

DETALJPLAN nr 324
avskrift

Upprättad 1990-11-06, reviderad 91-03-21
Godkänd av BN 1991-03-19
Antagen av KF 1991-04-22

LAGA KRAFT 1991-05-21

**Detaljplan för del av fastigheten RINDÖ 3:79 (Rindö Centrum)
Vaxholms kommun, Stockholms län**

Dp 324

PLANBESKRIVNING**HANDLINGAR**

Planhandlingarna består av:

- plankarta med bestämmelser och illustrationer
- denna planbeskrivning
- genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen avser i första hand att möjliggöra en centrumexploatering som ersättning för de funktioner som måste evakueras i samband med omdisponering och utvidgning av KA 1:s område på östra Rindö. Dessutom möjliggörs en bostadsexploatering som till viss del kan ses som en ersättning för de bostäder som samtidigt försvinner på östra Rindö.

Bebyggelsen inom centrumkvarteret föreslås utgöras av två byggnader i högst två våningar grupperade runt ett litet torg. Bostäderna fördelas på två kvarter, det ena innehållande 25-30 lägenheter i radhus och parhus, det andra sju friliggande enbostadshus.

Norr om kvartersmarken passerar genomfartsleden över Rindö. Planer finns att ge leden en ny nordligare dragning, vilket innebär att den gamla Rindövägen blir lokalgata öster om centrum.

PLANDATA**Läge och områdesavgränsning**

Rindö 3:79 utgörs av ett 10 ha stort skogsskifte som är beläget strax norr om det sk Vegaområdet. Fastigheten delas diagonalt av den nuvarande genomfartsvägen över Rindö.

Planområdet omfattar den sydvästra hälften av fastigheten, inklusive vägområde för nuvarande genomfartsväg. I norr och väster gränsar planområdet mot obebyggd mark, i öster mot ett radhusområde på den sk Zetterholmska tomten (Rindö 3:19), samt i söder mot ett planområde med småhusbebyggelse, det sk nya Vegaområdet (Stefan Löfvings väg).

Planområdets areal är ca 4 ha inklusive vägområdet i norr.

Markägförhållanden

Rindö 3:79 ägs av TL Fritid AB som ingår i Ljungberggruppen AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Rindö centrum är i förslaget till kommunens översiktsplan redovisat i nu aktuellt läge.

I utredningsskiss för planområdet inklusive de obebyggda markområdena västerut till Anedalsområdet har översiktligt belysts möjlig markdisposition samt väg- och gångvägsdragningar.
(bilaga 1).

Byggnadsnämnden beslöt 1989-09-19:

"att till kommunstyrelsens arbetsutskott överlämna områdesskissen för övervägande i samband med pågående översiktsplanarbete,
att ge stadsarkitektkontoret i uppdrag att inleda detaljplanarbete för i skissen redovisade områdena etapp I och II."

Arbetsutskottet beslöt 1989-10-12:

att till översiktsplanegruppen överlämna områdesskissen för övervägande i samband med pågående översiktsplanarbete, och att godkänna att detaljplanarbetet inleds, samt att uppdra åt tekniska förvaltningen att uppta förhandlingar om exploateringsavtal och plangenomförande.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Natur

Planområdets södra del består av en svag norrsluttning med tallskog. Norrut övergår denna i slyvegetation, som i sin tur längst i nordväst övergår i kärrmark.

Geotekniska förhållanden

Norrsluttningen i planområdets södra del består av morän, troligen med ringa djup till berg. Moränlagret överlagras i de nordvästra delarna enligt utförd provtagning av ett allt mäktigare lerlager med mellan 2 - 5 meter lera av varierande fasthet innan kärrmarken tar över.

Radonundersökning har ej gjorts.

Befintlig bebyggelse

Befintlig bebyggelse saknas inom planområdet.

Service och tillgänglighet

Planförslaget förutsätter att Rindös nuvarande kommersiella servicefunktioner i stort förläggs inom planområdets centrumkvarter, detta på grund av försvarets omdisponeringar på Rindö. Ett hundratal meter i sydost finns en kommunal barnstuga, och i Rindö by en fritidsgård. Lägenhetsdaghjem har inrättats inom nybebyggelsen på angränsande fastigheten 3:19.

Busslinje 678 passerar genom planområdet. Nuvarande hållplatser är belägna strax sydost om planområdet. Dessutom finns båtförbindelse till Vaxholm, Tynningö och Ramsö vid Vega-bryggan ca 400 meter från planområdet.

Bilangöring till planområdet sker via Rindövägen (länsväg 274). Efter genomförd nysträckning av denna genom östra Rindö övergår den nuvarande Rindövägens östra del till lokalväg.

FÖRÄNDRINGAR

Ny centrumbebyggelse

Rindös nya centrum är placerat i omedelbar anslutning till den föreslagna väganslutningen mellan den nya genomfartsleden och "gamla Rindövägen" som blir lokalgata. Bebyggelsen föreslås grupperad runt ett torg i söderläge, med en öppning i norr mot busshållplats och lokalgata. Bebyggelsen föreslås uppdelad i tre enheter, en byggnad för dagligvaruhandel med personalbostäder i ett övre plan, en restaurangdel som länkas till dagligvarubutiken, samt en byggnad för småbutiker och eventuell biblioteksfilial.

Byggnaderna föreslås utformas med fasader i träpanel, samt tegeltak med inslag av tak med slätplåt som accent. Tegeltaken ges ca 27 graders taklutning, plåttaken varierar mellan 10-30 grader.

Ny gruppbebyggelse

Gruppbebyggelse föreslås i det vegetationsmässigt föga värdefulla området i nordvästra delen av planområdet i form av en- och tvåvånings radhus samt parhus. Bebyggelsen föreslås i huvudsak grupperad runt en grön lekgård med vissa mindre enheter i anslutning till gården. I anslutning till bostadsentén ligger ett lägenhetsförråd och på baksidan ligger ett mindre trädgårdsförråd.

Enbostadshus

I tallskogsområdet söder om gruppbebyggelsen föreslås ett område för friliggande enbostadshus. Sju tomter kan anordnas med en storlek av ca 750 m².

Enbostadshusen får uppföras i två våningar. Avsikten är att i viss mån ge området en samordnad karaktär genom att planförslaget förutsätter att materialet i fasaderna skall vara träpanel.

Lägenhetssammansättning, upplåtelseformer

Planförslaget reglerar inte lägenhetssammansättningen. Denna får bestämmas i samråd mellan exploatör och kommunen efter analys av bostadsfrågan på Rindö.

Upplåtelseformen för grupphusbebyggelsen är endera hyres- eller bostadsrätt. Lägenhetsstorlekar och bostadsanvisning skall i första hand beakta behov och önskemål från boende som skall evakueras från försvarets område på östra Rindö samt från den tillkommande personalen vid KA 1.

Tomterna för de friliggande enbostadshusen skall försäljas för enskilt ägande och bebyggande nu i första hand fördelas genom kommunens tomtkö.

Boendeservice

Behovet av barnomsorg föreslås täckas utanför planområdet. Maskinell utrustning för tvätt inrymms i samtliga bostäder - någon särskild områdestvättstuga föreslås ej.

Friytor

I planområdets södra del föreslås ett parti naturmark sparas som övergångszon mot bebyggelsen i "nya Vegaområdet" där den avgränsande marken avsatts som lek område. I centrumkvarterets södra del sparas likaså ett större parti naturmark, vari en tennisbana eller annan mindre yta för bollspel kan anläggas vilken avses upplåtas för gemensam användning för de boende i grannskapet. Gångväg till området anläggs inom kvartersmark.

I nordväst föreslås en dränering och utfyllnad av kärrmarken genom utnyttjande av ev överskottsmassor från exploateringen inom planområdet samt andra kommande exploateringar på Rindö. Härigenom kan en parkyta med möjligheter till bollspel och lek åstadkommas. Utfyllnaden förutsätter eventuellt att kärrmarkens utflöde söderut förbättras.

Vegetation

Särskilda skyddsbestämmelser har införts för vissa terrängpartier. Även inom övrig mark avsedd för exploatering är det av stor vikt att aktsamhet gentemot de särskilt värdefulla träden iaktas vid planering och utbyggnad av området. Planförslaget stipulerar markklovplikt för trädfällning i hela planområdet.

Trafik och parkering

Planområdet trafikmatas via nuvarande Rindövägen som övergår till att bli lokalgata när den nya genomfartsleden byggs över östra Rindö. I ett övergångsskede innan den nya vägen byggts ut, ansluts området i ungefär samma läge som den framtida anslutningen får till genomfartsleden.

Den temporära trafiklösningen innehåller förutom tillfart till de två bostadskvarteren en i östergående riktning enkelriktad busskörbana förbi centrumbebyggelsen medan övrig genomgående trafik sker på nuvarande Rindövägen (se bilaga 2).

Den permanenta trafiklösningen, sedan genomfartsleden byggts, innebär att lokaltrafiken till bland annat Vegaområdet går via centrumanslutningen.

En eventuell framtida bostadsexploatering väster om planområdet kan få väganlutning via den västligaste lokalgatan.

Centrumkvarteret innehåller en markparkering för ca 95 bilar, som också är avsedd att dubbelnyttjas som gästparkering till bostadskvarteren samt för Ramsöbornas parkering i den utsträckning som är möjlig sedan centrumfunktionernas parkeringsbehov tillgodosetts.

Gruppbebyggelsen har en samlad markparkering med plank och skärmtak. Parkering för enbostadshusen sker på tomterna där garage får uppföras även i tomtgräns.

Gång- och cykelvägar

Den gång- och cykelväg som ingår i detaljplanen för Rindö 3:19 (Zetterholmska tomten) föreslås fortsätta fram till centrumkvarteret samt med fortsättning längs med genomfartsleden norr om bebyggelsen. Dessutom kan gång- och cykeltrafik västerut ledas ned på lokalgatan och vid framtida exploatering av Rindö 2:154 ledas vidare genom Mjöldamms- och Annedalsområdena mot färjeläget till Vaxholm.

Kollektivtrafik

Nytt hållplatsläge invid centrum för buss 678 föreslås. Bussen förutsättes fortsätta trafikera gamla Rindövägen för att erbjuda de boende en god standard.

Störningar

Bullerstudier har utförts som visar att gruppbebyggelsens närhet till väg 274 nödvändiggör att en bullervall anordnas i den utsträckning som redovisas på plankartan. Höjden på vallen är avhängig nivån på vägbanken och höjden på husen.

För att erhålla normenliga bullernivåer på uteplatserna erfordras en vallhöjd om 1-2 meter över vägens nivå. För husfasaden i andra våningen skulle bullervallen behöva vara högre.

Med hänsyn till bebyggelse- och landskapsmiljön bör vallen ej göras högre än vad som erfordras för uteplatserna. För själva bebyggelsen har därför bestämmelse om förstärkt fasadisolering införts i kombination med att minst hälften av sovrummen skall förläggas vid icke bullerexponerad fasad.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet vattenförsörjs via den kommunala huvudvattenledningen utmed Rindövägen.

Avloppsanslutning sker till befintligt ledningssystem utmed nuvarande Rindövägen intill fastigheten 3:19. Avloppsvattnet leds till Grönviksverket, som är sammankopplat med försvarets reningsverk. Avtal har träffats mellan kommunen och försvaret som säkerställer överföring av avloppsvatten även från den nya bebyggelsen till detta reningsverk.

Ny huvudavloppsledning genom området föreslås förläggas till lokalgatan. Centrumbebyggelsen och enbostadshusen ansluts med självfall, gruppbebyggelsen kräver pumpstation.

El

Befintlig luftledning över vägområde och centrumkvarter skall ändras till markförlagd kabel inom område för lokalgata (gamla Rindövägen).

Elnätsstation förläggs i anslutning till grupphusbebyggelsens parkering.

Värme

För bebyggelsen skall tillämpas ett energisnålt och flexibelt värmeförsörjningssystem som kan anpassas till olika energislag. Utrymme för fastbränsleeldad värmecentral har utlagts inom centrumtomten.

Avfall

Centrumkvarteret får sophämtning i anslutning till lastgård, gruppbebyggelsen i anslutning till markparkeringen och enbostadshusen får soporna hämtade vid entréväg. Möjlighet till sopsortering skall finnas.

Medverkande

Detaljplaneförslaget är utarbetat av arkitekt SAR Björn Greitz, Vaxark AB i samarbete med stadsarkitektkontoret i Vaxholm.

Björn Greitz
arkitekt SAR

Bengt Åhman
stadsarkitekt