet) från 1997 och del av DP 319 – Fredriksberg från 1990. Planens (DP 343) syfte är att möjliggöra fastighetsreglering mellan berörda fastigheter avseende parkmark och att i detta sammanhang även införa byggnadsreglerande bestämmelser.

Planen vann laga kraft den 22 maj 1997. Därefter har ändring av planen gjorts som vann laga kraft den 11 juli 2001. Ändringen avser bl.a. ändrad användning till skola för villan på udden i Johannesbergsparken. Detta område ingår inte i nuvarande planarbete.

I den bevarandeplan för Vaxholm som antogs av kommunfullmäktige den 18 juni 1979 anges att stabsbyggnaden är omistlig. Tillfälligt bygglov för Söderfjärdsskolan beviljades 2004-05-04 fram till 2014-06-30 och lovet kan eventuellt förlängas med 5+5 år ytterligare.

Planprocessen och förfarande

Planen innebär mindre förändringar och omfattas därmed inte av plan- och bygglagens krav på planprogram. Detaljplanen upprättas enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900).

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. Planen berör endast mindre lokala områden och innebär mindre förändringar. En miljöbedömning av arbetet har gjorts. Genomförandet bedöms i denna inte innebära någon sådan betydande påverkan på miljön som kräver en miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken.

Förutsättningar och Förändringar

Natur

Växt- och djurliv

Detaljplanen innefattar del av Johannesbergsparken, Vaxholms stads största park, med både stora öppna gräsytor och tät träd- och buskvegetation. Parken, som fram till 1974 tillhörde KA-staben och innan dess inte var öppen var allmänheten, är belägen precis vid vattnet och här finns både badplats och båtbyggor för småbåtstrafik och Waxholmsbolaget. Mitt i parken, omgärdad och skyddad av träd ligger en lekplats och österut den före detta officersvillan som numera är en Montessoriskola. I direkt anslutning till parken ligger även Söderfjärdsskolan.

Inom planområdet finns grönområden som i gällande detaljplan är planlagd för kontorsändamål men som inte får bebyggas. Vidare finns bestämmelser som anger att befintlig vegetation ska bevaras och att området inte får inhägnas i gräns mot allmän platsmark med värdefull vegetation. Dessa bestämmelser föreslås vara kvar i den nya detaljplanen.

Den nya detaljplanen möjliggör en ny vägdragning av Fredrikstrandsvägen vilket innebär att några av de tallar i backen nedanför Smeden kommer behövas tas ned. De rekre-

ationella värdena bedöms dock kunna bibehållas i och med den direkta närheten till Fredriksbergs grönområden direkt väster om området.

Geotekniska förhållanden

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

Fornlämningar

Några kända fornminnen finns inte inom planområdet.

Bebyggelseområden

Bostäder

Planområdet innehåller inga bostäder. Nordväst om planområdet ligger femvånings flerfamiljshus i bostadsrättsföreningarna Smeden 1 och 2. I sydväst ligger fastigheterna Vaxön 1:15, 1:25, 1:37, 1:93 och 1:94.

Byggnadskultur och gestaltning

Inom den delen av planen som Söderfjärdsskolan ligger i finns två större byggnader samt en större tillbyggnad till skolan. Dessa är Stabsbyggnaden, numera Söderfjärdsskolan, samt "Smedjan". Härutöver finns ett antal komplementbyggnader för förråd m.m. Stabsbyggnaden uppfördes 1907 som kasern men gjordes 1944 om till stabsbyggnad för kustartilleriet. Försvaret lämnade området 1994. Byggnaden är uppförd med fyra våningsplan med en sammanlagd våningsyta om ca 1500 m². Byggnaden har en takfotshöjd av ca 14 meter över intilliggande mark samt därutöver en högrest takkonstruktion som gör att byggnadens högsta höjd blir ca 19,5 meter (d.v.s. totalhöjd ca+ 31 över nollplanet). Fasaden är uppförd med rött tegel och med ett karakteristiskt trappstegsmotiv i gavelpetsarna. Byggnadens exteriör har av Riksantikvarieämbetet bedömts ha visst värde.

"Smedjan" är en mindre tidigare verkstadsbyggnad som har använts som kontor. Fasaden är även murad med rött tegel och har däri viss släktskap med Stabsbyggnaden. Innan Stabsbyggnaden togs i bruk för skolverksamhet genomfördes en större utbyggnad för att inrymma skollokaler och matsal m.m. Smedjan används för närvarande för musikundervisning. I gällande detaljplan har Stabsbyggnaden och Smedjan försatts med beteckningen q och betydelsen "Värdefull byggnad som ej får rivras. Ändring av exteriören får inte förvanska dess karaktär". Dessa bestämmelser föreslås fortsättas användas i den nya detaljplanen.

Söder om skolområdet emot vattnet finns även en större förrådsbyggnad i plåtmaterial som ligger väl invävd i trädvegetationen, placerad på en mindre slänt ovanför vattnet. Byggnaden fungerar som säsongsförråd och underhållet är lätt eftersatt. Intill delar av fasadens södra långsida finns ett mindre trädäck uppfört med ett genomsläpp för en större björk. På en höjd ovanför byggnaden går även Blå leden.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Detaljplanen möjliggör kontorsverksamhet i de befintliga byggnaderna. I dag bedrivs dock skolverksamhet med tillfälligt bygglov. Planen öppnar upp för att båda dessa verksamheter kan ske.

Service

I planområdet finns grundskola för årskurserna F-6 (förskoleklass upp till årskurs 6). Skolan har i dagsläget 340 elever och en lärarstab på 50 pers.

Nya byggnader

Detaljplanen möjliggör ny bebyggelse nere vid förrådsbyggnaden för att kunna ge förutsättningar för mindre handelsverksamhet, samlingslokal samtidigt som hänsyn tas till parkens rekreativvärden och strandskyddet. Tanken med den nya användningen av förrådsbyggnaden är att den kan bli en attraktiv del i parken och skapa ett mervärde på platsen samtidigt som den inte begränsar upplevelsevärdena i parken. För att byggnaden ska bli mer tillgänglig så föreslås en högre höjd än dagens för att nå stigen som idag löper bakom och ovanför förrådsbyggnaden. Stigen ingår i Blå leden som löper på slätten ovanför förrådsbyggnaden.

För att uppfylla detta syfte så ges möjlighet till suterrängvåning som skulle kunna anknyta till den blå leden genom entré här. Detaljplanen möjliggör att en brygga läggs till längs strandbrynet för att en verksamhet såsom kajak/kanotangöring på platsen kan ske. Bryggan ska inte avskiljas från det övriga parkområdet genom inhängning eller dylikt som kan ha en privatiserande effekt. Bryggans placering och verksamhet kan förväntas öka den intilliggande platsens aktivitet och rörelse.

En utbyggnadsmöjlighet tillskapas för tillbyggnaden från 2004 vid Söderfjärdsskolan jämfört med gällande plan för att kunna svara emot framtida expansion vid behov. Vaxholm bedöms i översiktsplanen *Vaxholm 2030* kunna öka sin befolkning till 16 000 i hela kommunen fram till 2030 vilket gör att behovet att expandera skolverksamheten kan komma att bli aktuell. Höjden anges till 26.5 meter i nockhöjd över nollplanet. Detta är en lägre höjd än dagens högsta tillåtna punkt som i den äldre planen sattes för att få fram en specifik utformning. I dagsläget är denna utformning inte aktuell och höjden har anpassats efter den gällande utformningen. Höjden på byggnaden kommer även fortsättningsvis vara underordnad Stabsbyggnaden. Takvinkelangivelsen har ändrats till att ge ett spann mellan 7 – 14 grader för att kunna svara bättre emot framtida användningar och behov. Delar av marken på framsidan av skolgården korsprickas med tillåten bebyggelse för förrådsbyggnader och sophus med en utökad byggrätt.

Tillgänglighet

Skolan uppfyller tillgänglighetskraven.

Friytor

Lek och rekreation

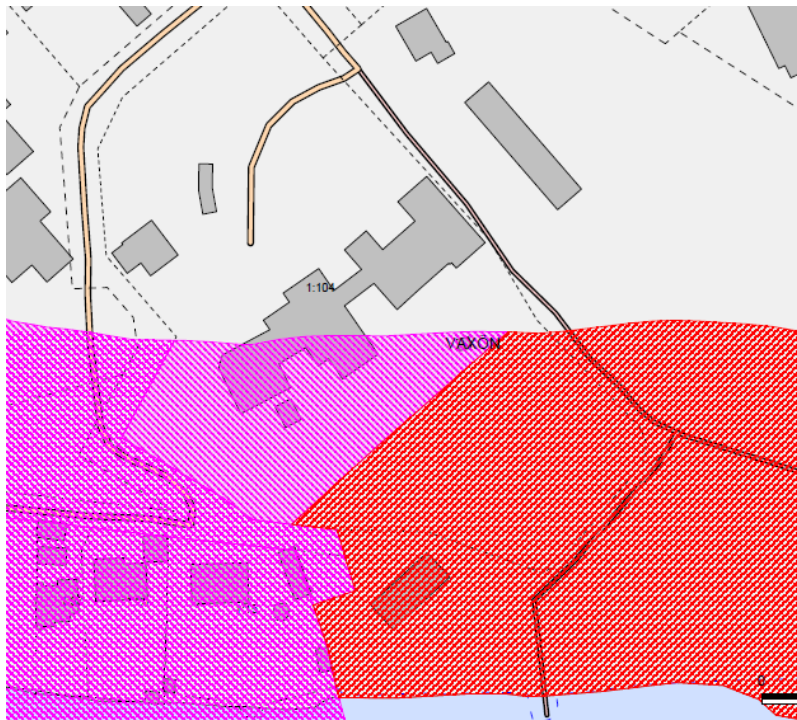
Utrymme för lek och utevistelse för barnen finns i direkt anslutning till skolan. Skolgården norr om Söderfjärdsskolan domineras av hårdgjorda ytor och delas upp mellan parkeringsplatser och lekyta genom en angöringsväg för transporter till skolans baksida. Söder om skolbyggnaden blir skolgården som en del av Johannesbergsparken där öppna

gräsytor och stora träd inbjuder till lek. Närmast skolbyggnaden finns en utformad lekplats med gungor, sandlåda och andra lekredskap. Mellan Söderfjärdsskolan och Montessoriskolan finns även en mindre öppen yta för bollspel.

Strandskydd

För den del av planområdet som ligger närmast Söderfjärdsskolan är strandskyddet idag upphävt i gällande plan. För de delar av planområdet som ligger sydöst om Söderfjärdsskolan gäller strandskydd på land (se bild nedan). I och med att området ersätts med en ny detaljplan återinträder strandskyddet för området 100 meter ifrån strandkant.

Inom den föreslagna detaljplanen upphävs strandskyddet för den del av kvartersmarken som idag ligger inom strandskyddslinjen såsom angivet på plankartan. För att möjliggöra verksamhet i förrådsbyggnaden så upphävs strandskyddet på platsen och i dess direkta närhet tillsammans med plats för brygganordning i södra delen av planområdet. Strandskyddet för den nya föreslagna dragningen av Fredrikstrandsvägens upphävs med. Upphävandet av strandskyddet, inom ovan angivna områden, börjar gälla först när den nya planen vinner laga kraft.



Det rödskrifferade området visar på gällande strandskydd och det lila på det som är upphävt i gällande plan Dp 343.

Motiv för upphävande

I och med att en ny detaljplan upprättas så återinträder per automatik strandskyddet i enlighet med 7 kap 18 g § p2 i miljöbalken (MB) oavsett vad som gällt i tidigare plan. Samtidigt så förutsätter den nya planens syfte här att strandskyddet i viss mån upphävs.

De särskilda skäl som ska ligga till grund för upphävande av strandskydd regleras i 7 kap 18 c-d § MB. Upphävandet i sin tur rör tre mindre separata delar i planen. *Fredrikstrandsvägen, delar av kvartersmarken för Söderfjärdsskolan och Förrådsbyggnaden med bryggan.*

Skäl för upphävande av strandskyddet för omdragningen av **Fredrikstrandsvägen** är följande:

Platsen har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. (7 kap 18 c § MB p1)

Marken är ianspråktagen av Fredrikstrandsvägens nuvarande dragning. Området är upphävt för platsen i gällande plan. Ingen utvidgning av gällande upphävning föreslås.

Skäl för upphävande av strandskyddet inom kvartersmarken för SK (**Söderfjärdsskolan**)

Platsen har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. (7 kap 18 c § MB p1)

I gällande plan så är strandskyddet vid skolan upphävt för att kunna möjliggöra infart för transporter till Söderfjärdsskolan samt parkering. Den nya planens intentioner är att utvidga parkeringen här för att möjliggöra och säkerhetsställa barnens lek på framsidan av skolan genom att minimera eventuell kontakt med trafik. Genom en ny dragning av Fredriksstrandsvägen så kan personalen parkera på baksidan utan att behöva korsa skolgården. Strandskyddet föreslås upphävas inom hela kvartersmarken med hänvisning till att marken idag är ianspråktagen. Marken nedanför skolan är idag belagt med strandskydd men ingår samtidigt i kvartersmarken och är prickbelagd. Platsen fungerar idag som en integrerad del av parken där folk rör sig i enlighet med allemansrätten och det skulle det vara fördelaktigt att upphäva strandskyddet även här. Detta till följd av den problematiseringen som kan uppstå mellan allmänhetens nyttjande av parken enligt nuvarande bestämmelse. Uppställning av stolar, bord och dylikt som är en del av parkupplevelsen och skulle kunna innebära privatiseringen av platsen enligt strandskyddet. Vidare skulle det uppstå en tvetydighet för vad som får göras på marken då den ligger inom kvartersmarken – för att slippa framtida problem så föreslås alltså att strandskyddet upphör inom hela kvartersmarken. Den prickade marken och bestämmelserna som ligger på platsen idag agerar som en garant för att strandskyddets syften inte kommer motverkas här och att allmänheten fortfarande kommer ha tillgång till området.

Vidare så föreslår planen att **Förrådsbyggnaden** beläggs med en flexibel planbestämmelse gällande användning. De föreslagna användningarna är småskalig handel, skolverksamhet, samlingslokal samt att förrådsanvändningen permanentas. Skäl för upphävande av strandskyddet som innefattar förrådsbyggnaden är följande:

Platsen har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. (7 kap 18 c § MB p1)

Förrådsbyggnaden används idag som en uppställningsplats/förråd såväl in- som utvändigt och är beläget cirka 25 meter ifrån strandkanten på en mindre slänt. Omgivningen av tät buskage- och trädvegetation bildar en naturlig återvändsgränd där den enda målpunkten på platsen är förrådsbyggnaden. Inspråktagandet av platsen i kombination med förrådets säsongsbetonade användning gör platsen till en mindre tillgänglig del av parken där en bättre rörelse för besökare av parken skulle kunna göras. Till förrådet hör även ett trädäck som löper längsmed en del av den södra långsidan på byggnaden. Planens intentioner är att möjliggöra plats för kommande verksamhet som ska utgöra en målpunkt för allmänheten. Strandzonen och vattenbrynets tillgång till dessa berörs inte av planens genomförande. Allmänhetens tillgång till området kan förstärkas genom att platsen utvecklas.

Vidare så föreslås även en möjlighet för brygga att anläggas nedanför förrådsbyggnaden. Bryggan ska vara tillgänglig för allmänheten och eventuell verksamhet som förrådsbyggnaden kan ha. Skäl för upphävandet av strandskyddet för en brygganordning är följande

Området behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte tillgodoses utanför området. (7 kap 18 c § MB p3)

För att kunna nyttja förrådsbyggandes föreslagna användning och dess intentioner som beskrivs i planbeskrivningen så är en brygga en nödvändig komponent. Denna ska hålla allmänt tillgänglig för att samtidigt kunna inverka positivt på parkens rekreationella värden för allmänheten. För att dessa ska kunna fungera tillsammans så kan inte anläggningen läggas någon annan stans eller tillgodoses utanför området. Samtidigt som en brygga för sin funktion måste anläggas vid vattnet. Bryggan är inte avsedd som uppställningsplats eller ha möblering som kan tänkas verka i privatiserande syfte.

Inget av de ovanstående upphävandena motverkar strandskyddets långsiktiga syften att:

1. *Trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden*
2. *Bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.*

Intresset av att ta ovannämnda områden i anspråk på angivet sätt har bedömts väga tyngre än strandskyddet. Områdena där strandskyddet upphävs avgränsas i plankartan med administrativ gräns och beteckningen *a1* samt skraffering. Genomförandet av plan-

förslaget innebär att strandskyddet upphävs inom ovan nämnda områden och inte mer än vad som bedöms nödvändigt för genomförandet av planen.

Bilder ifrån inventering av förrådsbyggnaden 2013-12-20





Konsekvenser för naturmiljön

Detaljplanen innebär ingen förändring av naturmiljön. Rövning av sly och växtlighet kring förrådsbyggnaden kan komma att genomföras vid förrådsbyggnaden för att den skall kunna nyttjas enligt planens intentioner. Tallarna i backen nedanför Smeden kan komma att tas bort om en förlängning av Fredrikstrandsvägen sker.

Rekreativa konsekvenser

Detaljplanen innebär en mindre inskränkning i parkens omfattning i och med att förrådsbyggnaden övergår till kvartersmark. De rekreativa värdena bedöms dock inte påverkas i och med att förrådsbyggnaden antingen kommer ha fortsatt samma användning alternativt en användning som kan vara till gagn för allmänheten i parken. Minskningen av det allmänt tillgängliga området på kvartersmarken för skolan, som är avsett för parkering (x-markerat), är godtagbart sett till att området idag är ianspråktaget samt att det ligger på en höjd skilt ifrån parken och dess strövområden. Delar av den allmänna platsmarken (benämnt PARK) föreslås övergå till kvartersmark för att öppna upp för ovannämnd verksamhetsutövning.

Konsekvenser för landskapsbild

Detaljplanen innebär ingen större förändring för landskapsbilden. Rövning av tallarna i slänten nedanför Smeden är en förutsättning för en omdragning av Fredrikstrandsvägen ska kunna ske. Detta kommer ha en mindre inverkan på landskapsbilden för de boende men bedöms som godtagbar då antalet tallar som tas ned kommer vara begränsat.

Gator och trafik

Biltrafik

Skolområdet angörs idag från Stockholmsvägen via en kortare lokalgata. Många barn skjutsas till och från skolan av föräldrar som parkerar vid någon av de närliggande parkeringarna, eller släpper av barnen som själva går sista biten till skolan. Trafiksituationen kompliceras av att angöringsvägen även används för besökare till ICA-butiken norr om planområdet samt att varustransporter till skolan sker över skolgården där barnen leker idag. Detta är dock något som utreds separat utanför den aktuella planen.

Idag sker parkeringen för personalen båda på framsidan och baksidan av skolan och de måste tillsammans med varuleveranser korsa skolgården med bilarna vid in- och utfart. Detta utgör en stor säkerhetsrisk vid barnens lek på skolgården.

I planförslaget har det studerats om det är möjligt att förlänga Fredrikstrandsvägen så att den skulle kunna anknyta direkt till baksidan av skolan samtidigt som samtliga parkeringsplatser för personalen förflyttas hit. Detta skulle minska mötena mellan barn och bilar samtidigt som antalet parkeringsplatser skulle kunna öka. Denna trafiklösning har visat sig vara möjlig vid studie utförd av konsult. Skolgården skulle fortfarande vara möjlig att nyttja för utryckningsfordon men interaktionen mellan barnen och bilarna skulle markant minska.

Varustransporter och eventuell utfart från förrådsbyggnaden kommer ske genom Fredrikstrandsparken via samma infart som transporter till Montessoriskolan använder sig av.

Besökare söker sig till verksamheten genom parken antingen via Blå leden som löper ovan eller från lokalgatan som anknyter direkt till parken.

Gång- och cykelvägar

Gångtrafik i området sker på en gångbana utmed lokalgatan samt vidare mot stranden på befintliga vägar. Cykeltrafik förutsätts ske på lokalgatan. Cykelställ finns i anslutning till skolbyggnaden.

Kollektivtrafik

Busstrafik finns med tät turtrafik vid Kronängsvägens busshållplats. Vidare trafikerar Waxholmsbolaget under större delen av året stabsbryggan i södra delen av planområdet strax intill förrådshuset.

Parkering

Parkering för anställda har dels skett inom skolgården och dels genom utnyttjande av parkering utanför planområdet. Parkeringsplatserna ligger såväl framför som bakom skolbyggnaderna vilket gör att barnens lekyta är begränsad i dagsläget. Genom att Fredrikstrandsvägen byggs om och ansluts till baksidan av skolan så skulle en samlad parkeringsplats kunna anläggas här. Parkeringen skulle kunna utökas med cirka 7 platser från dagens 22 till 29 om allt samlas på samma plats. Med en samlad större parkering skulle skolan kunna tillåtas växa vid behov samtidigt som barnens lek skulle ske utan att riskera kontakt med trafiken på framsidan av skolan. Eventuella verksamheter vid nuvarande förrådshuset kommer troligen vara som mest aktiv under sommarmånaderna och kommer därtill kunna nyttja skolans parkering som under dessa månader inte kommer bedriva någon verksamhet. Under övrig tid så löses parkering utanför planområdet i och med de parkeringsplatser som frigörs med Söderfjärdsskolans nya parkeringar.

Störningar och risker

Vägtrafikbuller

Området är inte bullerstört. Trafiken som leds om på Fredrikstrandsvägen antas komma bli minimal då främst lärarna kommer nyttja den samt varutransporter. Detta under specifika timmar vilket gör att intilliggande fastigheter inte kommer påverkas markant av detta.

Radon

Berggrunden inom planområdet klassas som högriskområde. Generellt gäller att byggnader ska uppföras radonskyddande/radonsäkra.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Skolområdet ligger inom verksamhetsområde för VA. Pumpstation finns i direkt närhet till förrådshuset på intilliggande plan.

Värme

Söderfjärdsskolan är uppvärmd med fjärrvärme, fjärrvärmeledningar finns i direkt anslutning till skolbyggnaden.

EI

Området är ansluten till elnätet.

Avfall

I området finns kommunal avfallshämtning.

Organisatoriska frågor

Tidsplan

- Samråd april - maj 2014
- Granskning - mars 2015
- Antagande - oktober 2015

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 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

Kommunen föreslås vara huvudman för allmänna platser inom planområdet. En viss utbyggnad av de allmänna platserna kan ske i och med omdragning av Fredrikstrandsvägen.

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.

Fastighetsägaren ansvarar för anläggande och framtida drift av enskilda ledningar in till det egna huset, s.k. servisledningar. Eventuell påverkan av omdragning av vattenledningar vid Fredrikstrandsvägen bekostas av Vaxholms stad.

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.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning och andra fastighetsrättsliga åtgärder inom kvarteretsmarken i planområdet kan utföras när detaljplanen vunnit laga kraft. Det är respektive fastighetsägare som tar initiativ, ansöker och bekostar sådana åtgärder. Ansökan skickas till handläggande myndighet.

Servitut och rättigheter

En översyn över fastigheten Vaxön 1:36 har visat på att ledningsrätt för fjärrvärme och optokablar finns men deras lokalisering är sådan att de inte bedöms ha betydelse för planförslaget.

Ekonomiska frågor

Avgifter och taxor

Kommunen svarar för upprättande av detaljplan. Kostnader för planarbete tas ut enligt planavgifter enligt taxa för byggnadsnämndens verksamhet.

Bygglov, bygganmälan och planavgift

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

Tekniska frågor

Tekniska undersökningar

- Konsultbolaget WSP genomförde hösten 2013 en undersökning för de tekniska möjligheterna för en förlängning och omdragning av Fredrikstrandsvägen till Söderfjärdsskolans baksida. Denna har visat att det tekniskt sett är möjligt gällande passagemöjligheter samt en acceptabel lutningsgrad för de fordon som behöver angöra till skolan. En övergripande kostnadskalkyl för detta har tagits fram för att beräkna uppdragets totala kostnad. Kommande arbete för projekteringsarbete för Fredrikstrandsvägen kommer genomföras senare om det skulle visa sig aktuellt.

Administrativa frågor

Bygglovsplikt

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

Medverkande

Detaljplaneförslaget är upprättat av stadsbyggnadsförvaltningen.

I arbetet har deltagit:

Oskar Pihl, Planchef

Eduardo Alarcón Klein, Planarkitekt

Maria Johansson, Trafikplanerare

Oskar Pihl
Planchef

Eduardo Alarcón Klein
Planarkitekt