



VAXHOLMS
STAD



Program för detaljplan Stegesundsöarna

2010-03-31/godkänt PLU § 21 2010-04-14

Innehållsförteckning

Varför detaljplan? 3

Syfte med planläggning
Tidigare ställningstaganden
Information
Tidplan

Planeringsförutsättningar och riktlinjer för planering 5

Avgränsning
Markägoförhållanden
Planförhållanden
Områdets karaktär
Rekreation och friluftsliv
Bebyggelse
Enkla vägar
Vatten och avlopp
Service

Genomförande 16

Huvudmannaskap
Ettappindelning
Miljöpåverkan

Underlag och utredningar 21

Varför detaljplan?

Syfte med planläggning

Stegesundsöarna är ett av de bäst bevarade områdena med sommarvillor från sekelskiftet längs gamla farleden in mot Stockholm. Öarna saknar bilförbindelse vilket gör att deras ursprungliga karaktär har bevarats.

På Stegesundsöarna är syftet med planläggning i första hand att värna områdets kulturmiljövärden. Det görs genom planbestämmelser som reglerar byggrätt och fastighetsindelning. En utbyggnad av kommunalt vatten- och avlopp möjliggörs för att förbättra reningen av avloppsvattnet med miljöriktig omhändertagande.

Planläggning innebär också en möjlighet för Stegesundsborna att påverka utvecklingen av öarna på lång sikt.

Syftet med programsamrådet, som är det första steget i processen att ta fram en detaljplan, är att ange utgångspunkter och mål för planläggning av Stegesundsöarna.

Tidigare ställningstaganden

Gällande kommunövergripande översiktsplan antogs 1990. Nu pågår arbete med att ta fram program för en ny översiktsplan Vaxholm 2030.

Programmet ska ligga till grund för den/de detaljplaner som upprättas på Stegesundsöarna.

Program för detaljplan Skarpö och del av Stegesund som godkändes 2009 innehåller en mindre del av södra Stegesund som omfattar de 16 fastigheter som i den södra delen ingår i verksamhetsområde för vatten och avlopp. Detta program ersätter tidigare upprättat program.

Information

Kommunstyrelsen beslutade under § 83/2009-09-24 att uppdraga till stadsbyggnadsförvaltningen att påbörja arbetet med att göra program för detaljplan för Stegesundsöarna.

Under arbetet med programmet har förvaltningen haft kontakter med representanter för föreningar på Stegesundsöarna.

Under programsamrådstiden skickas information om planprogrammet till berörda remissinstanser, såsom Länsstyrelsen, Lantmäteriet, Vägverket, Roslagsvatten (som via dotterbolaget Vaxholmsvatten AB är vatten och avlopps huvudman i kommunen) m.fl. Sakägare och de bostadsrättsinnehavare, hyresgäster och boende som berörs av förslaget samt de myndigheter, sammanslutningar och enskilda i övrigt som har ett väsentligt intresse av programmet ska få tillfälle att ta del av informationen.

Ordlista

Sakägare = en juridisk term för en person eller ett företag som är berörd av en särskild fråga.

Tidplan

Programmet omfattar Stegesundsöarna. Den norra öns ursprungliga namn är Hästholmen. När området började exploateras runt sekelskiftet 1800-1900 infördes namnet Vikingsborg. Idag är det namnet på norra bryggan vid Vikingsborgsvägen. Södra ön har kallats Stegesund, vilket också är namnet på den södra bryggan vid Stegesundsvägen. Inom Vaxholms stad finns även en annan ö som heter Hästholmen. I detta program kallas den norra ön för Vikingsborg.

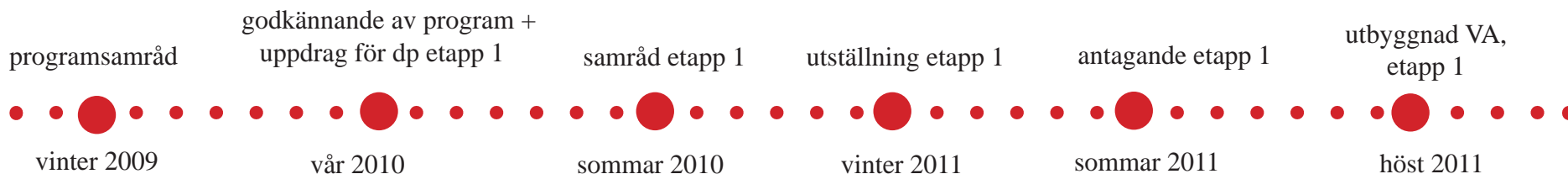
Efter programmet upprättas ett samrådsförslag. Samrådsförslaget kan omfatta både Vikingsborg och Stegesund, eller så delas området upp i två etapper. Förslag till eventuell etappindelning framgår av avsnittet ”Genomförande”.

Tidsaxeln nedan visar möjlig tidplan för programsamrådet och detaljplaneläggning av en första etapp förutsatt att detaljplanen inte överklagas. Ett överklagande kan göra att

processen drar ut på tiden med uppskattningsvis 1 till 2 år.

Stegen som varje detaljplan genomgår är samråd, utställning, antagande och eventuell överprövning. Därefter ska vatten- och avlopp anläggas och ev. fastighetsbildning och byggande kan ske enligt detaljplan.

Tidplan



Planeringsförutsättningar och riktlinjer för planering

Avgränsning

Programmet omfattar Stegesundsöarna.

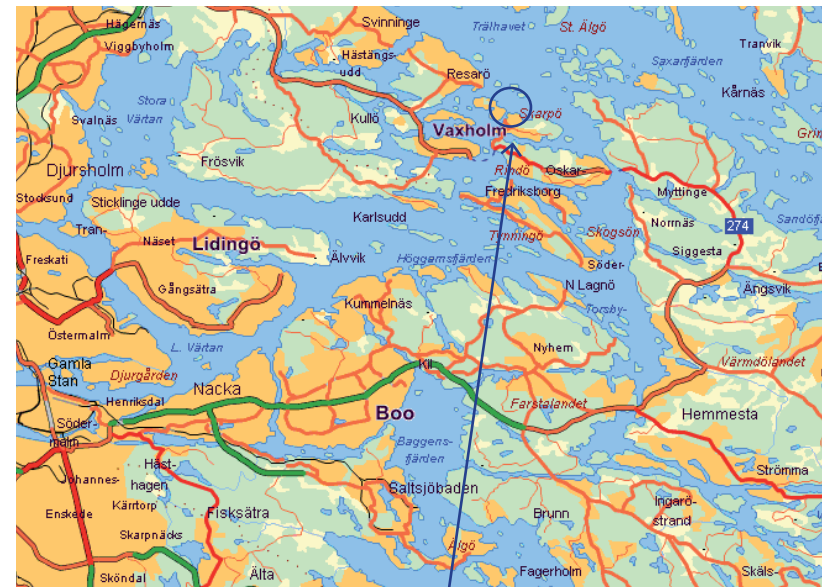
Markägoförhållanden

Så gott som hela Stegesundsöarna är uppstyckade i enskilda fastigheter. Ett antal fastigheter mitt på öarna är obebyggda. Flera av dem ägs av olika föreningar med huvudsakligt syfte att låta dem förbli obebyggda. Några fastigheter är samfällt ägda.

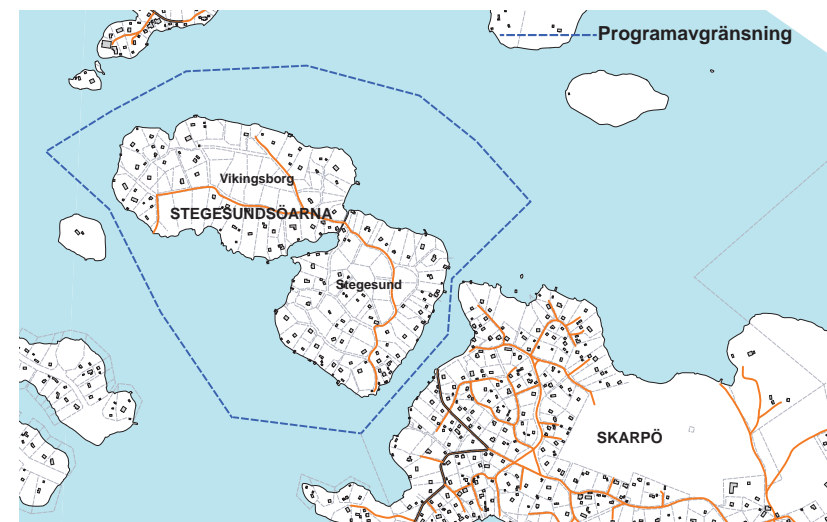
Vägmarken är samägd genom samfälligheter. Anläggnings-samfällighet Stegesunds Vägsamfällighet och Vikingsborgs samfällighetsförening där ingående fastigheter har andelstal i samfälligheten som sköter vägarna. Marksamfälligheterna saknar i huvudsak föreningsförvaltning utan sköts gemensamt av fastighetsägarna.

Planförhållanden

Stegesundsöarna omfattas inte av någon befintlig detaljplan.



Planområdets läge i kommunen



Områdets karaktär

Natur

Större delen av Stegesundsöarna består av ianspråktagna tomter och gemensamma ytor för gångvägar. Mitt på öarna finns dock bevarad naturmark med hällmarkstallskog. Kring tomterna finns ädellövträd och fruktträd. Vikingsborg är låglänt mot södra stranden med bergspartier mot norr. På del av den låglänta stranden finns ett bevarat parti med strandäng. Stegesund har två markerade höjdparter och är något låglänt mot Stegesundet.

Fornminnen

Ett fornminne finns på norra Stegesund bestående av en stenläggning. I vattnet söder om Vikingsborg ligger ett vrak från en båt som förliste under 70-talet.

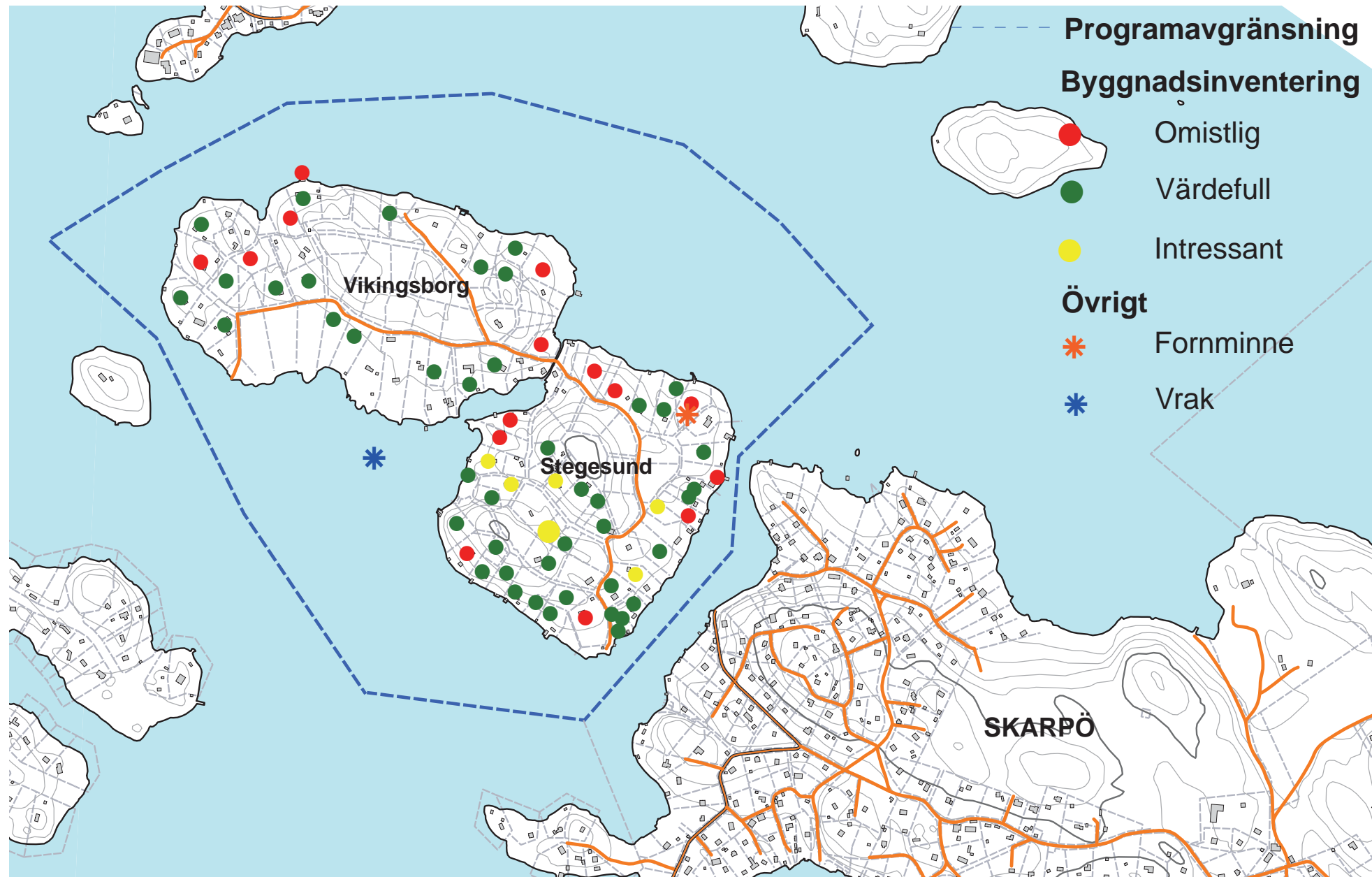
Kulturmiljö

Stegesundsöarna omfattas av det område som är utpekad som riksintresse för kulturmiljön. Värdet i kulturmiljön utgörs främst av sommarvillabebyggelsen från förra sekelskiftet.

Även om hela Stegesundsöarna ingår i riksintresseområdet är karaktären lite skiftande mellan de olika öarna och delområdena. På flera fastigheter är den strandnära bebyggelsen med badhus och andra byggnader vid strandkanten av stort intresse. Ett sedan flera år nedlagt småbåtsvarv etablerat redan 1887 finns på Stegesund. Varvsmiljön är delvis bevarad men byggnaderna är ombyggda.

På Stegesundsöarna har en inventering av bebyggelsen genomförts under vintern 2010 av Vaxholms stad.

För att bibehålla öarnas kulturvärde bör planbestämmelser utformas till skydd för kulturmiljöintressena. Bebyggelse som klassats som oersättlig och värdefull är aktuell att skyddas med särskilda planbestämmelser. Ny bebyggelse regleras så att den ska harmoniera med befintlig bebyggelse. Reglering av bebyggelsen beskrivs också under avsnittet ”Bebyggelse”.



Programavgränsning

Byggnadsinventering

Omistlig

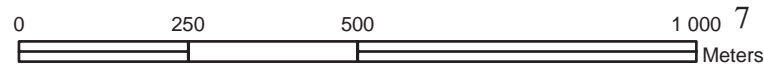
Värdefull

Intressant

Övrigt

Fornminne

Wrak



Rekreation och friluftsliv

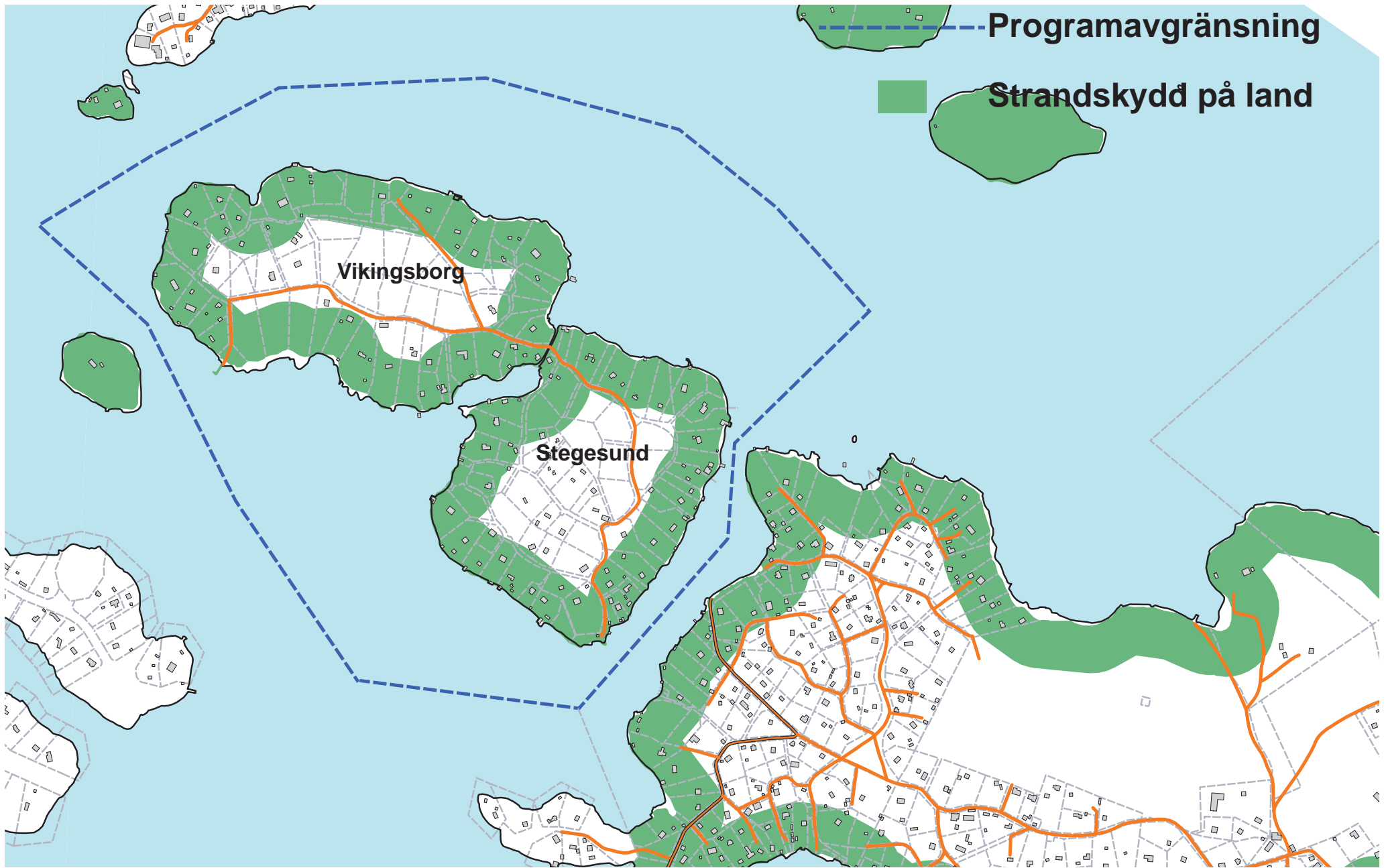
Större delen av Stegesundsöarna är uppstyckad i privat tomtmark. På båda öarna finns flera obebyggda fastigheter som ägs av parkföreningar, Vikingsborgsöns parkintressenter och Stegesunds villaägares parkförening, med huvudsakligt syfte att bevara dem som naturmark. Dessutom finns vissa strandfastigheter som inte tagits i anspråk för bebyggelse.

Strandskydd

Strandskyddet gäller runt hela Stegesundsöarna 100 meter från strandlinjen. Stränderna är till större del ianspråkta då där är tomter. Det finns ett större område på södra delen av Vikingsborgsön och enstaka tomter fördelade över öarna som inte är ianspråkta för bebyggelse. För dessa områden föreslås strandskyddet att ligga kvar.

Strandskyddets syfte är att värna den allmänna tillgängligheten till stränderna och att skydda växt- och djurlivet i strandzonen. Utgångspunkten för kommande planläggning bör vara att strandskyddet ligger kvar i allmänt tillgängliga områden och att de planläggs som natur eller park. På ianspråktagen tomtmark bör utgångspunkten vara att strandskyddet upphävs.



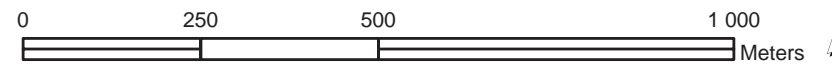


Programavgränsning

Strandskydd på land

Vikingsborg

Stegesund



Bebyggelse

Ny bebyggelse

Generellt gäller på Stegesundsöarna att befintlig fastighetsindelning bibehålls för att bevara karaktären med stora tomter men även för att det är en ö utan vägförbindelse.

Bebyggelsereglerande bestämmelser

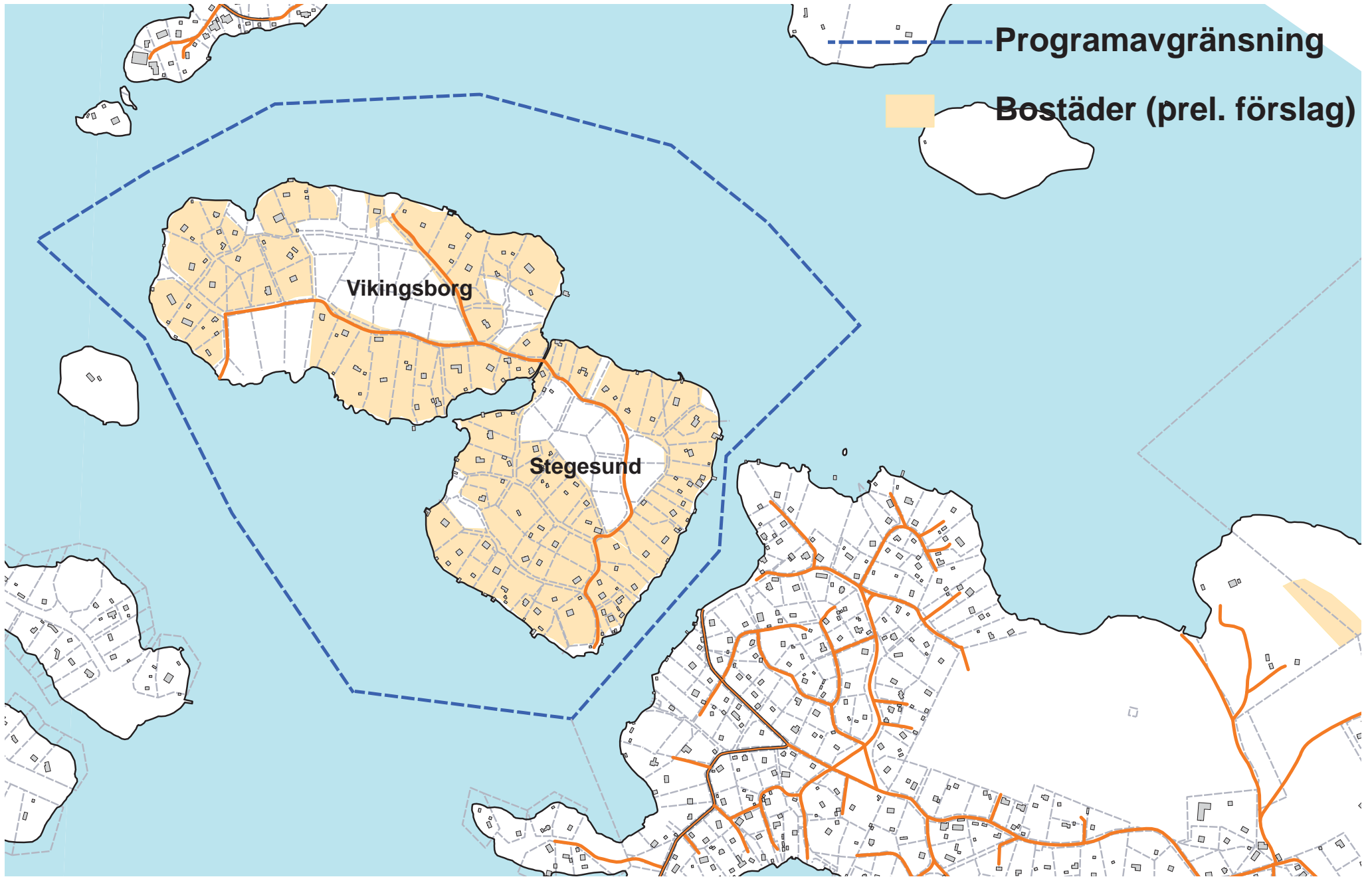
Bebyggelse som vid inventering klassas som ”omistlig” eller ”värdefull” är aktuella att skydda med särskilda planbestämmelser.

Även tomtmark kan i undantagsfall ges skyddsbestämmelser. Ändringar av markens nivå bör inte medges förutom i mindre utsträckning i byggnadernas närhet för att anpassa husens anslutning till terrängen. Fler tänkbara sätt att reglera bebyggelsens utformning finns, t ex färgsättning, typ av färg, rådgivande gestaltningsprogram etc. Om denna typ av reglering ska användas bör avgöras från fall till fall.

Utgångspunkt för byggrätt

Avsikten är att detaljplanens byggrätt ska innebära att befintliga kulturhistoriskt intressanta byggnader är planenliga och i vissa fall kan vara möjliga att komplettera med bibehållna kulturvärden. Avsikten är också att tillkommande nya byggnader ska anpassas till befintliga kulturmiljöer. Förslag till innehåll i planbestämmelser tas fram efter programsamråd.



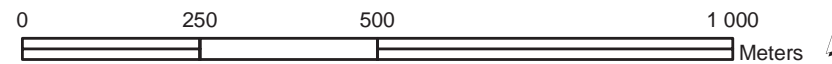


Programavgränsning

Bostäder (prel. förslag)

Vikingsborg

Stegesund



Enkla vägar

På Stegesundsöarna finns bara mindre vägar och stigar som kan användas för gående, cyklande, flakmoppe eller fyrhjulingar. Öarna angörs via båt.

En stor del av Stegesundsöarnas karaktär utgörs av de smala stigarna och de bör i så stor utsträckning som möjligt fortsätta ha sin nuvarande utformning då ingen fast bilförbindelse kommer att bli aktuellt på ön.

Brandsäkerhet

Vid brand kontaktas Storstockholms Brandförsvär, som ansvarar för räddningstjänsten i Vaxholms stad. Brandbåten har en insatstid på 20 minuter till landstigning på Stegesundsöarna.

Sjuktransport

Ambulanstransport sker med båt alternativt helikopter från Stockholm beroende på ärendets art.

Sophämtning

Vaxholms stad ansvarar för insamling och behandling av hushållssopor på Stegesundsöarna. Hushållssopor hämtas vid fastighetsgräns med hjälp av fyrhjulingt fordon för att sedan omlastas till båt.

Stegesundsöarna får också besök av en flytande återvinningscentral två gånger per år.

Vägområde

I huvudväg som korsar öarna i nv/so riktning finns en befintlig vattenledning. En ny tryckspillvattenledning planeras att

förläggas bredvid befintlig vattenledning inom vägområdet.

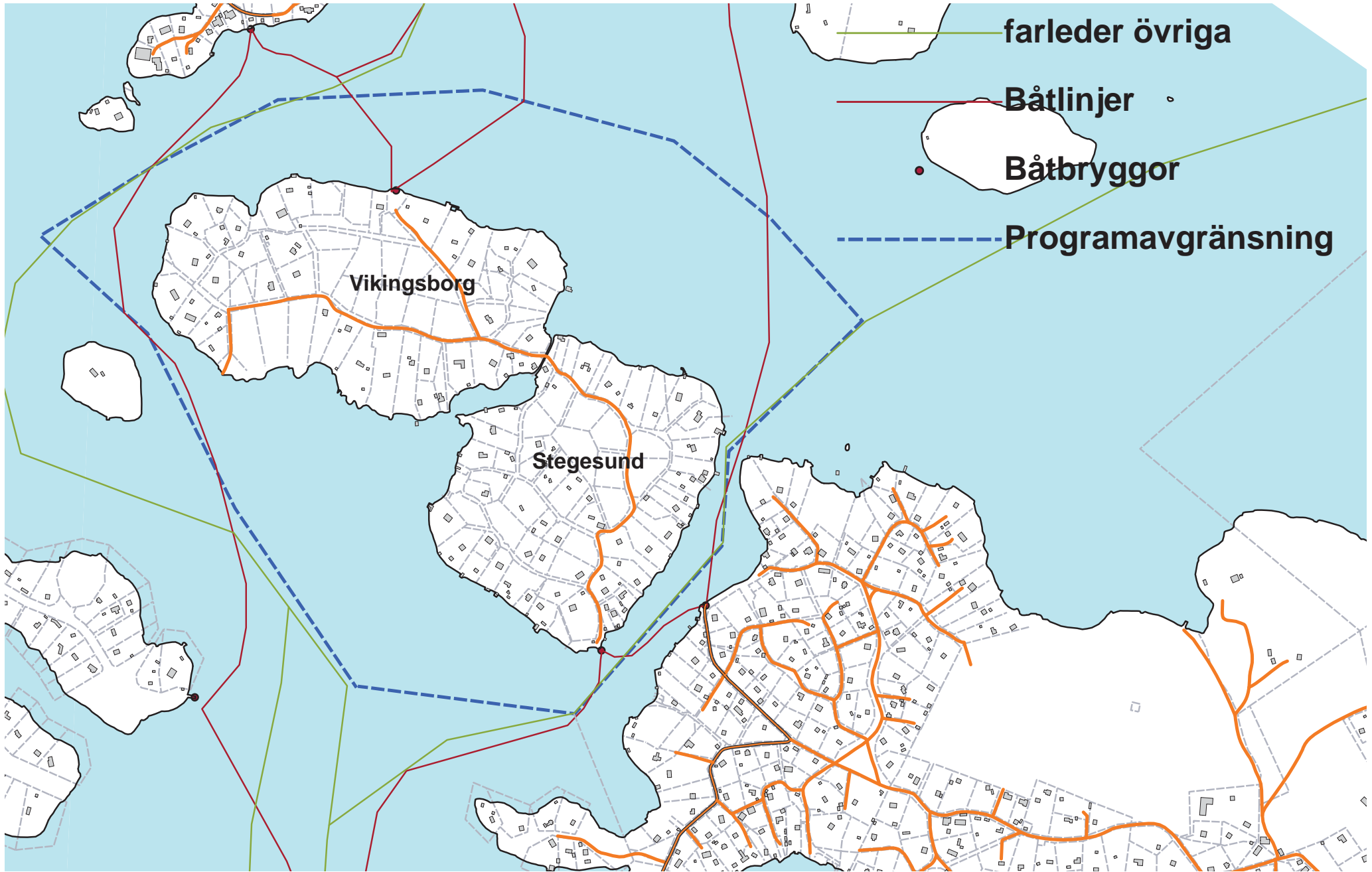
Kollektivtrafik och Sjötrafik

Waxholmsbolaget trafikerar allmänna bryggor med båttrafik året runt. På Stegesund finns en allmän brygga, Stegesunds brygga som sommartid trafikeras av 4-6 dagliga turer i varje riktning, och under höst och vår av 5 – 10 dagliga turer. På den norra delen av öarna finns Vikingsborgs brygga där anlöpen är något färre. Enligt Waxholmsbolaget är antalet resande per år vid Stegesund ca 12 000 – 13 000 personer.

Båtplatser

På Stegesundsöarna är behovet av båtplats på fastlandet och på öarna vid gemensamma eller egna bryggor väsentligt för att kunna ta sig till och från öarna. Behovet av båtplatser på fastlandet tillgodoses idag genom Vikingsborgs båtklubb som arrenderar mark på Resarö. En del Stegesundsbor har båtplats på Vaxön eller en mindre båt på Skarpö.





farleder övriga

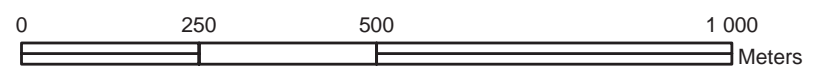
Båtlinjer

Båtbryggor

Programavgränsning

Vikingsborg

Stegesund



Vatten och avlopp

Idag finns två mindre VA verksamhetsområden på ön, omfattande 5 fastigheter på Vikingsborg respektive 16 fastigheter på Stegesund. Utlopp från respektive område sker via trekammarbrunnar. Då reningseffekterna i dessa trekammarbrunnar är undermåliga har Roslagsvatten tittat på flera olika alternativa VA-lösningar för att lösa detta problem. Huvudalternativet bygger på att de två befintliga verksamhetsområdena som idag leds via självfall till respektive trekammarbrunn i fortsättningen ska ledas via självfall. En ny pumpstation ska byggas belägen i den befintliga trekammarbrunnen på Vikingsborgs norra ände. Denna pumpstation ska leda spillvattnet via huvudstråket till ny planerad pumpstation belägen i befintlig trekammarbrunn på södra delen av Stegesund.

VA-systemet byggs så att samtliga fastigheter på ön ska kunna försörjas med vatten samt avleda spillvatten för att omhändertas i Blynäs reningsverk på Vaxön.

De fastigheter som idag ej är anslutna inom verksamhetsområdena kommer att kunna anslutas till den nya planerade tryckspillvattenledningen i huvudstråket vilken kommer att ligga i stora drag parallellt med den befintliga dricksvattenledningen som passerar ön från Österåkerskommun vidare till Rindö.

Huvudmannaskap VA-nät se sidan 16.

Dagvatten

LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten) enligt infiltrations principen ska gälla på Stegesundsöarna. Vid behov där ansamling av dagvatten uppstår föreslås lokala lösningar av avledandet av dagvatten till diken eller andra alternativa lösningar för att minimera dessa problem. Inget allmänt dagvatensystem är planerat att byggas ut.

Karta över befintliga verksamhetsområden för VA, planerad pumpstation samt vattenledning se sidan 19.

El-, tele och datakommunikation

El och teleledningar finns utbyggda i planområdet. I det fortsatta planarbetet bör lämplig utformning av elnätet diskuteras med nätägaren för att identifiera nödvändiga åtgärder. I samband med att vatten- och avloppsledningar läggs ner i vägen bör även de i vissa delar befintliga luftledningar för el- och tele ersättas med jordkabel.

Att bygga ett fast nät för datakommunikation är i dagsläget inte aktuellt. Möjligheten att uppgradera telenätet för att klara både tele- och datatrafik i samband med nedläggning av luftledningar bör diskuteras med nätägaren. Täckning för mobilt bredband finns på större delen av Stegesundsöarna.

Service

Centrum för offentlig och kommersiell service är i första hand på Vaxön.

På Resarö finns en skola för förskoleklass till år 5. Här finns även flera förskolor för de mindre barnen.

En skola för förskoleklass till år 3 har under hösten 2008 öppnat inom Rindö hamn. Gamla Rindö skola används som förskola. Ytterligare skol- och förskolelokaler kommer att tillskapas på Rindö vid behov. Skola och förskola finns också på Vaxön.

Övrig service som t ex livsmedelsbutik, apotek och vårdcentral finns på Vaxön.



Genomförande

Huvudmannaskap

Vägar på Stegesund förvaltas av Stegesunds vägsamfällighet. Vägar på Vikingsborg sköts av Vikingsborgs samfällighetsförening. Vägarna som föreningarna förvaltar utgör gemensamhetsanläggningar.

För vägar och andra allmänna platser ska en huvudman utses i detaljplanen. Enligt plan- och bygglagen ska kommunen ha huvudmannaskapet för vägar och allmänna platser i området avsedda för permanentboende om inte särskilda skäl finns för ett enskilt huvudmannaskap. Sådana särskilda skäl kan vara att området genom planläggningen inte förändras så mycket, till exempel att få avstyckningar tillåts och att berörda fastighetsägare önskar enskilt huvudmannaskap. På Stegesundsöarna planeras inte för permanent boende. Förslaget är att Stegesundsöarna ska fortsätta ha enskilt huvudmannaskap.

Vatten och avlopp

På Stegesundsöarna är kommunen via Roslagsvattens dotterbolag Vaxholmsvatten AB huvudman för vatten och spillvatten i de två verksamhetsområdena omfattande totalt 23 fastigheter (varav 21 är anslutna). Hela Stegesundsöarna ska efter detaljplaneläggning kunna anslutas till vatten och avlopp. För boende inom befintliga verksamhetsområden är situationen oförändrad medan markägare invid nytt VA-nät kan få direktanslutning via avtal. Övriga fastighetsägare på öarna kan bilda samfälligheter och gemensamt bygga ut

vatten och spillvatten till anvisad förbindelsepunkt till Vaxholmsvattens allmänna ledningsnät. Roslagsvatten som via Vaxholmsvatten AB är huvudman för det allmänna VA-nätet i Vaxholms stad ska vara huvudman för huvudledning och befintliga verksamhetsområden.

Etappindelning

Förslagsvis detaljplaneras Stegesundsöarna i en eller två detaljplaneetapper.

Kartan över ev. etappindelning redovisas på sidan 20. Förslagsvis ingår Stegesund i etapp 1 och Vikingsborg i etapp 2.



Miljöpåverkan

Genom ett EG-direktiv (2001/42/EG) har kraven på miljöbedömningar i kommunernas detaljplaner höjts. För varje detaljplan som upprättas ska en behovsbedömning göras för att utreda om genomförandet av planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte. Om detaljplanen antas medföra en betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning göras.

En av grundtankarna i programmet för detaljplan är att värna den riksintressanta kulturmiljön. Genom att förslaget bibehåller befintlig fastighetsindelning för bostadsändamål och reglerar byggrätten bedöms planläggningen vara positiv för att bibehålla områdets karaktär. Vatten- och avloppsnät i området ger positiva effekter på vattenkvalitén både på grundvatten och havsvatten. Bedömningen är sammantaget att detaljpaneläggningen av Stegesundsöarna inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Utförligare resonemang bakom antaganden om miljöpåverkan finns i behovsbedömningen.

Miljökvalitetsnormer

Naturvårdsverket har satt upp ett antal miljökvalitetsnormer som måste uppfyllas. I första hand gäller det kvalitén på uteluften. Inga av de gränsvärden som satts upp överskrids i Vaxholm i nuläget eller överskrids p.g.a föreslagen förändring av bebyggelsen.

En negativ konsekvens av permanentboende i områden med låg kollektivtrafiktillgänglighet är att bil- och båtberoendet blir förhållandevis högt. Det kan bidra till ökad trafik på mer

centrala delar av regionens trafiksystem där problem kan uppstå genom att miljökvalitetsnormerna kan överskridas.

Under vintern 2009 förväntas miljökvalitetsnormer för vatten kvalitet att införas. Eftersom detaljpaneläggning av Stegesundsöarna syftar till att underlätta anslutning till kommunalt avlopp och att ansluta befintliga verksamhetsområden till kommunalt reningsverk kommer detaljplanen att bidra till att förbättra vattenkvalitén.

Elektromagnetisk strålning

Inga anläggningar som avger elektromagnetisk strålning är kända inom programområdet.



Radon

Vid den utredning som gjorts av risk för markradon har större delen av Stegesundsöarna definierats som ett normalriskområde för markradon.

Saltvatteninträngning i brunnar

De flesta fastigheterna på Stegesundsöarna är inte anslutna till kommunalt vatten och avlopp. Mänsklig påverkan med många enskilda vattentäkter och avlopp inom litet område och förekomst av relik (gammalt) saltvatten under grundvattnet kan leda till förorening av grundvatten och saltvatteninträngning i enskilda vattentäkter. Höga halter av salt i vatten gör det korrosivt vilket medför en risk att t.ex. koppar i vattenledningar fälls ut. Mycket salt i vatten bidrar också till ökat dagligt saltintag vilket i sig kan vara skadligt för hälsan.

Med utbyggt kommunalt vattennät kommer de flesta att använda detta vatten vilket innebär att problemet med saltvatteninträngning inte är aktuellt.

Översvämning

I låglänta områden finns risk för översvämning då havsytans medelnivå troligen kommer att stiga och höga vattenstånd blir vanligare p.g.a. klimatförändringar.

En utredning om framtida medelvattennivåer och höga vattenstånd beskrivna i tre olika scenarier har tagits fram av SMHI för Vaxholms stad. Ett lågt och ett högt scenario är beräknat utifrån IPCCs klimatmodeller. Det tredje scenario är beräknat utifrån Delta- kommitténs modeller där även bidrag från issmältning och isflöden ingår. Enligt SMHI är ett lågt

scenario minst troligt. Samtliga beräkningar är korrigerade för en landhöjning på 52 cm/100 år.

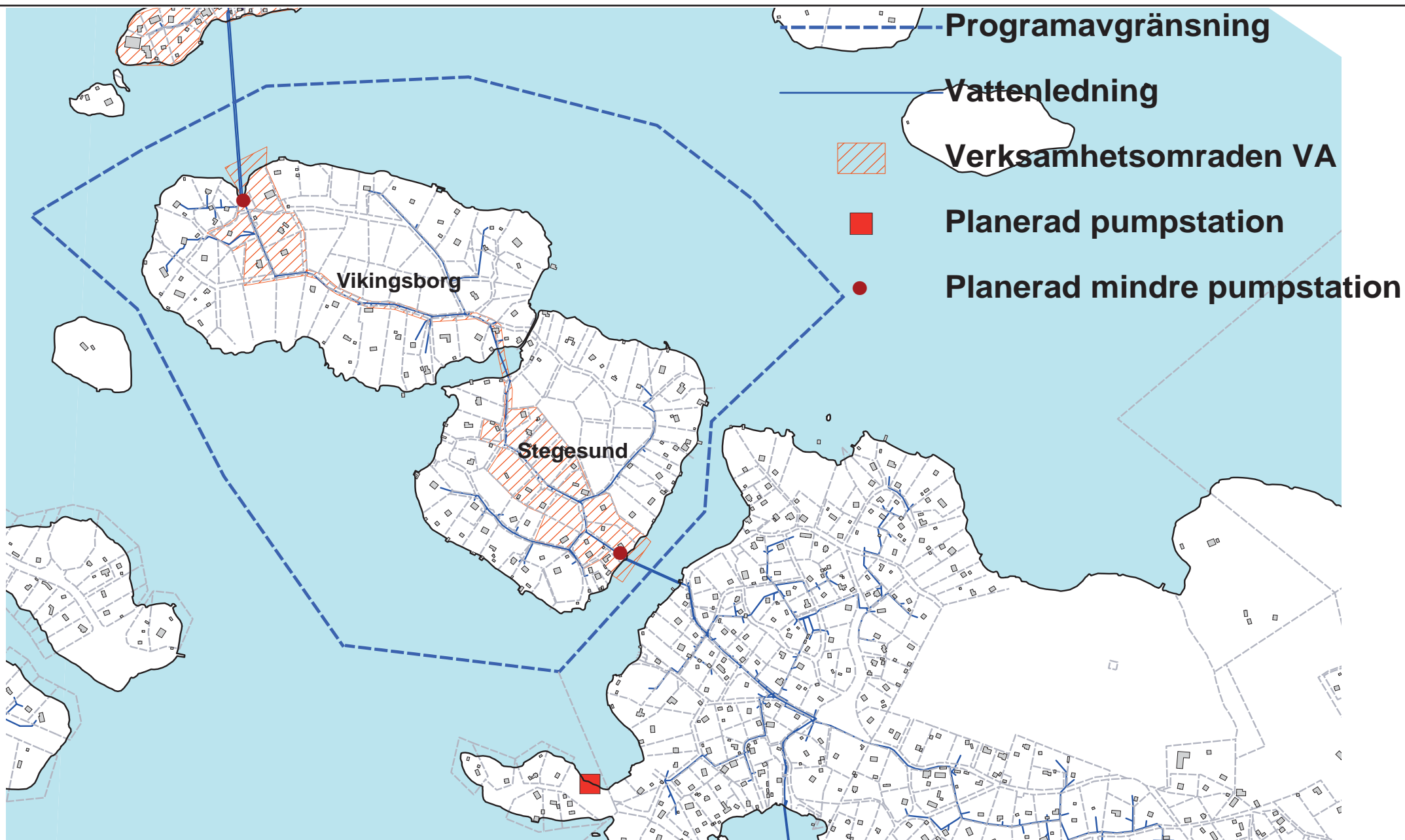
Tabellen nedan visar beräknade medelvattenstånd under perioden 2071 till år 2100 jämfört med dagens medelvattenstånd samt i rikets höjdsystem RH.

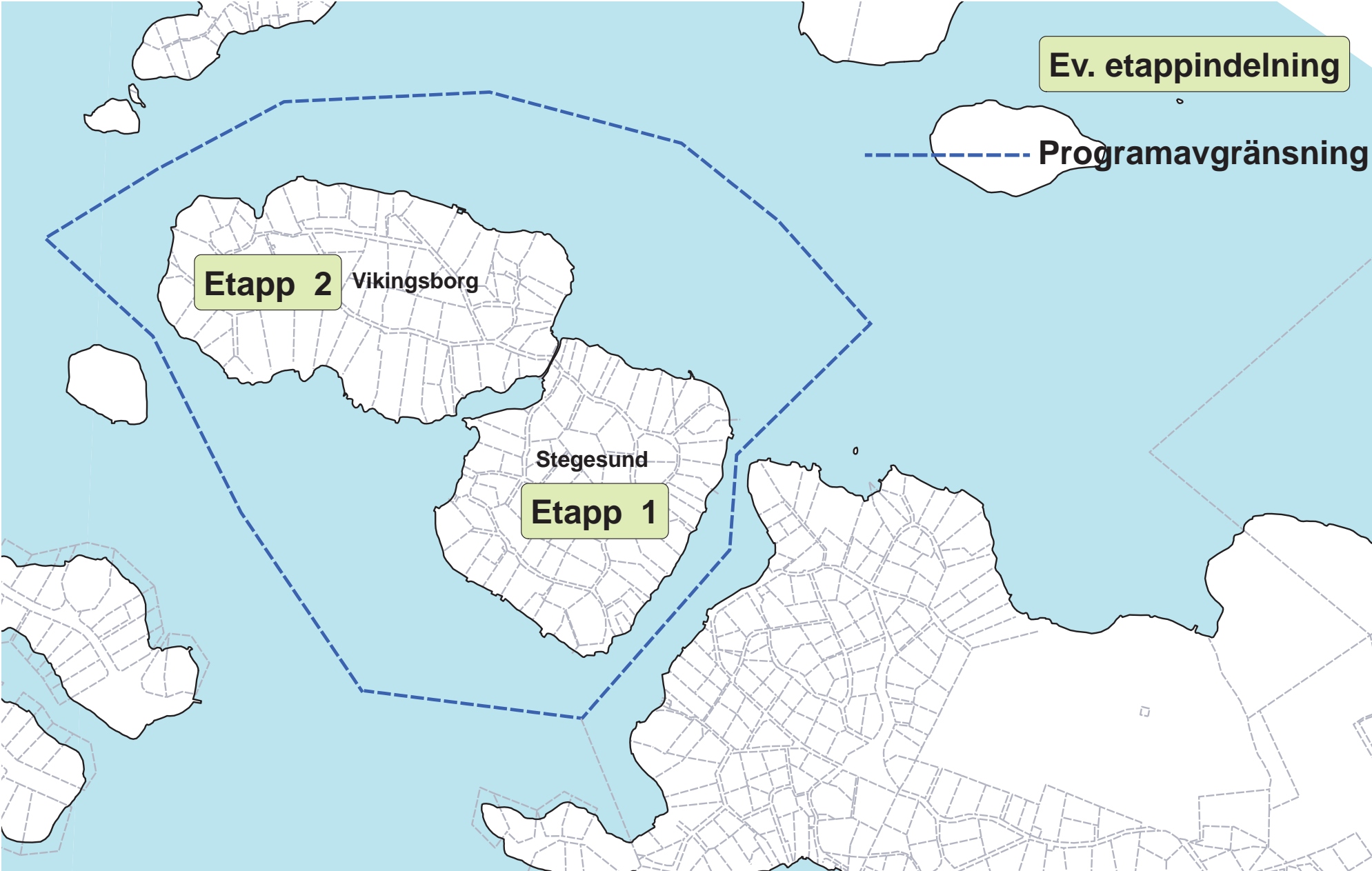
Lågt scenario (IPCC)	20 cm lägre	-59 cm i RH00
Högt scenario (IPCC)	28 cm högre	-11 cm i RH00
Delta scenario	79 cm högre	40 cm i RH00

Nuvarande medelvattenstånd är -39 cm under nollnivån i rikets höjdsystem RH.

Extrema regn och hård vind som pressar upp vattnet bedöms bli mer vanliga. Högsta havsvattennivån beräknas utifrån höjt medelvattenstånd i extrema fall kortvarigt kunna uppgå till 1,8 m över medelvattenståndet. Detta motsvarar 1,4 m över rikets nollnivå i höjdsystemet RH00.

Vid bygglovgivning tillämpas en lägsta sockelhöjd på +1,75m i RH00 för huvudbyggnader.





Underlag och utredningar

Vaxholms stad

Kulturhistorisk byggnadsinventering av Stegesundsöarna, 2010

Havsvattenståndsberäkningar Vaxholms kommun, SMHI rapport nr 2009-53

Fördjupning av översiktsplanen för Rindö och Skarpö, 2009

Trafikutredning Rindö och Skarpö, 2007

Radonundersökning

Marin botteninventering, 2006

Kulturhistoriska miljöer på Skarpö, 2004

Naturvärden Rindö och Skarpö, 2004

Vaxholms stads översiktsplan, 1990

Övriga källor

Bevarade småbåtsvarv i Stockholms skärgård, Stockholms läns museum, rapport 2008:36