

2008-12-11

Förslag till program för detaljplan

RINDÖ HAMN



VAXHOLMS
STAD



Vaxholms stad
Stadsbyggnadsförvaltningen
Susanne Edén, stadsarkitekt

WSP Stadsutveckling
Anna Galli

Medverkande:

Programmet har upprättats av Vaxholms stad i samarbete med KAI Vasallen AB. Programmet har utarbetats av WSP Stadsutveckling genom Anna Galli.

Innehållsförteckning

Inledning och bakgrund

Kommunala beslut

Planarbetets uppläggning

Tidsplan

Sammanfattning

Avgränsning

Markägoförhållanden

Planeringsförutsättningar

Planförhållanden

Översiktsplan

Fördjupning av översiktsplanen

Detaljplaner

Riksintresse

Strandskydd

Historik och kulturmiljö

Fornlämningar

Befintlig bebyggelse

Naturmiljö- och landskapsbild

Grundförhållanden

Radon

Markföroreningar

Grund- och dagvatten

Rekreation och friluftsliv

Vägar och trafik

Kollektivtrafik

Gång- och cykeltrafik

Biltrafik

Båtrafik

Service

Teknisk försörjning

Vatten

Spillvatten

El och tele

Uppvärmning

Riktlinjer för kommande planering

Markanvändning

Huvudmannaskap

Naturmiljö- och landskapsbild

Rekretation och friluftsliv

Vägar och trafik

Gång- och cykeltrafik

Biltrafik

Båtrafik

Kollektivtrafik

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Omhändertagande av dagvatten

El och tele

Uppvärmning

Service

Bebyggelse

Pågående markanvändning,

beskrivning av delområden

Tillkommande bebyggelse

Konsekvenser av förslaget

Behovsbedömning

Genomförande

Tidplan och etapputbyggnad

Fastighetsbildning



Inledning och bakgrund

Rindö är en av Vaxholms större öar och ligger vackert mellan Oxdjupet och Vaxholms kastell. Här pågår en förändring till ökat permanentboende. Vaxholms stad utarbetar en fördjupning av översiktsplanen för Rindö-Skarpö. Denna var utställd under sommaren 2008. Programområdet omfattar den östra delen av Rindö som till december 2005 utgjordes av regementet AMF I.

Under 2005 köpte det statliga företaget Vasallen det inhägnade området på AMFI samt området strax norr om som innehåller det så kallade kalsongförrådet. Även gamla överstebostaden med omgivande mark ingick i köpet.

Under 2006 utarbetade Vasallen en vision för hur deras område kan omvandlas. Visionen syftar till att området ska bli en levande skärgårdsmiljö med balans mellan boende, arbete och fritid.

Två avgörande frågor inför utbyggnad av nya bostäder är trafiksystemets kapacitet och hur spillvattnet ska omhändertas för ön som helhet.

Kommunala beslut

Genom § 30 / 2008-04-03 beslutade kommunstyrelsen att uppdraga åt Stadsbyggnadsförvaltningen att utarbeta förslag till detaljplaneprogram för Amf I-området (Rindö hamn). Genom § 154 / 2008-12-11 beslutade kommunstyrelsen om samråd. I samband med beslut att upprätta detta program beslutades också att Rindö hamn ska gälla som områdesnamn.

Rindö hamn ingår som en del i Oskar Fredriksborg.

Syfte och upplägg

Syftet med detaljpaneläggningen är att möjliggöra omvandling av området till en levande skärgårdsmiljö med bostäder, verksamheter och skola. Programmet omfattar hela Rindö hamn. Programområdet kommer att delas in i flera detaljplaner.

Vasallens vision för Rindö hamn är:

*”Rindö hamn”
en levande skärgårdsmiljö
i ett strategiskt läge.*

I Rindö hamn skapas en modern och levande skärgårdsmiljö med en mix av boende, arbete och fritid. Blandningen av nytt och gammalt, unga och äldre, förstärker områdets vitalitet och mångfald. Det skapar många valmöjligheter och ger varje människa chansen att hitta harmoni och ett liv i balans.

Den naturliga mötesplatsen är hamnen - områdets hjärta - där det sjuder av liv och rörelse.

Tack vare Rindö Hamns strategiska läge når man lätt både södra och norra infarterna till Stockholm med bil eller buss.”

Tidsplan

Samråd kring programmet pågår under vintern 2008/2009. Godkännande av slutgiltigt program och beslut om igångsättning av en första detaljplan beräknas kunna fattas tidigast under våren 2009.

Omvandlingen av området har påbörjats genom att kommunen köpt en byggnad vid de östra kasernerna för tillfällig användning som skola. Ombyggnad av de västra kasernerna och Restauranghöjden avses bli nästa steg och beräknas kunna påbörjas under 2009/2010. Genomförande av programmet bedöms pågå under en femårsperiod.

Vad är ett planprogram?

I Plan- och Bygglagen regleras att en detaljplan ska grundas på ett program om det inte är onödigt.

Ett program ska ange förutsättningar för planarbetet och uttrycka kommunens vilja och avsikter med en viss planeringsuppgift. Syftet med ett detaljplaneprogram är att kommunens beslutsunderlag i ett tidigt skede ska breddas med de berörda erfarenheter och synpunkter. De berörda ska ges möjlighet till insyn och påverkan innan kommunens ställningstaganden är låsta.

När programmet godkänts av kommunen ligger det till grund för kommande detaljplanarbeten.

Om du har synpunkter på förslaget ska du lämna dem skriftligt till:

Vaxholms stad
Stadsbyggnadsförvaltningen
185 83 Vaxholm
eller via e-post till:
stadsbyggnad@vaxholm.se

Synpunkter ska vara kommunen tillhanda senast den 23 februari 2009.

Sammanfattning

Området avgränsas i norr av Oskar Fredriksborgsvägen (väg 274) och Oxdjupet i öst och i syd av Solöfjärden. I väster gränsar området mot Soldatgränd samt befintlig villabebyggelse vid Rindövägen och Solövägen, och skogsområdet norr därom.

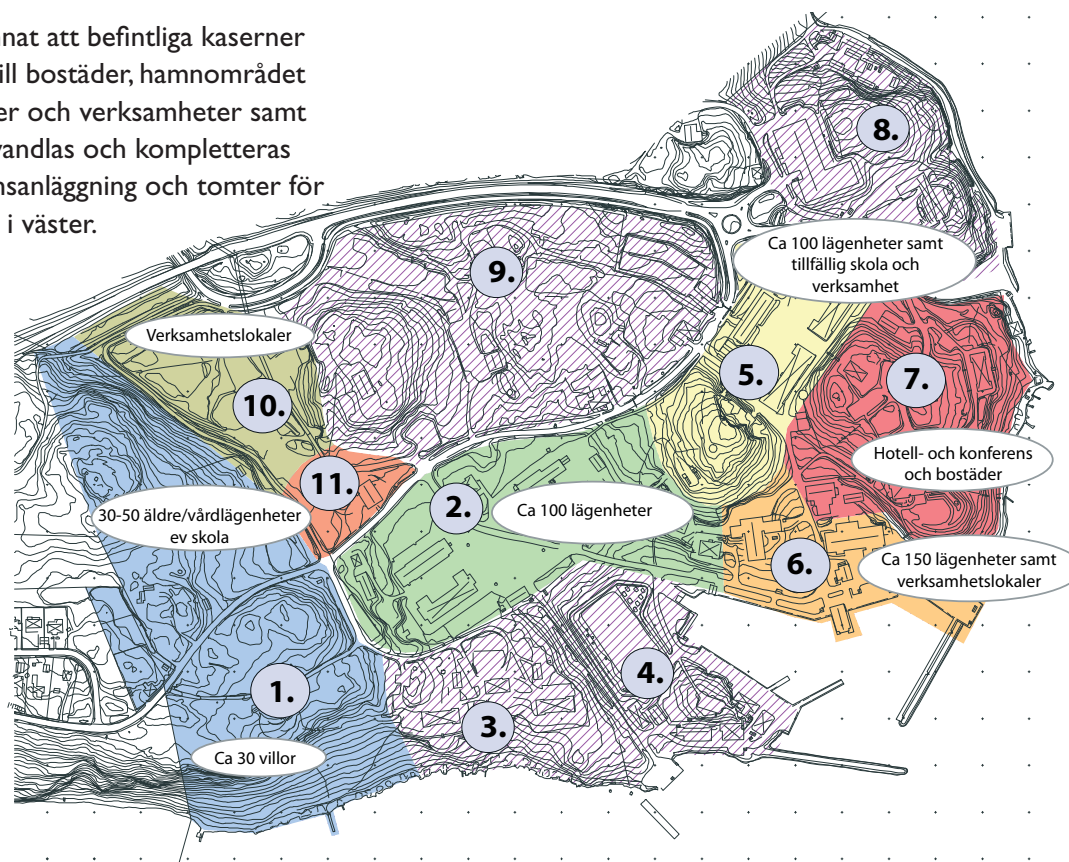
Programområdet utgörs i huvudsak av före detta AMF I, med en verksamhet som innebar restriktioner för övriga delar av Rindö och Skarpö.

Förslaget innebär bland annat att befintliga kaserner och kanslihus omvandlas till bostäder, hamnområdet kompletteras med bostäder och verksamheter samt att Restauranghöjden omvandlas och kompletteras till en hotell- och konferensanläggning och tomter för villabebyggelse tillkommer i väster.

I detta program redovisas förslag till om- och tillbyggnad inom området som innebär totalt ca 450 bostäder samt lokaler för verksamheter. I en framtid kan eventuellt ytterligare bostäder och verksamhetslokaler rymmas under förutsättning att avloppsreningsverket ersätts och en trafikutredning visar hur den beräknade trafikmängden kan klaras.

Programmet redovisar inriktning och riktlinjer inför kommande detaljplanearbete. Lämpliga volymer ska studeras i det kommande arbetet. Vidstående karta redovisar huvudsaklig områdesindelning. Avgränsningen av delområdena kan komma att justeras.

Sammanfattning av förslag till om- och tillbyggnad



Avgränsning

Området avgränsas i norr av Oskar Fredriksborgsvägen (väg 274) och Oxdjupet i öst och i syd av Solöfjärden. I väster gränsar området mot Soldatgränd samt befintlig villabebyggelse vid Rindövägen och Solövägen, och skogsområdet norr därom. Området omfattar ca 59 ha.

Programområdets avgränsning



Markägoförhållanden

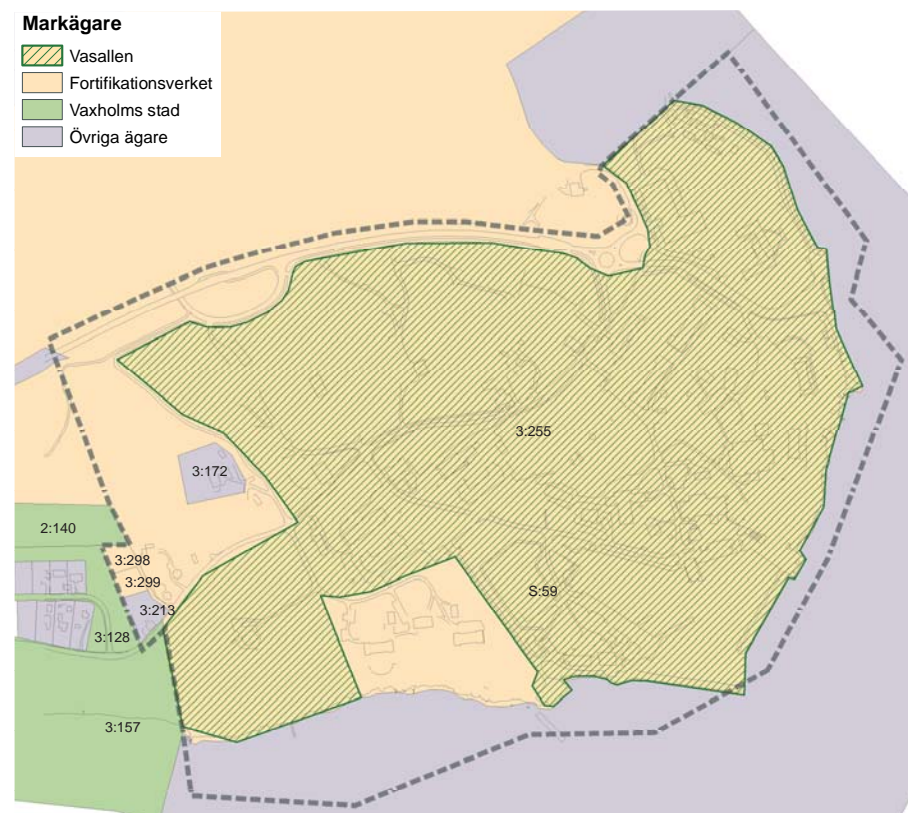
Området ägs till största delen av Vasallen AB. Fastighetsreglering är dock inte genomförd ännu. En del av fastigheten 3:255 ägs av Fortifikationsverket och fastigheterna Rindö 3:172, 213, 298 och 299 är i privat ägo.

Planeringsförutsättningar

Programområdet utgörs i huvudsak av före detta AMF I, som tidigare var kommunens största arbetsplats med en verksamhet som innebar restriktioner för övriga delar av Rindö och Skarpö. I decem-

ber 2004 fattades beslut om flytt av AMFI från Rindö. Därefter har Vasallen tagit över det gamla regementsområdet från Fortifikationsverket. Övriga områden som Försvaret använde ägs fortfarande av Fortifikationsverket.

Vasallen är ett statligt ägt företag och har i uppdrag att omvandla och utveckla nedlagda regementen och andra försvarsfastigheter till attraktiva och levande stadsdelar för nya verksamheter. När omvandlingen är genomförd och områdena fått liv säljs fastigheterna på kommersiella villkor.



Området är vackert beläget vid Oxdjupet och med ett bra läge i regionen. Med såväl kollektiva färdmedel som med bil tar det ca 45 minuter till Stockholms city. Färjeförbindelse finns både till Vaxön och till Värmdö vilket möjliggör pendling och kontakt till Storstockholms norra och sydöstra delar. Med en utökad allmän båttrafik skulle avståndet till Stockholms city minska avsevärt.

Planförhållanden

Översiktsplan

I gällande översiktsplan som antogs 1990 anges östra Rindö som militärt område. Kommunstyrelsen har fattat beslut om att en ny kommuntäckande översiktsplan ska upprättas.

Fördjupning av översiktsplanen

Kommunstyrelsens arbets- och planeringsutskott (APU) beslutade genom §266/2001-10-15 att påbörja arbetet med fördjupning av översiktsplanen för Rindö på grund av det exploateringsstryck som finns där. Ett program upprättades och programsamråd hölls under juli-sept 2003. Med anledning av de ändrade förutsättningarna på östra Rindö genomfördes ett nytt samråd under våren-sommaren 2007. Utställning av planförslaget har genomförts under sommaren 2008.

Detaljplaner

Området omfattas i huvudsak av detaljplan, Dp 323 - Rindö 3:255 m.m. som anger militärt ändamål för

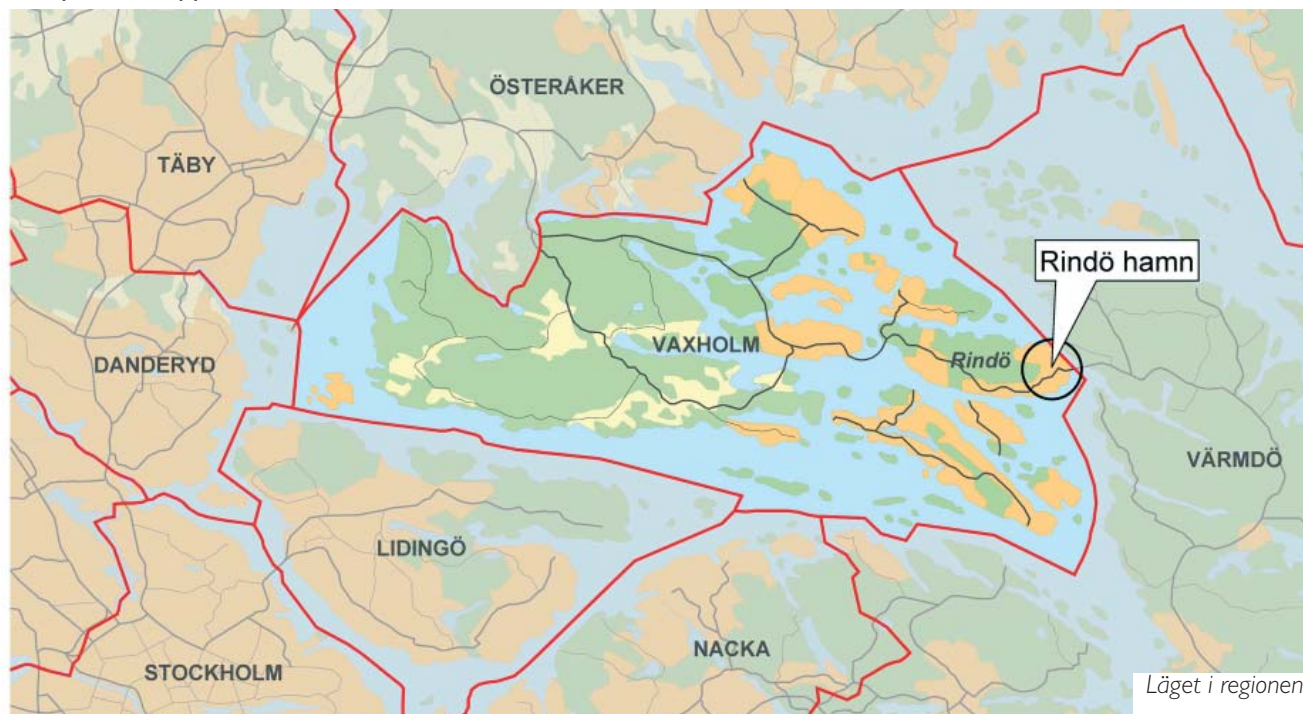
området. Detaljplanen anger att vid komplettering av bebyggelsen ska bl a färgsättningen följa det program som hör till detaljplanen. Likaså anges vilka byggnader som ej får förvanskas etc. Detaljplanen anger också att kasernbyggnaderna vid f.d. I 26 och KA I är värdefulla byggnader inom områden av riksintresse och har därför betecknats med q. Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och natur ska underhållas med traditionella metoder.

En mindre del i väster är inte detaljplanlagt.

Riksintresse

Området ingår i riksintresset för kulturmiljövården Norra Boo – Vaxholm – Oxdjupet – Lindalssundet. Riksintresset omfattar ett stort område kring farleden in till Stockholm, inklusive den alternativa passagen via Oxdjupet. Uttryck för riksintresset kan kortfattat beskrivas som den brokiga skärgårdsmiljö som finns idag med en blandad struktur av gårdar, bryggor, hamnlägen och bebyggelsegrupper som speglar skärgårdsbefolkningens levnadsbetingelser, sjöfart och varuleveranser till Stockholm samt områdets militära historia. Riksintressets särprägel kan tolkas som samspelet mellan dels skärgårdsbefolkningens vardagsmiljö, dels den vackra farleden in till Stockholm samt den militära närvaron för att skydda inloppet till huvudstaden.

Upplevelsen av militär närvaro är följaktligen central och tillägg ska göras med respekt mot befintlig miljö. Placeringen av de båda regementena (sedermera endast KA I) och Oskar Fredriksborg, med Fredriksborg på Värmdö, som ett "lås" vid Oxdjupet gör området illustrativt för försvarsanläggningarnas samexistens med skärgårdsbefolkningen intill farleden.



Läget i regionen

Strandskydd

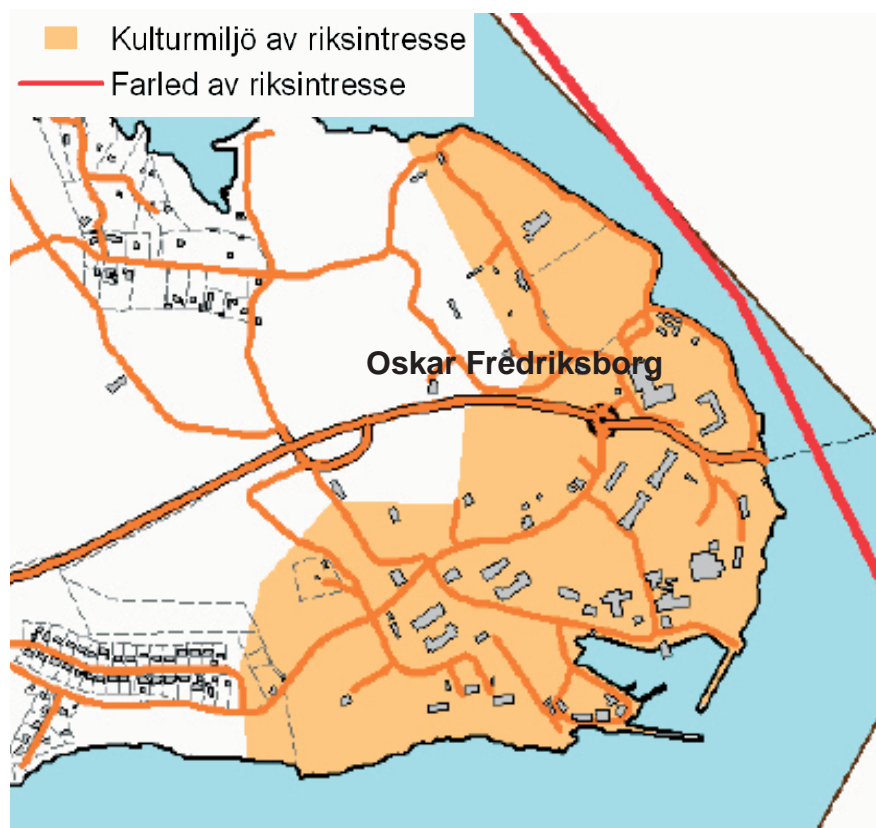
Delar av området omfattas av strandskydd. Gällande strandskydd bör ses över i samband med kommande detaljplanearbete. Det kan vara lämpligt att upphäva strandskydd för hamnområdet samt för mark som ianspråkats av bebyggelse och återinföra det inom de områden som ska utgöra allmän platsmark, natur och park.

Historik och kulturmiljö

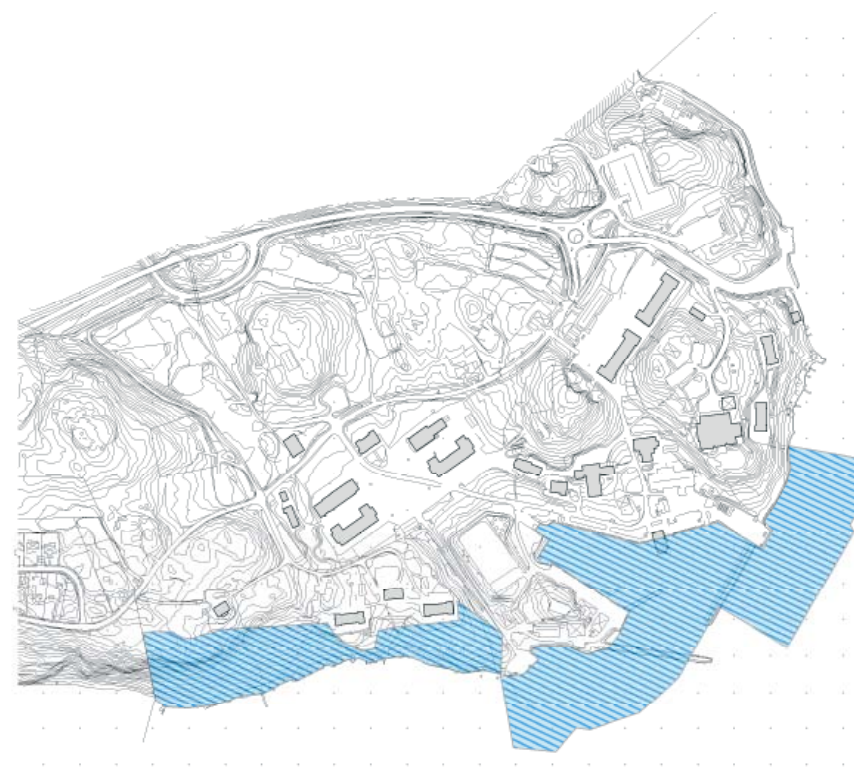
Stockholms kustförsvar har sedan staden grundades på 1200-talet flyttats allt längre ut i skärgården. Under medeltiden fungerade Stockholm med sina befästningar vid Norrström och Söderström som ett lås för Mälaren.

Väster respektive öster om Rindö - vid Vaxholm och vid Oxdjupet - löper farlederna samman: två strate-

giskt viktiga punkter som tidigt befästes. När Rysslands militära styrka ökade från 1700-talets början befästes sunden på båda sidor om Rindö. Befästningarna förstärktes successivt under 1800-talet efter förlusten av Finland 1809. De tydligaste kvarvarande exemplen är Fredriksborg (färdigt 1735), Vaxholms kastell (1863), Rindö redutt (1864) och Oskar Fredriksborg (1877).



Riksintressen



Strandskydd gäller på land och vatten inom markerat område med skraffering enligt beslut om upphävande av strandskydd inom Dp för Rindö 3:255

1925 års försvarsbeslut syftade till nedrustning och innebar att Vaxholms inre försvarslinje gick ur krigsorganisationen. För Rindös del innebar detta att befästningarna Oskar Fredriksborg och Rindö redutt lades ned. Oskar Fredriksborgs regementen levde emellertid vidare.

1903 - 10 lät Arméförvaltningen bygga två regementen, i enlighet med 1901 års härordnings byggnadsprogram, i anslutning till befästningen Oskar Fredriksborg. Dessa var Kungliga Vaxholms kustartilleriregemente, KA 1 och Vaxholms grenadjärregemente, I 26.

Utifrån typritningar upprättade av arkitekt Erik Josephson, byggdes mellan 1901 och 1922 47 s.k. kasernetablissemang och tolv befintliga byggdes till. Det arkitektoniska uttrycket förenklades så mycket det var möjligt inom ramen för den franskinspirerade, putsade klassicismen. Typritningar utarbetades även för marketenteri, gymnastikbyggnader, manskapsbaracker, verkstäder m.fl. vilka ofta byggdes av trä och därmed hade ett annat arkitektoniskt uttryck. Rindös kaserner uppfördes i tre våningar till skillnad från typritningarnas fyra.

Nyréns Arkitektkontor har i januari 2007 utarbetat en kulturmiljöinventering för regementsområdet. Värdet bedöms främst ligga i helhetsmiljön. Merparten av de kulturhistoriskt intressanta byggnaderna har inventerats översiktligt såväl exteriört som interiört och redovisas i inventeringen.

Fornlämningar

Inom programområdet finns inga kända fornlämningar. Området gränsar i norr till byggnadsminnet Oskar

Fredriksborg. Förslaget bedöms dock inte påverka fästningen negativt. Om fornlämning skulle påträffas ska detta anmälas till Länsstyrelsen.

Befintlig bebyggelse

Området präglas av skärgårdsnatur och i hög grad av den f.d. militära bebyggelsen. Två regementen byggdes upp vid sidan av varandra. Det är i förhållande till dessa regementens kaserngårdar och hamnen som bebyggelsen har orienterats.

Mellan skogsklädda kullar formerar den militära be-

byggelsen tydliga grupper. I väster finns det f.d. I 26 med tung klassicerande kasernbebyggelse och anslutande nyttobyggnader t.ex. exercishus. I öster finns f.d. KA 1:s kaserner. Till denna miljö hörde ursprungligen kasernvaktens byggnad, fem träbyggnader och längst i öster officersmässa och sjukstuga vilka samtliga är rivna. På höjden nordost om hamnen finns två byggnader med bostadslägenheter vilka ursprungligen var för officerare.



Befintlig bebyggelse inom det gamla AMF I-området. I väster strax utanför bilden ligger Grenadjärsvillan.

Mellan hamnen och kasernområdena finns ett landskapsrum kantat av byggnader med diverse funktioner – simhall, marketenteri, sjukhus m.m. Hamnens bebyggelse är småskalig med bl.a. verkstäder. Väster om hamnen uppfördes tre byggnader med bostadslägenheter för officerare. Längst i väster ligger Grenadjärsvillan med park.











I norr finns ett större naturområde som ursprungligen rymde två generationer officersbostäder. Bebyggelsen har emellertid rivits bland annat som en följd

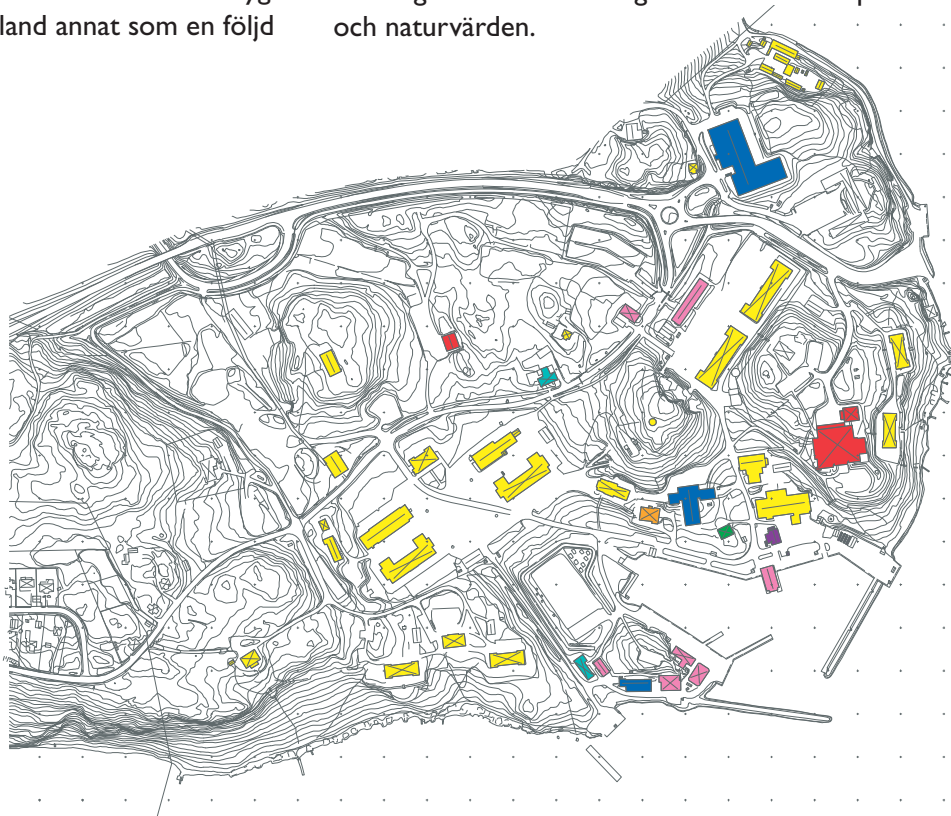
av landsvägens nya sträckning. En tidigare konsumbutik och en före detta manskapsbarack finns bevarad och i väster finns några mindre villor.

Naturmiljö och landskapsbild

WSP har i december 2007 utarbetat en översiktlig naturinventering och landskapsanalys för Vasallens område. I denna redovisas att det finns värden som bör bevaras eller som kan tillvaratas vid framtida utveckling av området. Det gäller både landskapsbild och naturvärden.

Bebyggelseutveckling

	1900-1910
	1910-1920
	1920-1930
	1930-1940
	1940-1950
	1950-1960
	1960-1970
	1970-1980
	1980-1990
	1990-



Bebyggelseutvecklingen inom regementsområdet. Olika färger redovisar olika utbyggnadstider.

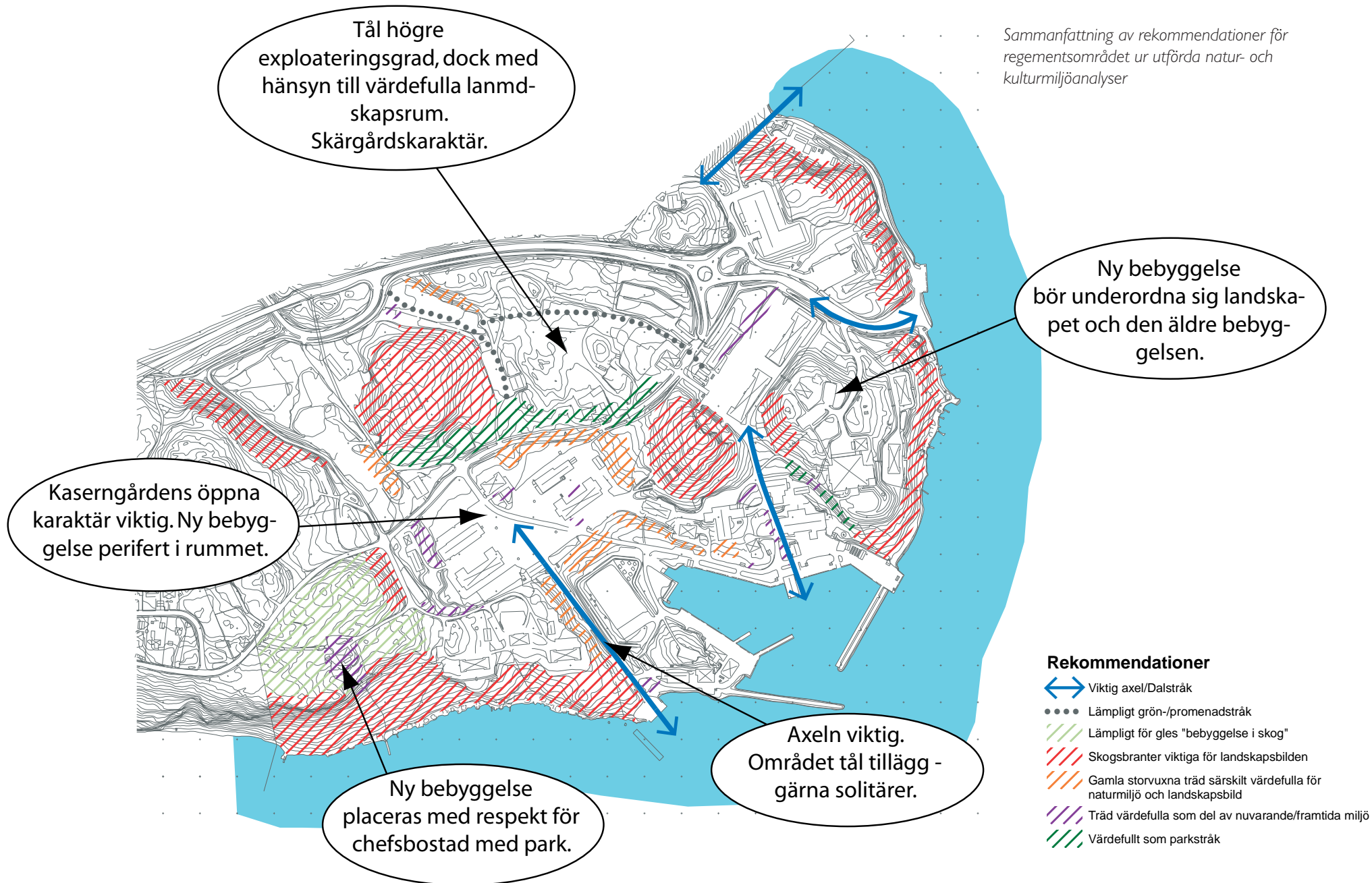
Områden av särskild betydelse för naturmiljön bedöms vara hållmarkstallskog, skogsklädda höjder med tämligen opåverkad skog, tallskog eller blandskog av tall med hög andel ek och områden med stora gamla ekar eller andra stora solitärträd, men även andra ovanliga eller för platsen typiska arter som frukträd, ädelgran och klippt vide.

Sammanhängande stora skogsområden finns huvudsakligen norr och väster om programområdet. Skogen runt "Grenadjärsvillan" är en utlöpare av skogen som täcker Rindös centrala delar. Den glesa bebyggelsen kring Rindövägen är placerad i denna skog med delar av trädbeståndet bevarat.

Områden av särskild betydelse för landskapsbildningen är skogsklädda markanta höjder som dominerar över omgivningarna, de skogsklädda branta strandslutningarna som präglar landskapsbildningen från sjösidan och stora gamla ekar eller andra stora solitärträd. Av betydelse i landskapsbildningen är också de äldre kasernerna med sina klassicistiska fasader som minner om områdets tidigare historia. Inom området finns inga kända rödlistade arter.

Grundförhållanden

Tyréns tog i november 2006 fram en översiktlig geologisk kartering av Vasallens område på uppdrag av Vasallen. Därför redovisas endast detta område i kartan. I utredningen konstateras att markförhållandena inom regementsområdet varierar alltifrån kasernområdena med hårdgjorda ytor till mindre skogsområden.





Utdrag ur geologisk karta för Vasallens markområde

Området karaktäriseras av en kuperad terräng där friktionsjord på ytnära berg och berg i dagen dominerar. I enstaka svackor har även lera karterats. Förekommande friktionsjord består av morän med normalt innehåll av finmaterial vilket gör den flytbenägen och tjälfarlig. Ställvis är moränen stenig och blockig vilket kan göra den svårskaktad. Förekommande lera bedöms till stor del vara av torrskorpelera. Ställvis kan dock mindre mäktigheter med lös lera förekomma under torrskorpelera. Utlagd fyllning med varierande innehåll finns på ett flertal områden framför allt inom hamnområdet. Marken i området innebär i huvudsak goda grundläggningsförhållanden.

Radon

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

Markföroreningar

Försvarsmaktens grundläggande policy är att i samband med avveckling av militära förband genomföra en miljöteknisk markundersökning på samtliga områden där misstanke om förorening av marken finns, samt göra erforderliga efterbehandlingsåtgärder. Efter genomförda åtgärder ska markområdet som Försvarsmakten överlämnar uppfylla Naturvårdsverkets generella riktvärden avseende "mindre känslig markanvändning". Om ett område avses att exploateras med t.ex. bostäder krävs ytterligare saneringsåtgärder, dessa bekostas dock av exploitören och inte av Försvarsmakten.

Under 2006 lät Försvarsmaktens miljöprovningseenhet utföra en utredning om misstänkta områden med

förorenad mark. Utredningen omfattar både Vaxholm och Värmdö kommuner. Totalt undersöktes ett trettio-tal objekt, varav ett tiotal objekt på Rindö visade sig vara mer eller mindre förorenade.

Fördjupade undersökningar har gjorts på objekten inom det f.d. militära området på östra Rindö. Vid minst ett eller två objekt bedöms att åtgärder behöver genomföras av Försvaret. Om det blir aktuellt med bostäder på de förorenade platserna ska fastighetsägaren/exploatören ombesörja ytterligare saneringsåtgärder. Detta kommer att behandlas närmare i kommande detaljplanprocesser för Rindö hamn.

Övriga delar av programområdet har endast använts för bostadsändamål. Inom dessa områden bedöms ingen risk för markföroreningar föreligga.

Grund- och dagvatten

För att inte påverka grundvattenbildningen negativt vid ny bebyggelse bör lokalt omhändertagande av dagvatten eftersträvas. Inom detta område bedöms villkoren för LOD (framförallt avseende takvatten) vara goda. Inom området finns befintliga dagvattenledningar där breddning kan ske vid stora flöden.

Rekreation och friluftsliv

Inom Rindös centrala delar och de obebyggda områdena på Skarpö finns större sammanhållna naturområden som har stor betydelse för rekreation. Närheten till havet är också attraktivt för rekreation och friluftsliv. Programområdet har med sin militära verksamhet inte tidigare varit tillgängligt för allmänheten. I kommande detaljplaner ska en allmänt tillgänglig strandpromenad säkras.

Hamnen på östra Rindö har historiskt varit militär hamn. Här finns idag ca 150 platser för småbåtar. Omvandling till ett blandat samhälle möjliggör tillgång till hamnområdet och kustremsan.

Vägar och trafik

Kollektivtrafik

Rindö trafikeras av busslinje 688 längs väg 274 mellan färjelägren i öst (Oskar Fredriksborg) och väst (Rindö smedja) med en turtäthet på cirka 30 minuter under högtrafik och under övrig tid cirka en gång i timmen.

Gång- och cykeltrafik

Med bostäder, skola och andra verksamheter inom det gamla regementsområdet kommer trafiken mellan östra och västra Rindö att öka. Genom att Rindövägen öppnats för genomfartstrafik kopplas öns delområden bättre med varandra. För att säkert kunna cykla och gå utmed denna bör en separerad gång- och cykelbana ordnas

Biltrafik

Vaxholms stad gjorde 2004 en översiktlig trafikutredning i syfte att studera trafikfrågor med anledning av förtätning på Rindö-Skarpö. Regimentets nedläggning gav nya trafikförutsättningar, därför gjordes en komplettering i februari 2007. För att klara utvecklingen på Rindö kommer åtgärder krävas längs väg 274.

Båttrafik

Bilfärjor med kapacitet för 50 respektive 60 bilar trafikerar sträckan Vaxön-Rindö. Under rusnings-tid på vardagar (6.30-8.40 samt 16.00-18.00) avgår färjan var 10:e minut. Under dagtid, vardagar är det 15-20-minuterstrafik och övriga tider cirka 30-minu-

terstrafik. Under sommarhalvåret är det 15-minuterstrafik även helger. Under ett genomsnittsdryg är det 2100 fordon och 470 fotgängare, cyklister och mopedister som tar sig över på denna sträcka (år 2006).

Den färja som trafikerar sträckan Värmdö-Rindö tar som mest 36 bilar. Under vardagar trafikeras denna sträcka var 20:e minut. Under helger gäller 30-minuterstrafik. Under ett genomsnittsdryg är det 700 fordon och 11 fotgängare, cyklister och mopedister som tar sig över Oxdjupet med bilfärjan (år 2006).

Waxholmsbolaget trafikerar tre bryggor på Rindö med båt till centrala Stockholm. Med ökat permanentboende kan underlaget för båttrafik öka även under vinterhalvåret. För att möjliggöra reguljär båttrafik till Rindö hamn bör Grenadjärsbryggan planläggas som brygga för allmän båttrafik.

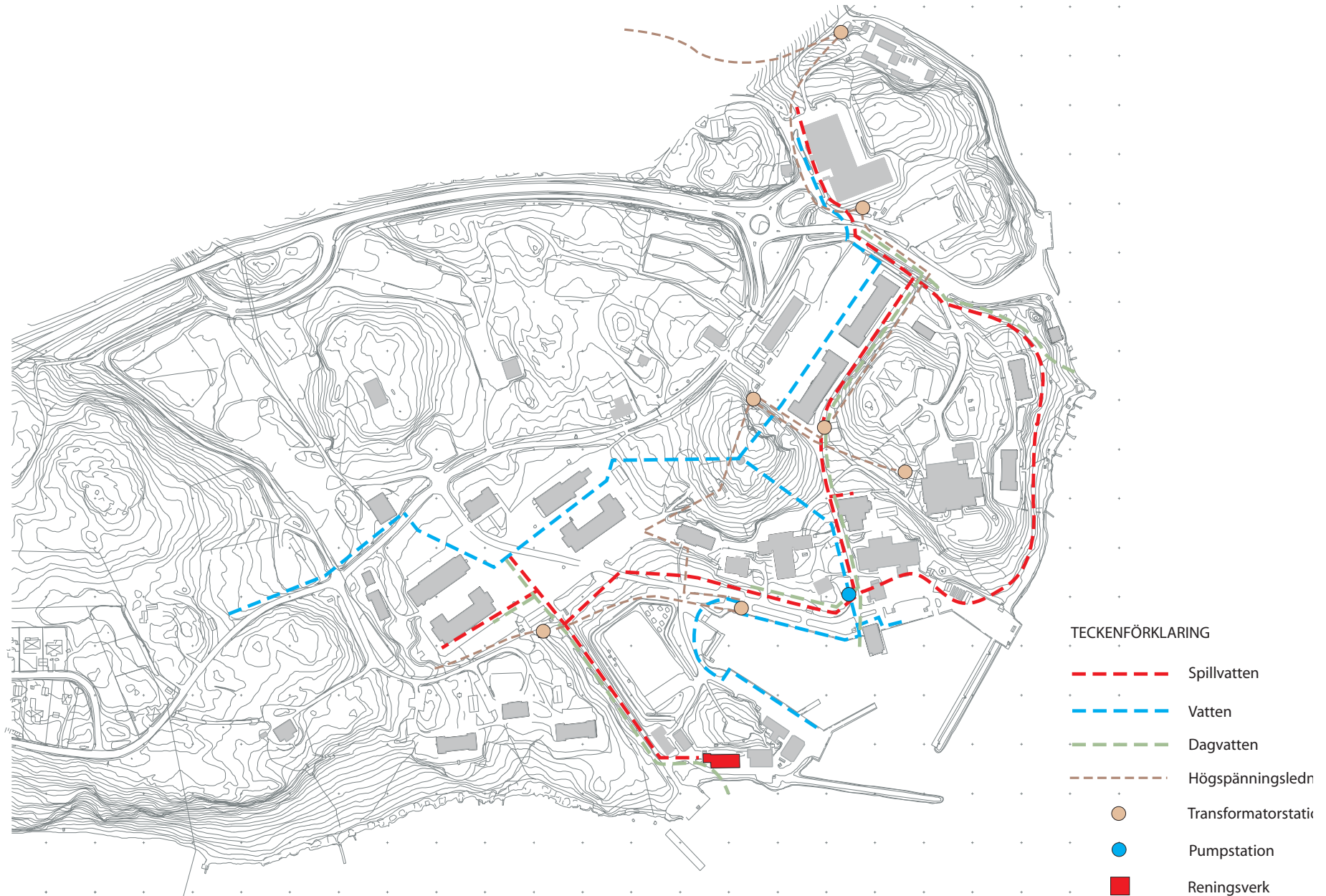
Service

Förskola och skola med klass F-3 finns på Rindö. Då elevantalet ökat markant finns behov av att bygga ut eller nytt. I en befintlig byggnad intill de östra kasernerna har en tillfällig skola startats.

Vid Rindö centrum finns närbutik. Övrig service finns på Vaxön.

Teknisk försörjning

Inom programområdet finns befintliga ledningar för vatten och spillvatten. Området ingår ej i verksamhetsområde för VA.



Schematisk redovisning av huvudledningar för el, vatten och spillvatten inom området

Vatten

Området är anslutet till kommunens vattenledningsnät. Nätet är av varierande kvalitet och ålder, med utbyggnad från 1950-talet och framåt. Inom systemet finns ett antal brandposter. Distribution av vatten sker via Vasallens ledningssystem även till abonnenter utanför Vasallens område.

Spillvatten

I den södra delen av området finns ett avloppsreningsverk med en kapacitet upp till minst 2000 personequivallenter.

Till områdets spillvattennät är även Fortifikationsverket och Statens fastighetsverk anslutna. Vid överbelastning i kommunens reningsverk i Grönviken leds spillvatten till Vasallens reningsverk via sjöförlagd ledning.

Spillvattensystemet är uppbyggt med självfall och tryckledningssystem. Det är av varierande kvalitet och är anlagt från 1960-talet och framåt.

Reningsverket har mekanisk, biologisk och kemisk rening. Recipient är Solöfjärden.

Inom området finns ett antal dagvattenledningar. Nätets utsläppspunkter är havet.

El och tele

Området har ett eget distributionsnät för el. Högspänningsledningar finns inom området. Nätet ägs av Vasallen, bestående av mottagningsstation för 10 kV och ytterligare 5 stycken transformatorstationer.

Inom området finns ett kopparnät för telefoni och ett optonät mellan och i byggnader.

Uppvärmning

En panncentral med oljeeldning finns inom området. Från denna finns ledningar till stora delar av området. Centralen producerar hetvatten som levereras ut till undercentralen via ett kulvertsystem till anslutna byggnader. Vissa byggnader har egna oljepannor eller är eluppvärmda.

Riktlinjer för kommande planering

Markanvändning

Programmets ambition är att föreslagna användning ska utgå från varje delområdes specifika förutsättningar i form av befintlig bebyggelse, kulturmiljövärden, naturvärden m m. Även om bebyggelsen kan förätas är avsikten att karaktären av "hus i park" ska behållas.

Huvudmannaskap

Kommunen bör vara huvudman för uppsamlingsvägar, övergripande lokalväg nät och större naturområden samt strandpromenaden. I övrigt kan allmänna ytor inom området skötas genom t.ex. gemensamhetsanläggningar.

Naturmiljö och landskapsbild

Landskapsbilden präglas av gamla ekar och andra planterade trädarter i anslutning till byggnaderna. De storskaliga kasernbyggnaderna upplevs som hus i park.

De viktiga siktstråk som binder ihop områdets centrala delar med vattnet bör förstärkas. Idag växer stora träd eller planterade trädrader längs dessa axlar, som kan bli stomme i områdets framtida miljö. Allén längst i norr mot Oscar Fredriksborg är del av miljön runt fästningen och bör behållas som avgränsning av området.

Många av områdets miljökväligheter kan tillvaratas i samband med utveckling av området. Skärgårdskaraktern med hus i natur nära vattnet samt utnyttjande av värdefulla befintliga byggnader kan ge områ-

det särskild attraktionskraft. Viktiga för naturmiljön och landskapsbilden är de skogsklädda branterna mot vattnet, markanta skogskullar och branter inom området som avgränsar tydliga landskapsrum. Även beståndet av gamla storgrova ekar som är typiska för området och präglar miljön är viktiga att behålla. Dessa element blir ett värdefullt tillskott i en framtida miljö.

Vid exploatering bör sambanden mellan områdets olika delar och övriga Rindö utvecklas. På kartan på sidan 11 har förslag till parkstråk som kan binda ihop områdets enskilda värdefulla miljöer till en sammanhängande gröstruktur markerats.



Exempel på mindre "stadsvillor" inplacerade i ett naturparti i Saltsjöbaden.



Exempel på byggnader för kontor och verksamheter i Nacka Strand



Allmänna gångstråk utmed vattnet är ett trevligt inslag i miljön

Rekreation och friluftsliv

I den fortsatta planeringen är det av största vikt att strandområdet så långt möjligt görs allmänt tillgängligt. Utmed kusten föreslås därför att en strandpromenad anläggs. På delar av sträckan finns idag stig eller väg.

Utmed strandlinjen finns ett antal "solgrottor" som i hög grad tagits i anspråk av kringboende med grillar, möbler o.dyl. Med hänsyn till allmänhetens tillgång till stranden är det viktigt att de privata inslagen tas bort. Vissa solgrottor kan finnas kvar som en del i det allmänna gångstråket och vara tillgängliga för allmänheten.

I kommande planering av de olika delområdena bör allmänna stråk ner till stranden säkras.

Vägar och trafik

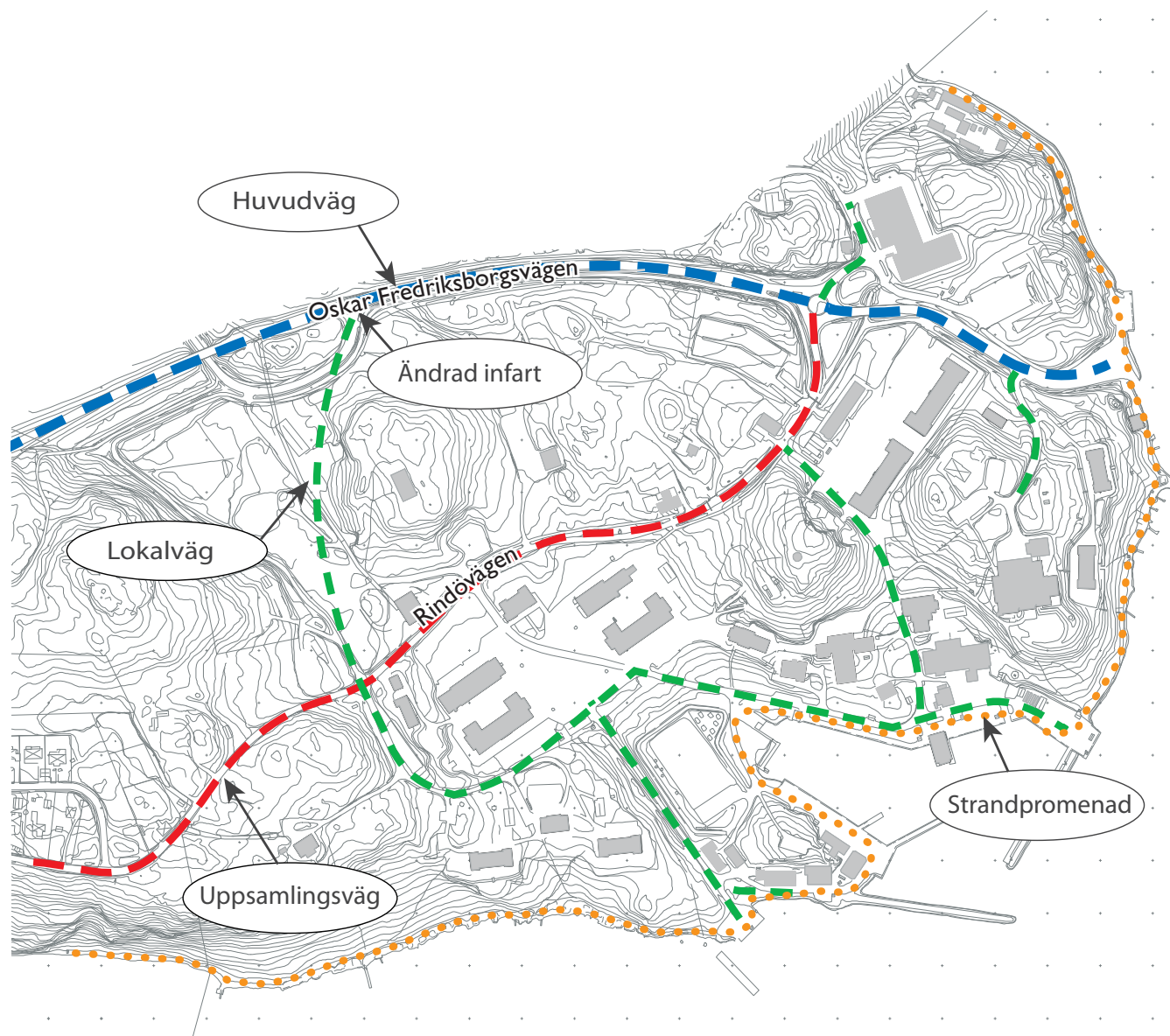
Gång- och cykeltrafik

Hela Rindövägen genom området bör försees med gång- och cykelbana.

Övergångsställen ska utformas trafiksäkert, eventuellt upphöjda. Lokalvägarna bör utformas med gångbana eller som gårdsväg där bilar färdas på de gåendes villkor.

Biltrafik

En trafikstruktur som i huvudsak utgår ifrån befintlig struktur föreslås för området. Oskar Fredriksborgsvägen utgör huvudväg, Rindövägen, uppsamlingsväg och några lokalvägar utgör bas i det interna vägnätet inom området. Övriga lokalvägar ska placeras och utformas i respektive delområde så att en hållbar struktur erhålles. Från Oskar Fredriksborgsvägen



Övergripande trafikstruktur

bör en ny avfart studeras i syfte att bättre fördela trafiken till och inom området.

Båttrafik

Genom utveckling med nya bostäder och verksamheter på det gamla regementsområdet ökar underlaget och därmed möjligheterna att skapa bättre båtförbindelser mot Vaxholm och Stockholm. Förbättrade båt-kommunikationer kan innebära restidsvinster, ökad attraktivitet och avlastning av trafiksystemet på Vaxholm och i regionen. För att ge goda förutsättningar för båttrafiken bör ångbåtsbryggan renoveras och ett område för allmän båttrafik kring denna säkerställas i detaljplan.

Trafikberäkningar visar att med en befolkningsökning enligt redovisat förslag krävs åtgärder längs väg 274. I första hand gäller det korsningen Parkgatan/Söderhamnen för att det inte ska bli trafikproblem för den trafik som förväntas för år 2030. En tänkbar lösning är att korsningen byggs om till rondell. Ombyggnad vid korsningen Kungsgatan/Parkgatan (vid Vaxholms kyrka) kommer också att behövas för att öka kapaciteten.

Vid ett eventuellt framtida byggande av ytterligare bostäder inom Rindö hamn blir trafiken från färjorna så intensiv att det kan bli problem att lossa färjorna utan att trafikstockning uppstår. För att klara dessa trafikmängder måste trafikstudien fördjupas och breddas för att hitta en ännu inte känd lösning.

Kollektivtrafik

Buss 688, som går mellan de båda färjelägena på Rindö, trafikerar Rindövägen. Busshållplatser finns bland annat i nära anslutning till skolan.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Området bör ingå i verksamhetsområde för VA. Kommunen kommer att vara huvudman för vatten och spillvatten genom Roslagsvatten AB. Planerade bostäder och verksamheter bedöms kunna anslutas till befintligt system.

Ett skyddsavstånd kring reningsverket på ca 200 m bedöms krävas med hänsyn till risk för luktstörning till bostäder.

Olika alternativ för att lösa Vaxholms avloppsreningsbehov studeras för närvarande. I den fördjupade översiktsplanen redovisas tre alternativ

Alternativ A innebär att befintligt avloppsreningsverk i Blynäs på Vaxön byggs ut, alternativ B att Vaxholm ansluts till Käppala reningsverk på Lidingö och alternativ C innebär att ett nytt reningsverk byggs på Rindö. Tre alternativa lägen för reningsverk på Rindö har studerats (Skjutbanan, Upplaget och Byviksfortet) utifrån tekniska, ekonomiska och miljömässiga förutsättningar. Av de tre utredda alternativen bedöms Skjutbanan vara det mest fördelaktiga alternativet.

Omhändertagande av dagvatten

Inom området finns befintliga dagvattenledningar där breddning kan ske vid stora flöden. I samband med kommande planarbete ska lämpliga lösningar för lokalt omhändertagande av dagvatten studeras. Inom vissa delområden kan eventuellt lösning med våtmark finnas.

El och tele

Tillkommande bebyggelse bedöms kunna anslutas till

befintligt ledningsnät. Befintliga el- och teleledningar ska överlämnas till nätägare. Utrymme för transformatorstationer bör säkras i detaljplan.

Uppvärmning

En mer långsiktigt hållbar lösning för uppvärmning bör ordnas. Olika alternativ kommer att studeras i det kommande arbetet. I detta arbete ska även möjlighet att nyttja befintliga ledningar för fjärrvärme studeras.

Service

I och med att antalet boende och verksamma ökar på Rindö förbättras också underlaget för service. För att möjliggöra utvecklingen av ett levande skärgårdssamhälle bör utrymme för handel och andra verksamheter säkerställas i kommande detaljplaner.

En permanent plats för skola bör planläggas inom området, förslagsvis norr om Rindövägen i höjd med kanslihuset. Ett annat alternativ skulle kunna vara att permanenta den tillfälliga skolan.

Bebyggelse

I kommande planering bör eftersträvas en variation i skala, arkitektoniskt uttryck, form och färg. Ny bebyggelse inom regementsområdet bör dock utformas så att den harmoniserar med befintlig. Karaktärsmässigt bör skärgårdskaraktär vara ett signum och de ofentliga rummen och mötesplatserna självklara inslag. Skärgårdskaraktär kan vara till exempel inpassning av bebyggelse i områdets terräng, småskalighet och variation i form och färg.

Nedan redovisas pågående samt föreslagna användning.

Här redovisas några exempel på bostadsbebyggelse med inslag av verksamhetslokaler som inspiration inför planeringen av Rindö hamn. Exempelen visar gruppbyggda småhus och tätare flerbostadsbebyggelse med småstadskarakter från Värmdö och Nacka



Genom att placera byggnaderna i terrängen kan stora nivåskillnader tas om hand på ett vackert och ändamålsenligt sätt.



Pågående markanvändning, beskrivning av delområden

Numrering i kartan hänvisar till beskrivning av delområden under respektive rubrik.



1 - Grenadjären

Området omfattar Grenadjärsvillan med dess terrasserade trädgård ned mot Solöfjärden samt ett grönområde norr om Rindövägen som delvis är bebyggd med villor.



Grenadjärsvillan

2 - Västra kaserngården

Befintliga kasernbyggnader, kanslihus, idrottshall och brandstation.



Den västra kasernen och idrottshallen



Kanslihuset

3 - Officersbostäderna

Dessa byggnader ägs av Fortifikationsverket och innehåller cirka 30 bostäder och de boende har bildat en bostadsrättsförening. I samband med kommande detaljplaneläggning måste närheten till det befintliga reningsverket särskilt beaktas.

4 - Udden

Här finns idag reningsverk och verksamhetslokaler.



Udden sett från öster



Udden sett från markan

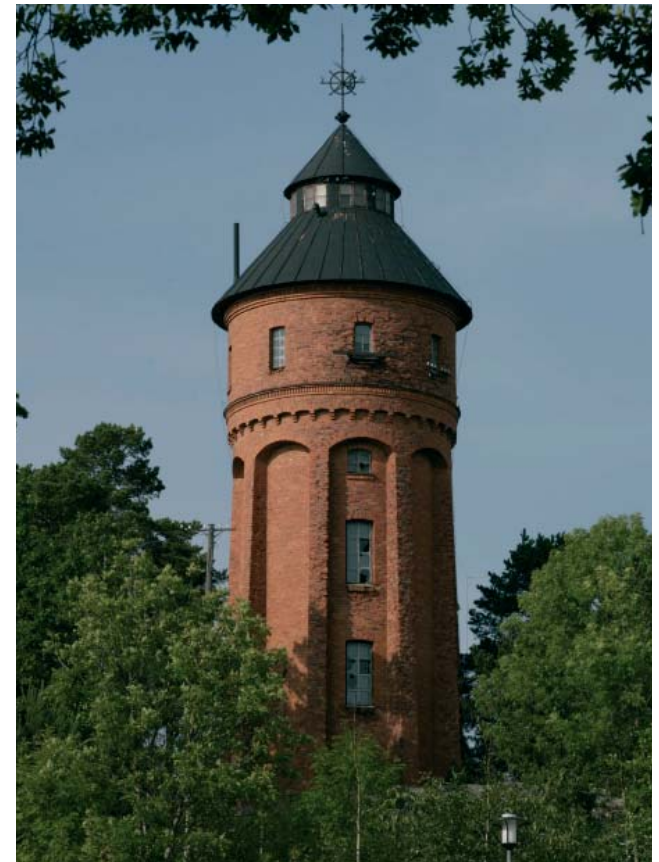


Hamnen

5 - Östra kaserngården

Vid kaserngården är två kaserbyggnader belägna. Mellan kaserngården och Rindövägen ligger två barackbyggnader. I en av dessa har skola inrymts tillfälligt.

På den intilliggande höjden väster om kaserngården står vattentornet.





Markan ligger mellan område 2 och 6

6 - Hamnen

Runt småbåtshamnen finns idag verksamhetslokaler, simhall, båthus och panncentral.

7 - Restauranghöjden

Här ligger restaurangen och vid Brännhusvägen, ner mot Oxdjupet, ligger två byggnader med ca 30 lägenheter.

8 - Kaptensberget

På kaptensberget finns idag förråds- och verksamhetslokaler. Bland annat ligger "kalsongförrådet här".

9 - Skogen

Skogen är området som ligger mellan Rindövägen och Oskar Fredriksborgsvägen. Då Oskar Fredriksborgsvägen byggdes revs den gamla bebyggelsen som fanns där.



Restaurangen



Bostadshusen vid Brännhusvägen

10 - Verksamhetsområdet
Utfyllt område.

11 - Område norr om Rindövägen
Här ligger det gamla biblioteket.



Gamla biblioteket norr om Rindövägen

Tillkommande bebyggelse

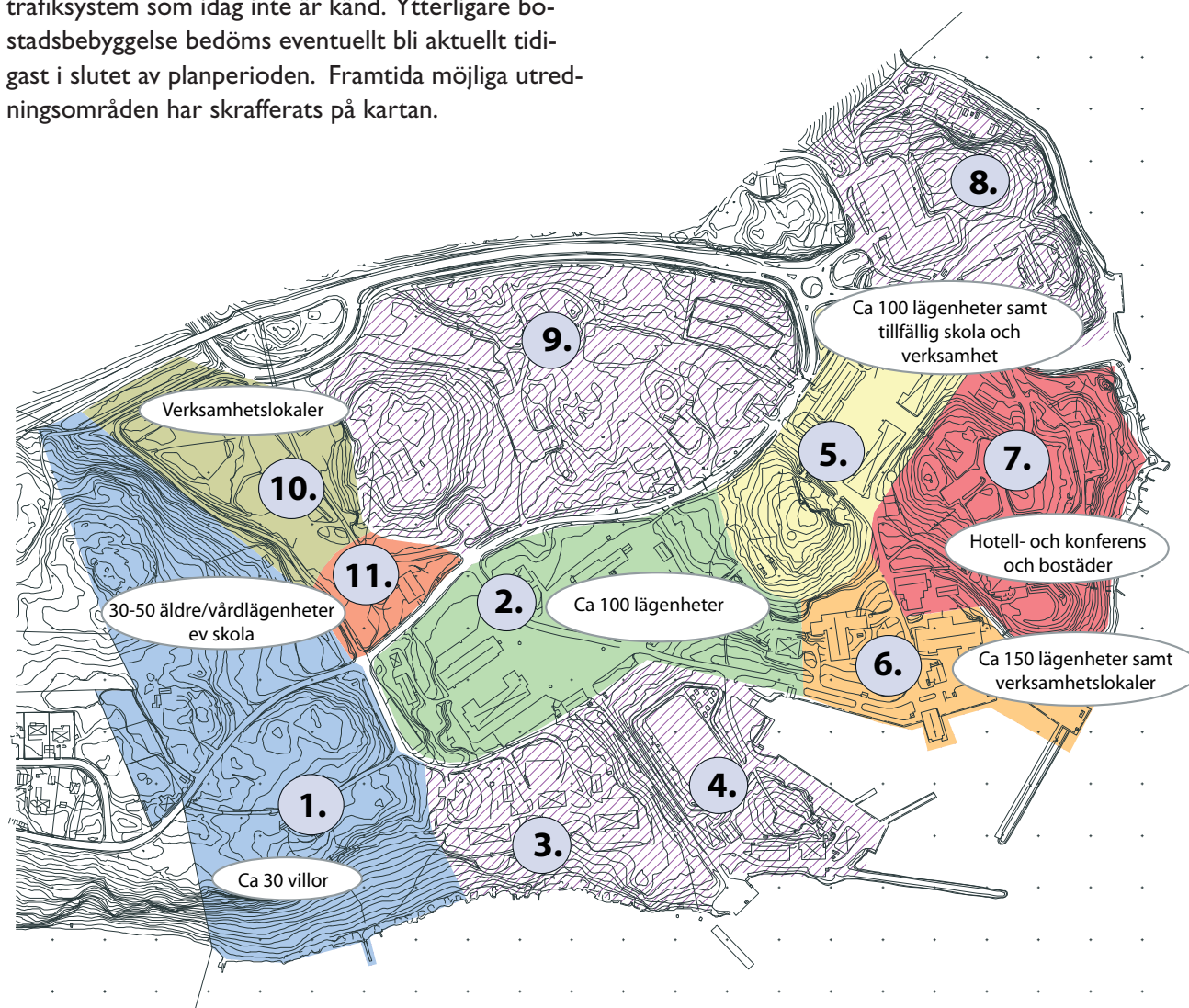
Förslaget innebär att cirka 450 lägenheter samt lokaler för olika typer av verksamheter och viss del handel kan byggas inom området. Bostäder tillskapas till stor del genom ombyggnad av befintliga kasernbyggnader. Inom området planeras också nya byggnader för bostäder, verksamheter och handel.

Rindö hamn-området är stort och kan rymma ytterligare bebyggelse. I första hand är det konsekvenser av den tillkommande trafiken som begränsar möjligheten till ytterligare sådan. För verksamheter bedöms inte trafiken vara en begränsande faktor eftersom den innebär trafik i motsatt riktning i förhållande till pendeltrafiken. För att medge ytterligare bostadsbebyggelse krävs en trafiklösning för att avlasta Vaxöns



Inträsanta och trevliga mötesplatser är viktiga inslag i det framtida Rindö hamn. Exempel från torget i Upplands Bro

trafiksystem som idag inte är känd. Ytterligare bostadsbebyggelse bedöms eventuellt bli aktuellt tidigast i slutet av planperioden. Framtida möjliga utredningsområden har skrafferats på kartan.



1 - Grenadjären

Grenadjärsvillan har under olika perioder varit både bostad och fest- och samlingslokal. Ny bebyggelse i form av ca 30 småhus skulle kunna gruppera sig runt platsen bakom villan. Bebyggelsen kan skapa ett positivt samband mellan Rindö hamn och befintlig villabebyggelse norr om Rindövägen.

Karaktären av skogsmiljön runt "Grenadjären" bör så långt möjligt behållas. En exploatering som anknyter till angränsande villaområde i väster bedöms vara lämplig. Söder om "Grenadjären" finns stödmurar och trappor ner mot stranden. Dessa kan med fördel rustas upp/återställas i samband med exploatering.

Bryggläget nedanför Grenadjären bör planläggas för en mindre småbåtshamn för intilliggande bostäder.

Fastigheten Rindö 3:172, norr om Rindövägen kan förslagsvis planläggas för att möjliggöra två tomter för villor.



Nybyggd villa, väl inpassad i terrängen i Värmdö



Exempel på radhusbebyggelse från Saltsjöbaden



Gruppbyggda småhus i Värmdö har placerats så att en naturlig koppling mot den kringliggande naturen erhålls.

2- Västra kaserngården

Bebyggelsen präglas av stora fristående byggnader i parkmiljö. Flera av byggnaderna har höga kulturmiljövärden.

Västra kaserngården ger ett monumentalt intryck med en tydlig mittaxel från kanslihuset till den gamla ångbåtsbryggan. Den öppna kaserngården har ett stort kulturhistoriskt värde. Förutom byggnadernas utformning, som i sig har höga kvaliteter, var det på den stora öppna ytan som militära uppställningar och samlingar hölls. Befintliga kaserubyggnader kan byggas om till cirka 100 lägenheter samt lokaler. Mindre förändringar av fasaderna genom tillägg av t.ex. balkonger bedöms kunna göras.

Eventuellt tillkommande byggnader ska underordna sig kaserterna och inordnas i det historiska bebyggelsemönstret.



Fyra exempel på tillägg av balkonger på kasernbyggnader i Örebro, Uddevalla och Ystad



3 - Officersbostäderna

De tre befintliga bostadshusen kan så länge reningsverket är i drift inte planläggas för bostäder. Befintlig markanvändning, bostäder, kan dock fortgå i väntan på en ny lösning för rening av spillvattnet.

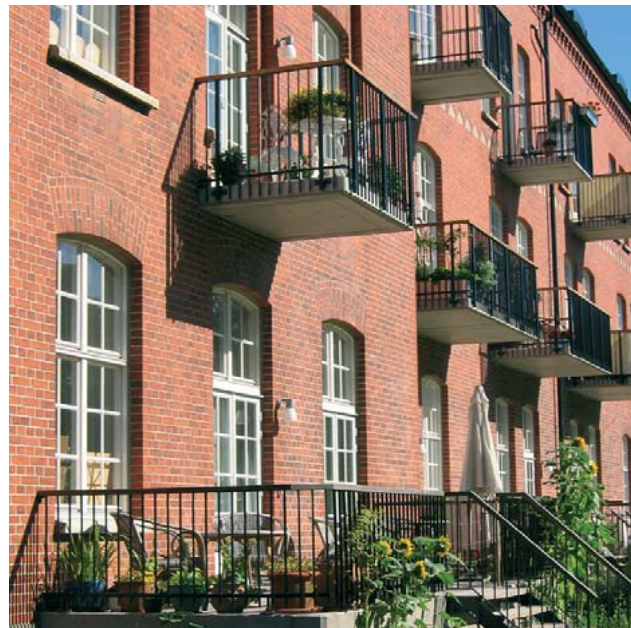
4 - Udden

Grenadjärsbryggan bör planläggas och iordningställas för reguljär båttrafik.

5 - Östra kaserngården

Kasernerna bedöms kunna byggas om till ca 100 lägenheter och/eller verksamhetslokaler. Mindre förändringar av fasaderna genom tillägg av t.ex. balkonger bedöms kunna göras.

Den barackliknande byggnaden vid kaserngården har byggts om till skola, med skolstart hösten 2008. Detta läge kan på längre sikt vara lämpligt för till exempel ett permanent läge för skola alternativt äldreboende.



Tillbyggnad för Hotell J i Nacka Strand, placerad i direkt anslutning mot en äldre, värdefull byggnad

6 - Hamnen

Tillkommande bebyggelse bör placeras utmed kajen och stråket upp mot östra kaserngården. Genom medveten placering och utförande kan en tilltalande skärgårdsstad byggas med en blandning av bostäder och verksamhetslokaler. Området bör även fortsättningsvis innehålla en blandning av verksamheter. Här kan också en restaurang eller annan publik verksamhet placeras.

Inom området bedöms en komplettering med ca 150 lägenheter kunna rymmas.

Om panncentralen ska behållas i befintligt läge måste en riskanalys utföras för att bedöma erforderligt skyddsavstånd till bostäder.

Hamnen med pågående verksamhet, småbåtshamn, båtservice med mera, bör säkerställas i kommande detaljplan. I samband med kommande planläggning bör också möjligheten att ordna ytterligare en pir för småbåtar studeras.



Pirhus i Järla Sjö, Nacka



Exempel på sjönära bostäder i Järla Sjö, Nacka



Två exempel på kajhus med verksamhetslokaler från Nacka Strand i Nacka



7 - Restauranghöjden

Genom om- och tillbyggnad samt eventuell kompletterande nybyggnation kan restaurangen utvecklas till konferens- och hotellanläggning.

Officersbostäderna vid Brännhusvägen kan omvandlas till hotell eller bibehållas som bostäder.

Byggnadshöjden behöver studeras noggrant i det kommande planarbetet då platsen är den mest iögonfallande sett från vattnet.

För att möjliggöra arbetstillfällen och verksamheter i området bör denna etapp prioriteras.

10 - Verksamhetsområdet

Områdets placering nära Oskar Fredriksborgsvägen och i en sänka gör det mindre attraktivt för bostäder och mer lämpligt för verksamheter som t ex verksamhetslokaler och båtförvaring. Det är viktigt att utbyggnaden sker omsorgsfullt för att skapa en trevlig karaktär.

11 - Norr om Rindövägen

Den södra delen av området närmast kasernområdet kan bebyggas med bostäder. Här skulle även t.ex. vårdbostäder eller äldreboende med fördel kunna placeras. Alternativt kan detta vara en lämplig placering av en ny skola.



Flerfamiljsvillor i Saltsjöbaden



Exempel på strandpromenad på kaj i Järla Sjö, Nacka



Balkonger på en äldre tegelfasad i Gustavsberg



Strandpromenad

Konsekvenser av förslaget

Behovsbedömning

Inför att förslag till detaljplan upprättas ska en bedömning göras om planen kommer att medföra betydande miljöpåverkan (EG-direktiv 2001/42, införlivad i svensk lag 2005-07-01). Behovsbedömningen sker utifrån bedömningskriterierna i Bilaga 4 till förordningen om MKB 1998:905.

Stadsbyggnadsförvaltningen i Vaxholms stad gör bedömningen att en miljöbedömning och upprättande av miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken inte behövs för programmet. Orsakerna är att programmet innebär omvandling av ett redan ianspråktaget område. Programmet innebär att det tidigare regementsområdet omvandlas till ett område för boende och verksamheter. Omvandlingen innebär att befintliga byggnader kan återanvändas för en ny användning. Ombyggnad ska ske med hänsyn till det kulturhistoriska värdet.

Omvandlingen är positiv med hänsyn till de allmänna intressena när det gäller tillgänglighet till stranden samt rekreationsintressen. Det tidigare stängda regementsområdet blir allmänt tillgängligt genom att allmänna gator, gångstråk och strandpromenad avses säkras som allmän plats i kommande detaljplaner. Genom en medveten planering kan sambanden inom området också förbättras.

Vad gäller buller och luftmiljö bedöms förslaget kunna innebära mindre påverkan i förhållande till

tidigare verksamhet. Närheten till reningsverket kan medföra viss lukt. En flyttning av detta skulle innebära att eventuell luktstörning försvinner.

Ur ett hållbarhetsperspektiv är det positivt att ett redan ianspråktaget område med befintlig bebyggelse kan återanvändas. Befintliga markföroreningar kommer att saneras inför kommande bebyggelse.

Området omfattas av riksintresse för kulturmiljövården. I kommande detaljplaneprocess ska därför särskilt eventuell påverkan på riksintresset studeras. Konsekvenser avseende detta ska beskrivas i respektive detaljplan.

I övrigt berör programmet ett lokalt område och innebär endast en mindre förändring. Genomförandet bedöms inte innebära någon sådan betydande påverkan på miljön som fordrar en miljöbedömning och upprättande av miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken.

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

Genomförande

Tidsplan och etapputbyggnad

Samråd kring programmet beräknas pågå under vintern 2008/2009. Programbeslut och beslut om att påbörja detaljplanearbete för den första etappen beräknas kunna fattas under våren 2009.

Ombyggnad av de västra kasernerna beräknas kunna genomföras med början tidigast under 2009. Genomförande av övriga etapper inom steg I beräknas pågå mellan 2009-2014.

Fastighetsbildning

Inom programområdet finns befintliga samfälligheter som utreds för närvarande.

