

Kommunstyrelsens planeringsutskott

Kommunstyrelsens planeringsutskotts sammanträde 2022-11-09

Plats och tid: Storskär/Norrskär, kl. 08:30
Kallade: Ledamöter
Underrättade: Ersättare
Vid förhinder: Meddela ersättare och kristoffer.staaf@vaxholm.se
Information: Ärendena har delats in i A- och B-ärenden. Detta innebär att de ärenden som är markerade med A inte kommer att föredras och att de ärenden som är markerade med B kommer att föredras under sammanträdet. Vid frågor om A-ärenden, kontakta gärna förvaltningen innan sammanträdet.

Ärende Beskrivning Föredragande

1	Justering och fastställande av föredragningslista	
2 B	Beslut om att teckna planavtal i ändring av detaljplan för del av Skarpö etapp 1 södra delen.	Gunnar Lunnergård
3 B	Godkänna genomförande-PM för Dp 408 för Rindö hamn etapp 3, Grenadjären inom Oskar-Fredriksborg, del av Rindö 3:382 och Rindö 3:1	Lina Bergdahl
4 B	Förvaltningen informerar	Lars-Inge Littlewood Larsson

Malin Forsbrand (C)
Ordförande

Kristoffer Staaf
Sekreterare

Stadsbyggnadsförvaltningen
Gunnar Lunnergård
Tf. Planchef

Beslut om att teckna planavtal i ändring av detaljplan för del av Skarpö etapp 1, södra delen.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens planeringsutskott föreslår kommunstyrelsen att godkänna att planchef får teckna planavtal med fastighetsägaren.

Sammanfattning

Kommunstyrelsen beslutade 2017-11-30 § 133 att pröva möjligheten att ändra detaljplanen för del av Skarpö etapp 1, södra delen så den stämmer bättre med fastställda fastighetsgränser.

Syftet med ändringen av detaljplanen för del av Skarpö etapp 1 södra delen är att ändra de planbestämmelser som gjort fastigheterna planstridiga samt att där det är möjligt justera detaljplanegränser så de stämmer bättre med befintliga fastighetsgränser.

För att i ett tidigt skede säkerställa att ändringen av detaljplanen inte strider mot länsstyrelsens ingripandegrunder gällande framför allt strandskydd och till viss del även riksintresset för kulturmiljövården skickades en begäran om planeringsbesked in till länsstyrelsen.

2019-07-25 Länsstyrelsen lämnade ett negativt planeringsbesked inom alla de ytor som varit föremål för prövning av strandskyddet.

2021-03-04 Regeringen avslag kommunens överklagande och länsstyrelsens dom står därmed fast.

Även om strandskyddet inte gick att upphäva inom planområdet behöver planstridigheterna hanteras i en fortsatt detaljplanprocess.

Fastighetsägaren har inkommit med önskemål om att med antikvarisk kompetens pröva möjligheten till att öka byggrätterna på fastigheterna Skarpö 1:140 och 1:141. Byggrätterna har bestämts till att vara mindre än för övriga fastigheter i gällande detaljplan av kulturmiljöskäl. Fastighetsägaren vill med antikvarisk kompetens utreda möjligheten till att ha samma generella byggrätter som övriga fastigheter inom detaljplanen för Skarpö på fastigheterna Skarpö 1:140 och 1:141.

Ändringen har tidigare bekostats av kommunen men då en eventuell utökning av byggrätterna inte bedöms vara inkluderat i nuvarande uppdrag föreslår stadsbyggnadsförvaltningen att denna prövning bekostas av sökanden och att ett plankostnadsavtal tecknas för att reglera kostnaderna.

Prövning av byggrätter föreslås handläggas inom samma ärende men debiteras fastighetsägaren. För övrig ändring gällande planstridigheter står kommunen för kostnaden.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att ändringen av detaljplanen, samt omprövning av byggrätter med hjälp av antikvarisk kompetens, kan prövas för det föreslagna området.

Ärendebeskrivning

Fastighetsägaren för Skarpö 1:139-1:141 har önskat ändra del av detaljplan 393 Skarpö etapp 1, södra delen då fastighetsgränserna som förutsattes i planarbetet inte visat sig stämma efter genomförd fastighetsbestämning. Fastighetsbestämningen har lett till planstridigheter gällande bland annat fastighetsindelningsbestämmelser. Det har även lett till att allmän plats (PARK) visat sig vara lokaliserad på en privat fastighet.

Kommunstyrelsen beslutade 2017-11-30 § 133 att pröva möjligheten att ändra detaljplanen för del av Skarpö etapp 1, södra delen så den stämmer bättre med fastställda fastighetsgränser.

Kommunstyrelsens planeringsutskott beslutade 2019-05-22 § 23 att godkänna "begäran om planeringsbesked" och stadsbyggnadsförvaltningen fick i uppdrag att inhämta synpunkter från berörda och därefter skicka in begäran om planeringsbesked till länsstyrelsen. I enlighet med plan- och bygglagen (PBL 2010:900) 5 kap 10 f § har Vaxholms Stad skickat in en begäran om planeringsbesked.

Syftet med begäran om planeringsbesked i detta tidiga skede var att säkerställa att ändringen inte strider mot länsstyrelsens ingripandegrunder när det kommer till framför allt strandskyddet och till viss del även riksintresse för kulturmiljövården.

Förslaget till ändring innebär att några ytor ändrar användning till kvartersmark (B-bostäder) och någon yta ändras från kvartersmark (B-bostäder) till **PARK**. För de ytor som ändras till kvartersmark (B-bostäder) föreslås att strandskyddet upphävs. I delar där parkmarken utökas föreslås att strandskyddet återinträder respektive inträder.

2019-07-25 Länsstyrelsen lämnade ett negativt planeringsbesked inom alla de ytor som varit föremål för prövning av strandskyddet.

2019-10-09 § 41 beslutade kommunstyrelsen att överklaga länsstyrelsens beslut upp till regeringen.

2021-03-04 Regeringen avlog kommunens överklagande och länsstyrelsens dom står fast.

Även om strandskyddet inte gick att upphäva inom planområdet behöver planstridigheterna hanteras i en fortsatt detaljplanprocess.

Fastighetsägaren har inkommit med önskemål om att med antikvarisk kompetens pröva möjligheten till att öka byggrätterna på fastigheterna Skarpö 1:140 och 1:141. Byggrätterna har bestämts till att vara mindre än för övriga fastigheter i gällande detaljplan av kulturmiljöskäl. Fastighetsägaren vill med antikvarisk kompetens utreda möjligheten till att ha samma generella byggrätter som övriga fastigheter inom detaljplanen för Skarpö etapp 1, södra delen på fastigheterna Skarpö 1:140 och 1:141.

I Start-PM beskrivs uppdraget enligt följande:

"Ändringen ska lösa den uppkomna fastighetssituationen på platsen genom att ändra detaljplanebestämmelser så de stämmer med hur marken används. Minsta möjliga ändringar ska eftersträvas utan att syftet går förlorat."

Ändringen har tidigare bekostats av kommunen men då en eventuell utökning av byggrätterna inte bedöms vara inkluderat i nuvarande uppdrag föreslår stadsbyggnadsförvaltningen att denna prövning bekostas av sökanden och att ett plankostnadsavtal tecknas för att reglera kostnaderna.

Prövning av byggrätter föreslås handläggas inom samma ärende men debiteras fastighetsägaren. För övrig ändring gällande planstridigheter står kommunen för kostnaden.

Barnrättsperspektivet/Prövning av barnets bästa

Föreslaget beslut bedöms inte få några konsekvenser ur ett barnperspektiv.

Jämställdhetsperspektivet

Föreslaget beslut bedöms inte få några konsekvenser ur ett jämställdhetsperspektiv.

Måluppfyllelse

Kvalitet – Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att ändringen bidrar till att höja kvaliteten på detaljplanen gällande fastighetsgränser.

Livsmiljö – Kulturmiljön på platsen bedöms av antikvarisk kompetens.

Ekonomi – Ändringen av detaljplanen får bättre kostnadstäckning i och med plankostnadsavtalet med fastighetsägaren.

Finansiering

Kommunen ombesörjer planarbetet med undantag för utredningar och handläggning som rör eventuellt förändrade byggrätter. Detta bekostas enligt planavtal av sökanden/fastighetsägaren.

Projektet finansieras inom kommunstyrelsens ram och övrig del via planavtal.

Interna kostnader utgörs av arbetstid, grundkarta, fastighetsförteckning och annonsering.

Utredningskostnader gällande byggrätter och kulturmiljö bekostas av sökanden.

Planavgift tas ut vid bygglov.

Bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att ändringen av detaljplanen, samt omprövning av byggrätter med hjälp av antikvarisk kompetens, kan prövas för det föreslagna området.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse 2022-10-11

Kopia på beslutet till:

För åtgärd: Gunnar Lunnergård

Stadsbyggnadsförvaltningen
Lina Bergdahl
Exploateringsingenjör

Godkänna Genomförande-PM för Dp 408 för Rindö hamn etapp 3, Grenadjären inom Oskar-Fredriksborg, del av Rindö 3:382 och Rindö 3:1.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens planeringsutskott föreslår Kommunstyrelsen besluta

Genomförande-PM för Dp 408 för Rindö hamn etapp 3, Grenadjären inom Oskar-Fredriksborg, del av Rindö 3:382 och Rindö 3:1 godkänns.

Sammanfattning

I Vaxholms stads projektmodell för stadsbyggnadsprojekt ingår det obligatoriska momentet att ta fram ett Genomförande-PM efter att en detaljplan fått laga kraft. Genomförande-PM bidrar till ett enhetligt arbetssätt och utgör stöd vid planering, uppföljning, styrning mot uppsatta mål, resultat och avsedd verksamhetsnytta i projekt. Genomförande-PM bidrar även till att säkerställa genomförandet av detaljplanen och att projektet uppfyller sina satta mål vad gäller kvalitet, livsmiljö och ekonomi.

Detaljplanen för Rindö hamn etapp 3, Grenadjären, fick laga kraft 2022-03-12. Projektet syftar till att bevara Grenadjärvillan och dess kulturmiljöhistoriska värden, möjliggöra nya bostäder och en utbyggnad av allmänt-VA samt en ny anslutningsväg från Rindövägen till Oskar-Fredriksborgsvägen, via Byviksvägen.

Genomförandet av detaljplanen regleras i tecknat exploateringsavtal med projektets exploatör Vasallen. Vasallen iordningsställer i projektet allmänna anläggningar. Efter godkänd slutbesiktning av dem allmänna anläggningarna övertas dessa av kommunen. Vaxholms stads tekniska enhet uppskattas genom övertagandet få ökade årliga drifts- och underhållskostnader om cirka 315 000 kronor exklusive moms.

Bakgrund

Kommunfullmäktige i Vaxholms stad godkände 2015-11-30 projektmodellen för stadsbyggnadsprojekt.

Projektmodellen utgör ett stöd vid planering, uppföljning och styrning mot uppsatta mål, resultat och avsedd verksamhetsnytta i projekten. Projektmodellen skapar en översiktlig struktur som gör det möjligt att bedriva projekten på ett effektivt sätt genom en enhetlig metodik och standardiserade rutiner med

definierade beslutstidpunkter. Framtagande av vissa dokument, såsom Genomförande-PM i projektmodellen är därför obligatoriska.

Genomförande-PM redovisar förändringar gentemot Start-PM, genomförda delprojekt, åtgärder avseende allmänna anläggningar, konsekvenser för fastighetsägare och boende, kostnader, tidsplan och analys av risker.

Beslut om att godkänna Genomförande-PM bereds av kommunstyrelsens planeringsutskott och fattas av kommunstyrelsen. Det är ett politiskt beslut från uppdragsgivaren att fortsätta projektet genom att påbörja utbyggnad enligt de förutsättningar som redovisas i PM:et. Beslutet kan även innebära att projektets genomförande i sin helhet eller till del ska avvaktas.

Beslutet innebär en aktualisering och/eller revidering av projektets fortsatta innehåll och mål.

Ärendebeskrivning

Detaljplan 408 för Rindö hamn etapp 3, Grenadjären inom Oskar-Fredriksborg, del av Rindö 3:382 och Rindö 3:1. fick laga kraft 2022-03-12. Innan detaljplanen antogs, KF §3, 2022-02-14, togs även beslut att godkänna och teckna exploateringsavtal för detaljplanen, KF §2, 2022-02-14, med Vasallen Vaxholm Exploatering AB. Exploateringsavtalet reglerar genomförandet av detaljplanen och kostnadsansvar mellan kommunen och Vasallen.

I Vaxholms stads projektmodell för stadsbyggnadsprojekt är framtagande av Genomförande-PM ett obligatoriskt moment efter att en detaljplan fått laga kraft. Genomförande-PM beskriver förändringar gentemot Start-PM, genomförda delprojekt, åtgärder avseende allmänna anläggningar, konsekvenser för fastighetsägare och boende, kostnader, tidsplan och analys av risker.

Detaljplanearbetet påbörjades innan projektmodellen för stadsbyggnadsprojekt var antagen. Ett Plan-PM, 2014-04-14, finns istället framtaget. Gränsdragning mellan kvartersmark och natur har justerats under planfasen och nya markanvändningar GATA, PARK och VATTENOMRÅDEN har tillkommit.

Projektet syftar till att bevara den kulturmiljöhistoriskt värdefulla Grenadjärsvillan, i dess närområde bygga nya bostäder och utbyggnad av kommunalt VA samt anläggande av en ny anslutningsväg mellan Rindövägen och väg 274 Oskar-Fredriksborgsvägen, via Byviksvägen.

Omfattningen av projektet är detaljplanens planområde med ett fåtal mindre trafiksäkerhetshöjande åtgärder på befintligt vägnät i anslutning till planområdet. Angränsande projekt omfattar bland annat kommunens trafiksäkerhetshöjande åtgärder för gång- och cykelväg på Rindövägen som samordnas med utbyggnaden av den nya anslutningsvägen.

Kommunens projektgrupp samt exploatörerna Vasallen och Tornstaden ska ta fram en gemensam kommunikationsplan i projektet. Kommunikation och information till närboende och verksamheter på Rindö är viktigt i projektet då genomförandet kan medföra olägenheter i form av buller och byggtrafik.

Projektets exploatör Tornstaden har förvärvat den mark som planlagts som kvartersmark inom detaljplanen och har möjlighet att bygga 21 villor. Tornstaden kommer vidare anlägga den nya vägen på kvartersmark för planerat nytt bostadsområde.



Roslagsvatten bygger ut kommunalt-VA inom planområdet, reglerat i det VA-exploateringsavtal som tecknats för detaljplanen.

Projektets exploatör Vasallen bekostar och iordningsställer allmänna anläggningar i projektet. En ny anslutningsväg mellan Rindövägen och Oskar-Fredriksborgsvägen, via Byviksvägen, anläggs. Vägen ska dimensioneras för att två lastbilar/bussar ska kunna mötas samt för en gång- och cykelväg och plantering. Vägen anläggs för att skapa en alternativ infart och utfart för boende inom Rindö hamn till väg 274, Oskar-Fredriksborgsvägen. Åtgärder för att förbättra framkomligheten i anslutning till korsningen Byviksvägen och den nya anslutningsvägen kommer genomföras. Naturmark kommer röjas på sly och eventuella riskträd. De två solgrottor som fått skyddsbestämmelser på plankartan ska renoveras så att de inte utgör en fara för allmänheten och träd vid solgrottans stenmur ska besiktigas av ISA certifierad arborist. Lösa möbler eller andra detaljer som inte hör till solgrottans fasta anläggningsdelar ska forslas bort. Solgrottorna ska kompletteras med nya möbler av offentlig karaktär av hög kvalitet och överensstämmande med ursprunglig utformning. Övriga solgrottor inom genomförandeområdet ska säkerställas så att de inte utgör en fara för allmänheten. Stigar anläggs i parken runt Grenadjärsvillan. Befintlig trappa ned till stranden från Grenadjärsvillan renoveras och får räcken i smiden.

Vasallen ansvarar även för att initiera och bekosta nödvändig fastighetsbildning inom planområdet. All mark inom detaljplanen som planlagts som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap eller vattenområde ska ersättningslöst överlåtas till Vaxholms stad efter godkänd slutbesiktning av de allmänna anläggningarna. Vaxholms stads tekniska enhet blir då förvaltare av de allmänna anläggningarna.

Kommunens tekniska enhet bedöms få ökade årliga underhålls- och driftskostnader om cirka 315 000 kronor, utan indexuppräkning, efter övertagandet av projektets allmänna anläggningar.

Kommunen har enligt tecknat exploateringsavtalet med Vasallen rätt att ta ut en administrativ timtaxa för den arbetstid kommunens anställda lägger ned i projektet kopplat till genomförandet av detaljplanen och exploateringsavtalet. Kommunens rätt till ersättning omfattar redovisad och skäligen enligt vid var tid gällande timtaxa för ersättning för planarbete, för närvarande 1400 kronor exklusive moms, reducerad med 400 kronor exklusive moms. Timtaxan är således för närvarande 1000 kronor exklusive moms.

Projektet har ett antal kritiska framgångsfaktorer, bland annat samordning med det angränsande kommunala projektet för Rindövägens gång- och cykelväg samt kommunikation till närboende och verksamheter under byggtiden.

Barnrättsperspektivet/Prövning av barnets bästa

Anläggandet av den nya anslutningsvägen mellan Rindövägen och väg 274 Oskar-Fredriksborgsvägen, via Byviksvägen, förväntas ha en positiv effekt för trafiksäkerheten kring Rindö skola. Den nya anslutningsvägen skapar en alternativ in- och utfart för boende och verksamheter inom Rindö hamn. Tunga transporter från verksamheter i Rindö hamn får en alternativ väg till väg 274 Oskar-Fredriksborgsvägen som inte passerar Rindö skola.

Jämställdhetsperspektivet

Föreslaget beslut bedöms möjliggöra för förbättrad jämställdhet där förtydligt genomförandet av detaljplanen bidrar till ökad möjlighet för människor att oavsett kön bli involverade i kommunens kommande samhällsutveckling. Genomförande-PM beskriver åtgärder för förbättrad trafiksäkerhet samt transportmöjligheter för såväl fordon som gång- och cykel inom allmänna trafikinätet, vilket bedöms positivt oavsett kön. Människor har under detaljplanearbetet haft likvärdiga möjlighet att påverka utformat detaljplaneförslag och genomförandet av detaljplanen bedöms också kunna ske utifrån ett jämställdhetsperspektiv.

Måluppfyllelse

Kvalitet

Genomförande-PM syftar till att klargöra mål, prioriteringar och finansiering i projektet samt projektets konsekvenser för boende och verksamheter på Rindö, vilket bör bidra till en ökad transparens, kvalitet och effektivitet i projektet.

Livsmiljö

Genomförande av detaljplanen, som Genomförande-PM beskriver, kan bidra till god livsmiljö genom viss ökad trafiksäkerhet i området, en bostadsutveckling som kommunen har möjlighet att styra samt viss möjlighet till verksamhetsutveckling i Grenadjärsvillan.

Ekonomi

Genomförande-PM beskriver kostnader och intäkter under och efter projektets genomförande. Detta möjliggör för god ekonomisk hushållning i projektet och bidrar till en kommunal ekonomi i balans.

Finansiering

Kommunen ska inte bekosta lantmäteriförrättningar eller iordningsställande av allmänna anläggningar i projektet. Kommunen har rätt att ta ut en administrativ timtaxa, för närvarande 1000 kronor exklusive moms, för tjänstepersoners nedlagda arbetstid i projektet. Genomförandet av projektet kommer att medföra kostnader för kommunen i form av nedlagd tid av person och resurser. Dessa kostnader bedöms rymmas inom respektive enhetsbudget.

Kommunens tekniska enhet behöver en utökad budget för drift- och underhåll av allmänna anläggningar efter att dessa tagits över av kommunen. Uppskattningsvis kommer tekniska enhetens årliga drifts- och underhållskostnader att öka med cirka 315 000 kronor exklusive indexuppräknings.

Bedömning

Förslag till beslut att godkänna Genomförande-PM för detaljplan 408 för Rindö hamn etapp 3, Grenadjären inom Oskar-Fredriksborg, del av Rindö 3:382 och Rindö 3:1 bidrar till att göra genomförandet av detaljplanen mer transparent och tydligt vad gäller omfattning och konsekvenser. Allmän plats med kommunalt huvudmannaskap överläts ersättningslöst till kommunen under genomförandet av detaljplanen. Åtgärder som bedöms höja trafiksäkerheten ska genomföras i området, bland annat en ny anslutningsväg och nya gång- och cykelpassager. Kommunen tekniska enhet kommer få behov av ökad årlig drifts- och underhållsbudget för att förvalta projektets allmänna anläggningar.

Handlingar i ärendet

Tjänsteutlåtande, Godkänna Genomförande-PM för Dp 408 för Rindö hamn etapp 3, Grenadjären inom Oskar-Fredriksborg, del av Rindö 3:382 och Rindö 3:1, 2022-10-20.

Genomförande-PM för Dp 408 för Rindö hamn etapp 3, Grenadjären inom Oskar-Fredriksborg, del av Rindö 3:382 och Rindö 3:1, 2022-10-20.

Kopia på beslutet till:

För åtgärd: Lina Bergdahl, stadsbyggnadsförvaltningen

För kännedom: Richard Hallman, stadsbyggnadsförvaltningen
Lars-Inge Littlewood Larsson, stadsbyggnadsförvaltningen
Alexander Wahlstedt, stadsbyggnadsförvaltningen

Stadsbyggnadsförvaltningen
Lina Bergdahl
Exploateringsingenjör

Genomförande-PM för *Dp 408 Rindö hamn etapp 3, Grenadjären inom Oskar-Fredriksborg, del av Rindö 3:382 och Rindö 3:1.*

Innehåll

1. Bakgrund och förutsättningar	2
2. Syfte	4
3. Mål	5
4. Omfattning, avgränsningar och samband med andra projekt	6
5. Åtgärder avseende allmänna anläggningar	7
6. Genomförda delprojekt	8
7. Förändringar gentemot Start-PM	8
8. Konsekvenser för fastighetsägare och boende	8
9. Tidsplan och beslutsprocess	9
10. Budget, finansiering och kostnader för respektive part	10
11. Kritiska framgångsfaktorer	10

1. Bakgrund och förutsättningar

Områdets läge:



Figur 1. Områdets läge markerat med blå färg på östra Rindö.

Planområdet, se bilaga 1, ligger på sydöstra delen av Rindö och avgränsas i norr av Oskar-Fredriksborgsvägen och i öster av Grenadjärsvägen. Detaljplanen är uppdelad i en nordlig och en sydlig del där den nordliga delen omfattar en ny vägdragnings mellan Rindövägen och Byviksvägen medan den södra delen möjliggör småhusbebyggelse kring den äldre Grenadjärsvillan.

Tidigare ställningstagande:

Riksintresse

Området ingår i riksintresset för kulturmiljövården Norra Boo – Vaxholm – Oxdjupet – Lindalssundet (AB 51, 58). Riksintresset omfattar ett stort område kring farleden in till Stockholm, inklusive den alternativa sjöpassagen via Oxdjupet. Utanför Rindö går den riksintresseklassade farleden 541, från Saltsjön via Oxdjupet in till Stockholms hamn.

Uttryck för riksintresset kan 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 för befintlig miljö. Planområdet innefattar bland annat den så kallade Grenadjärsvillan som fungerat som en bostad för grenadjärregementets chef när området hade en militär närvaro. Efter att grenadjärregementet på platsen lagts ned har byggnaden kommit att användas som mäss. Med sin omgivande park, höglänta topografiska placering och utsikt över vattnet är byggnaden ett tydligt exempel på högborgligt boende från 1900-talets början som vittnar om områdets militära historia.

Vaxholm ingår i Stockholms läns kust- och kulturvården (4 kap 1–2 §§ MB) Bestämmelserna avser såväl den yttersta skärgården som tätbebyggda områden ända in i centrala Stockholm. Avsikten med riksintresset är inte att hindra utveckling i området som helhet utan att de stora natur- och kulturvårderna ska tas tillvara. Bedömningar ska göras utifrån en helhetssyn på områdenas värden och ska inte främst se till enstaka miljöer. Detta riksintresse ska inte utgöra hinder för tätortsutveckling.

Översiktsplan

I översiktsplan för Vaxholm, "Vaxholm 2030", redovisas aktuellt område som del av planerad bebyggelseutveckling tillsammans med övriga delar av Rindö hamn. Rindö hamn pekas ut som ett område som helt eller delvis bör omfattas av detaljplaner med kulturmiljöbestämmelser där kulturmiljön består av främst militärhistorisk bebyggelse och anläggningar.

Kulturmiljö

Kommunens unika identitet ska främjas genom att bevara och utveckla kulturmiljöerna. De är en viktig tillgång med potential att utveckla Vaxholm till en attraktiv stads- och boendemiljö. Vissa byggnader och områden bör även uppmärksammas och lyftas fram som besöksmål. De riktlinjer som tagits fram för planering av kulturmiljöer handlar om att:

- *Stärka Vaxholms identitet som Stockholms lås och skärgårdsstad.*
- *För särskilt viktiga miljöer och byggnader ska kunskapen fördjupas och vissa ska skyddas genom bl.a. bestämmelser i detaljplaner.*
- *Kommunen ska verka för och underlätta bevarandet, tillgängliggörandet och utvecklingen av byggnadsminnen och kulturmiljöer i kommunen.*
- *Utveckling och planering inom områden av riksintresse för kulturmiljövård ska särskilt beaktas.*
- *Områden med militärhistoriska byggnader och anläggningar, sommarnöjesbebyggelse och skärgårdsstadsbebyggelse bör särskilt lyftas fram och utvecklas.*

Särskilda rekommendationer för hur planbestämmelser kan utformas har även tagits fram:

- *Bebyggelsereglerande planbestämmelser för byggnader med stora kulturvården. Ändringar för t.ex. grundmurar, fasader, tak, fönster och räcken utformas varsamt så att byggnadens karaktärsdrag beaktas och dess kulturhistoriska värden tillvaratas. Tillbyggnader kan underordnas huvudbyggnader.*
- *Lokalisering av ny bebyggelse anpassas till omgivande terräng och landskap.*
- *Bevarande av fastighetsindelning och tomtstorlekar för att t.ex. bibehålla en karaktär med stora tomter.*
- *Bevarande av vägnät och gatustruktur som starkt bidrar till ett områdes karaktär.*
- *Bevarande av jordbruks- och kulturlandskap med bestämmelser som t.ex. inte medger byggnation.*

Befintlig bebyggelse och miljö:

Arealen för planområdet är ca 72 200 m², varav 12 300 m² utgör vattenområde.

Idag ryms Grenadjärsvillan inom planområdet med trädgård och naturmark. Skogen runt Grenadjärsvillan har natur- och rekreationsvärden. Runt Grenadjärsvillan finns bevarandevärda ekar och tallar som fått skyddsbestämmelser i detaljplanen. Längs strandlinjen finns elva solgrottor och en brygga.

I omkringliggande områden finns bostäder och viss verksamhet. Detaljplanearbeten för det som kommunen betecknar som Rindö hamn etapp 1, 2, 4 och 5 finns närliggande planområdet.

Genomförandeområdet saknar kommunalt vatten och avlopp, vilket kommer byggas ut under genomförandet av detaljplanen.

Markägare och byggherre:

Vasallen Vaxholm Exploatering AB äger Rindö 3:382 men har via civilrättsligt avtal ingått överenskommelse om marköverlåtelse till Tornstaden för den mark som planlagts som kvartersmark. Tornstaden kan inom kvartersmarken uppföra 21 villor som detaljplanen möjliggör och byggnationen inom kvartersmark. Vasallen kommer i enlighet med ingånget exploateringsavtal att iordningsställa allmän platsmark. Kommunen äger en mindre del av planområdet genom fastigheten Rindö 3:1.

2. Syfte

Syftet är att beskriva hur genomförandet av detaljplanen ska ske.

Detaljplanen, som ska genomföras i projektet, syftar till att:

- Bevara Grenadjärsvillan som kulturhistoriskt särskilt värdefull byggnad.
- Möjliggöra bostäder och lokaler för viss verksamhet i Grenadjärsvillan.
- Möjliggöra bostadsbebyggelse inom området kring Grenadjärsvillan.
- Möjliggöra en ny infart och utfart till Rindö hamn från Oskar-Fredriksborgsvägen via Byviksvägen.
- Den nya bebyggelsen ska harmonisera med omkringliggande naturmark och framhäva Grenadjärsvillans solitära placering genom att reglera färgsättningen, gestaltning och placering av den tillkommande bebyggelsen.
- Främja en hållbar dagvattenhantering där dagvatten hanteras lokalt, LOD, nära utsläppskällan inom planområdet. Det innebär minskade dagvattenflöden och minskade utsläpp av föroreningar, vilket bidrar till att förbättra förutsättningarna för att MKN för recipienten kan uppnås.
- Säkerställa bevarande av grönområde och gröna stråk för rekreation och friluftsliv.
- Bevara områdets naturvärden samt en grön spridningskorridor mellan Rindö hamn och västra Rindö för eklevande arter och arter knutna till äldre tallar.
- Framhäva områdets småskalighet och reglera gaturummets gestaltning. Bebyggelse och tomter ska utformas och anpassas så att områdets karaktär med hållmarkstallskog och varierande topografi bevaras. För att ytterligare ta hänsyn till områdets karaktär begränsas lovfria åtgärder.

3. Mål

Mål	Kvalitet	Livsmiljö	Ekonomi
En ny anslutningsväg som förbinder Rindö hamn med Oskar-Fredriksborgsvägen, via Byviksvägen, ska anläggas med en sådan utformning att det är möjligt för två lastbilar att mötas och vara anlagd senast vid inflytt i de nya villorna.	KS – Vaxholm har god stadsmiljö Indikatorer: Utbud av gång- och cykelvägar, nöjda medborgare andel (%); Upplevd trygghet utomhus, andel (%)	KS – Invånarna erbjuds en hälsofrämjande livsmiljö med goda och jämlika livsvillkor Indikatorer: Kommunen som en plats att bo och leva på, andel nöjda medborgare (%); Elever åk 9 som tycker livet är riktigt härligt att leva (%) totalt KS – Den offentliga miljön är tillgänglig, trygg och välskött Indikator: Skötsel av gång- och cykelvägar, andel nöjda medborgare	KS – Ekonomin är långsiktigt hållbar Indikator: Resultatavvikelse i procent (%) av budget
De allmänna anläggningar som anläggs under genomförandet av detaljplanen ska överensstämma med kommunens standard och krav.	KS – Vaxholm har god stadsmiljö Indikatorer: Utbud av gång- och cykelvägar, nöjda medborgare andel (%); Upplevd trygghet utomhus, andel (%)	KS – Den offentliga miljön är tillgänglig, trygg och välskött Indikator: Skötsel av gång- och cykelvägar, andel nöjda medborgare	KS – Ekonomin är långsiktigt hållbar Indikator: Resultatavvikelse i procent (%) av budget
De nya bostädernas gestaltning överensstämmer med gestaltungsprogrammet och får en underordnad ställning till Grenadjärsvillan vars kulturmiljövärde skyddas och bevaras under genomförandet av detaljplanen.	KS – Vaxholm har god stadsmiljö Indikator: Medborgare som rekommenderar andra att bo i kommunen, andel (%)		
Kommunikation i projektet ska vara tydlig, transparent och tillförlitlig. Boende och verksamma på Rindö ska känna förtroende för kommunen och projektets exploitörer.	KS - Invånarna och företagen erbjuds god tillgänglighet, bemötande och service. Indikatorer:	KS – Invånarna erbjuds en hälsofrämjande livsmiljö med goda och jämlika livsvillkor Indikatorer: Kommunen som en plats att bo och leva på,	



	Tillgänglighet telefon (andel som får svar på fråga) (%); Insyn och inflytande över kommunens beslut och verksamheter, andel nöjda medborgare (%)	andel nöjda medborgare (%); Elever åk 9 som tycker livet är riktigt härligt att leva (%) totalt	
--	---	---	--

Tabell 1. Mål i projektet och Vaxholms stads målområden med indikatorer.

4. Omfattning, avgränsningar och samband med andra projekt

Projektets omfattning definieras av planområdets omfattning, se bilaga 1, ett fåtal mindre trafiksäkerhetshöjande åtgärder kommer ske i anslutning till planområdet.

Genomförandet av detaljplanen regleras i tecknat exploateringsavtal för detaljplan 408 för Rindö hamn etapp 3, Grenadjären inom Oskar-Fredriksborg, del av Rindö 3:382 och Rindö 3:1, med Vasallen Vaxholm Exploatering AB, härfter kallad Vasallen.

Vasallen kommer iordningställa allmänna anläggningar i projektet, se pkt 5 för ytterligare information om åtgärder avseende allmänna anläggningar.

Tornstaden AB, härfter kallad Tornstaden, har förvärvat kvartersmarken inom detaljplanen av Vasallen och har möjlighet att uppföra 21 nya villor och kommer bygga ut den nya vägen på kvartersmark för bostadsområdet. Grenadjärvillan bevaras som kulturhistoriskt särskilt värdefull byggnad och detaljplanen möjliggör användningen bostäder, café, butik, hantverk, galleri, restaurang och kontor.

Vasallen och Vaxholmsvatten AB har tecknat ett VA-exploateringsavtal för projektet. Vaxholmsvatten AB kommer bygga ut kommunalt VA inom planområdet.

Detaljplanens genomförande förutsätter fastighetsbildningsåtgärder för att bilda ändamålsenliga bostadsfastigheter samt marköverlåtelse för allmänna anläggningar, vilka Vasallen enligt tecknat exploateringsavtal ansvarar för att initiera samt bekostar.

Samband med andra projekt

Gång- och cykelväg på Rindövägen

Kommunen genomför trafiksäkerhetshöjande åtgärder på Rindövägen. Arbetena är indelade i tre etapper. Den tredje etappen av Rindövägen angränsar planområdet. Vasallen kommer anlägga en gång- och cykelpassage över Grenadjärsvägen från den nya anslutningsvägen, vilken kommer ansluta till Rindövägens gång- och cykelbana. Kommunens tekniska enhet ansvarar för upprustningen av Rindövägen och ansvarig projektledare hos kommunen för Rindövägen respektive Rindö hamn etapp 3 - Grenadjären ska hålla en regelbunden kommunikation för samordning.

Rindö hamn etapp 4 och 5 samt Rindö skola

Det pågår detaljplanearbete för etapp 4 och 5 i Rindö hamn. Den nya anslutningsvägen är belägen väster om föreslaget planområde för etapp 4. Den nya anslutningsvägen möjliggör en ny transportväg för

verksamheterna inom föreslaget planområde för etapp 5 och kan avlasta Rindövägen. Den nya anslutningsvägen möjliggör även ett minskat behov av transporter förbi Rindö skola.

5. Åtgärder avseende allmänna anläggningar

Tecknat exploateringsavtal för detaljplanen reglerar iordningsställande och överlämnande av allmänna anläggningar i projektet. Projektets exploatör Vasallen iordningsställer och bekostar allmänna anläggningar enligt avtalet.

En ny anslutningsgata mellan Rindövägen och Oskar-Fredriksborgsvägen, via Byviksvägen, anläggs. Vägen ska dimensioneras för att två lastbilar/bussar ska kunna mötas samt för en gång- och cykelväg och plantering. Vägen anläggs för att skapa en alternativ infart och utfart för boende inom Rindö hamn till väg 274, Oskar-Fredriksborgsvägen. Den nya anslutningsvägen kommer främst att betjäna exploateringen inom Rindö hamn. Den kan även avlasta Rindövägen för de som bor på de östra delarna av Solövägen, om dock marginellt då befintlig anslutning mot väg 274 väster om Solövägen är genare mot det östra färjeläget. Vägdragningen kan i framtiden även fungera som alternativ väg för kollektivtrafiken som idag åker via Rindövägen. Öster om planområdet, på Rindövägen, finns en mindre backe med kraftig lutning. Lutningen skapar siktproblematik och har vintertid utgjort problem för bussar som har det svårt att ta sig upp.

I anslutning till korsningen Byviksvägen och den nya anslutningsvägen ska åtgärder för att förbättra framkomligheten för cyklister genomföras. En gång- och cykelöverfart ska anläggas där gång- och cykelvägen som löper längs med Byviksvägen korsar soldatgränd och befintlig gångväg ska asfalteras om och höjdskillnader planas ut.

Naturmarken ska röjas på sly och eventuella riskträd. Invasiva arter enligt EU-förordning 1143/2014 samt förteckning 2019/1262 ska avlägsnas. Marken ska även rensas från skräp och främmande föremål.

De två solgrottor som fått skyddsbestämmelser på plankartan ska renoveras så att de inte utgör en fara för allmänheten och träd vid solgrottans stenmur ska besiktigas av ISA certifierad arborist. Lösa möbler eller andra detaljer som inte hör till solgrottans fasta anläggningsdelar ska forslas bort. Solgrottorna ska kompletteras med nya möbler av offentlig karaktär av hög kvalitet och överensstämmande med ursprunglig utformning. Övriga solgrottor inom genomförandeområdet ska säkerställas så att de inte utgör en fara för allmänheten. Befintlig naturstig inom planområdet ska få en enklare upprustning.

Runt Grenadjärsvillan i PARK ska stigar anläggas. Slyröjning kan behöva ske och skyddade ekar ska underhålls- och/eller avlastningsbeskäras. Befintliga gräsytor kompletteras med växtjord och grässådd och häckar ska klippas.

Den befintliga trappan ned till strandlinjen söder om Grenadjärsvillan ska renoveras och få räcken i smide.

Vattenområdet, 25 meter runt den befintliga bryggan, ska rensas på föremål som kan vara en fara för allmänheten.

Från väg på kvartersmark inom planområdet över till gång- och cykelvägen på Grenadjärsvägen östra sida ska en tillgänglighetsanpassad gång- och cykelpassage anläggas.

Efter godkänd slutbesiktning av de allmänna anläggningarna kommer Vaxholms stad i enlighet med tecknat exploateringsavtal tillträda den mark som planlagts som allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap samt vattenområden, se bilaga 1. Kommunens tekniska enhet blir förvaltare av den allmänna platsen och de allmänna anläggningarna. Se pkt 10.2. för uppskattade årliga underhålls- och driftskostnader för de allmänna anläggningarna.

6. Genomförda delprojekt

Detaljplanen, Dp 408 Rindö hamn etapp 3, Grenadjären inom Oskar-Fredriksborg, del av Rindö 3:382 och Rindö 3:1, fick laga kraft 2022-03-12.

7. Förändringar gentemot Start-PM

Planarbetet påbörjades 2014, innan Vaxholms stads projektmodell för stadsbyggnadsprojekt fastslogs år 2015. Det saknas således ett Start-PM. Ett kortare Plan-PM upprättades 2014-03-31.

Planområdet utgjordes av del av fastigheten Rindö 3:378, idag omfattar genomförandeområdet del av Rindö 3:382 samt Rindö 3:1. Gränsdragningen mellan KVARTERSMARK och NATUR har justerats och GATA, PARK och VATTENOMRÅDEN har tillkommit.

8. Konsekvenser för fastighetsägare och boende

Vasallen, Tornstaden och kommunens projektgrupp ska ta fram en kommunikationsplan för projektet. De boende i närområdet, samt företag, skola och andra berörda ska ges information om kommande störningar eller begränsningar i framkomlighet. Även föreningen Rindöborna är en viktig part att informera om projektets framskridande, för att skapa goda förutsättningar för en väl fungerande kommunikation om projektet. Vid eventuella avspärningar och ändrad trafikföring ska dialog samt inhämtande av tillstånd ske hos kommunens tekniska enhet.

Byggtrafiken ska i första hand använda den befintliga grusväg som sträcker sig från Byviksvägen intill länsväg 274 (Oskar-Fredriksborgsvägen) i norr ned till Rindövägen vid korsning med Västra Kasernvägen i söder, och vidare in på Grenadjärsvägen och fram till kvarteret. Vid anläggande av den nya anslutningsvägen som till stor del sammanfaller med grusvägen, kommer periodvis inte grusvägen kunna nyttjas. Då planeras att byggtrafiken till kvarteret istället ska ske från länsväg 274 in på Rindövägen vid dess anslutning i närheten av Solövägen, och in på Grenadjärsvägen och fram till kvarteret för att så långt som möjligt undvika byggtrafik förbi Rindö skola. Samordning kring denna alternativa väg för byggtrafiken ska kontinuerligt ske med kommunens projektgrupp för åtgärder på gång- och cykelväg på Rindövägens tredje etapp då det utifrån tidsplaner är möjligt att aktörernas anläggningsarbeten kan överlappa under våren 2023.

Under genomförandet kommer sprängning behöva utföras av projektets byggherrar för såväl husgrunder som för servisledning i kvarteret och särskild försiktighet och omsorg ska iakttas avseende säkerhet och störningar. Erforderliga riskanalyser, besiktningar, vibrationsmätningar och avstängningar

till skydd för personer och egendom ingår i detta arbete. Information till boende i närområdet ska lämnas i god tid före sprängningsarbete. Erforderliga polistillstånd ska inhämtas i god tid innan sprängningsarbetet påbörjas. Samtliga områden nedanför slänten i naturmarken, inkluderat naturpromenaden, kommer att spärras av i samband med sprängning.

Projektet ska under genomförandet iaktta de riktvärden för buller som Naturvårdsverket, NFS 2004:15, tagit fram.

Under upprustningen av solgrottorna inom genomförandeområdet är målsättningen att naturstigen ska hållas öppen under arbetena med så lite störningar som möjligt. Eventuella upplag för arbetets framdrift får enbart ske på skriftligen anvisad plats.

9. Tidsplan och beslutsprocess

Planprocessen

2014	24 april	Planuppdrag
2022	14 februari	KF godkänt exploateringsavtal och KF antog detaljplanen
	12 mars	Laga kraft

Genomförande

2022	Höst	PLU föreslår KS godkänna genomförande-PM
	Vinter	KS godkänner genomförande-PM
	Höst/Vinter	Vasallen projekterar allmänna anläggningar
	Vinter	Vasallen upphandlar och ansöker om lov för nya anslutningsvägen.
2023	Vår	Vasallen startar byggnation av ny anslutningsväg
	Vår	Utbyggnad av kommunalt-VA
	Vår	Exploatorer ansöker om bygglov för bostäder
2023	Sommar	Vasallen har byggt ut ny anslutningsväg och iordningställt allmänna anläggningar
	Sommar/höst	Kommunen tillträder allmänna anläggningar
2025	Vinter	Byggnation av bostäder slutförs

10. Budget, finansiering och kostnader för respektive part

Kommunen ombesörjde planarbetet, projektet finansierades av exploatören Vasallen som bekostade nödvändiga utredningar för detaljplanens framtagande samt erlade en timtaxa för kommunens tjänstepersoners arbetstid.

10.1. Intäkter

Kommunen tar enligt ingått exploateringsavtal med exploatören Vasallen ut en administrativ timtaxa för den arbetstid som kommunens anställda lägger ned i projektet avseende projektstyrning, kontroll, granskning och administration avseende allmänna anläggningar och uppföljning av frågor kopplade till plangenomförandet och exploateringsavtalet. Kommunens rätt till ersättning omfattar redovisad och skälig tid enligt vid var tid gällande timtaxa för ersättning för planarbete, för närvarande 1400 kronor exklusive moms, reducerad med 400 kronor exklusive moms. Timtaxan är således för närvarande 1000 kronor exklusive moms.

10.2. Kostnader

Projektets exploatör Vasallen ombesörjer och bekostar utbyggnation av allmänna anläggningar.

Projektets exploatör Vasallen initierar och bekostar nödvändig fastighetsbildning för detaljplanens genomförande.

Kommunen har idag inga underhålls- och driftskostnader inom planområdet. Efter utbyggnad och kommunalt övertagande av allmänna anläggningar inom planområdet uppskattas den tekniska enheten få en årlig underhålls- och driftskostnad om cirka 315 000 kronor, exklusive indexuppräknings, för området.

10.3. Resursbehov

Interna kostnader utgörs av arbetstid för kommunens tjänstepersoner. Exploateringsavtalet reglerar en administrativ timtaxa för arbetstid relaterad till allmänna anläggningar, avtal och genomförandet av detaljplanen, se pkt 10.1. I tabell 2 redovisas ett uppskattat samlat resursbehov för detaljplanens genomförande hos stadsbyggnadsförvaltningen. Utöver debiterbar arbetstid för projektets genomförande ingår här även administrativt arbete enligt kommunen projektmodell för stadsbyggnadsprojekt.

(h)

PLU Plan	100 timmar
PLU Exploatering	1000 timmar
TFK Tekniska	350 timmar

Tabell 2. Resursbehov

11. Kritiska framgångsfaktorer

Risk föreligger att bygglov överklagas. Gestaltningstämningarna för de nya bostäderna genomförs innan bygglovsansökan.

Sprängning ska ske på ett säkert utövandesätt under genomförandet.



Hantering av angränsande Rindö kullar.

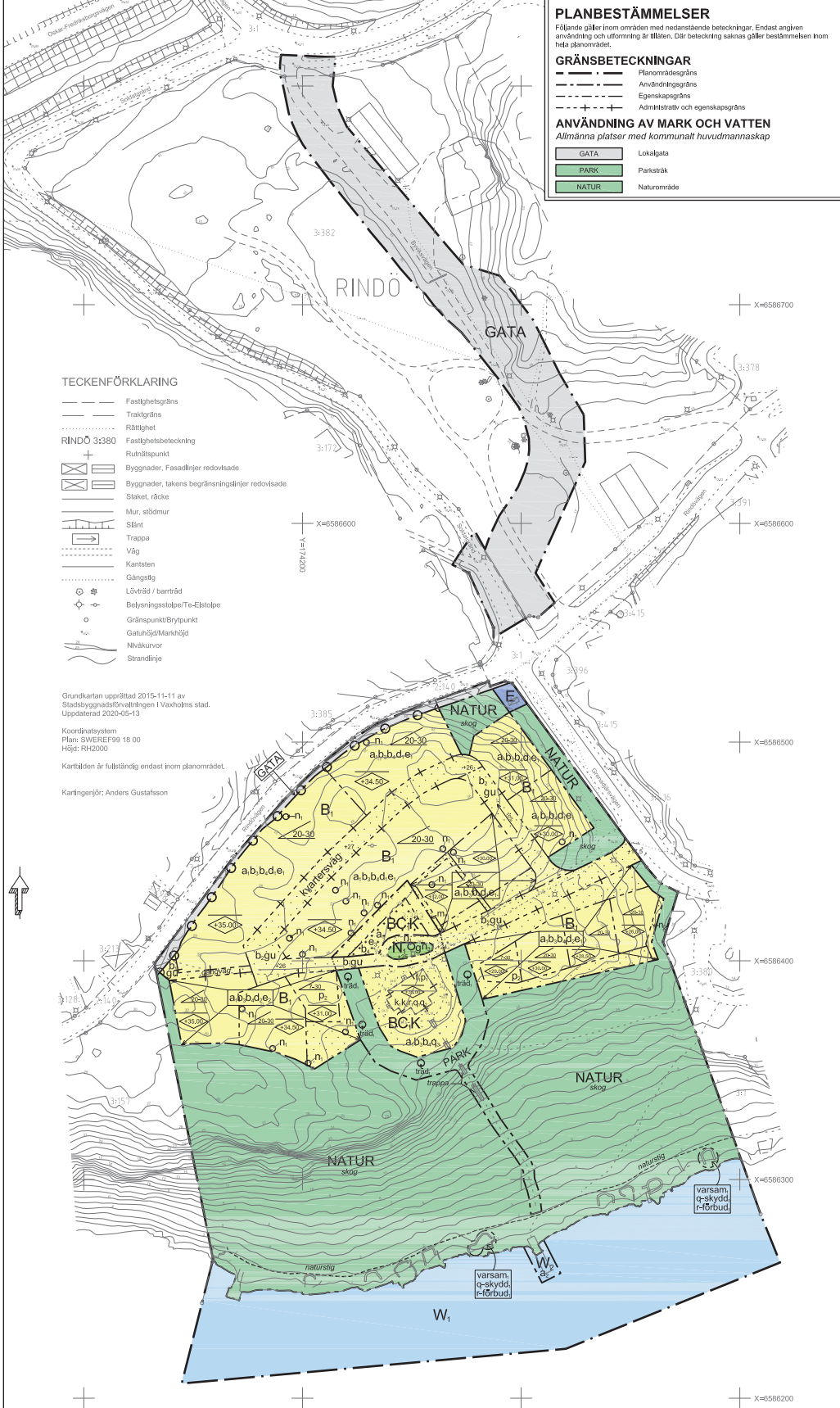
Ytterligare miljötekniskprovtagning ska ske då risk för miljöförorening kan förekomma.

Projektet har flera byggherrar skiljt mellan kvartersmark och allmän platsmark, samordning krävs.

Samverkan med angränsande kommunalt projekt på Rindövägen som kan komma att påverka vilken väg byggtrafiken kan ta.

Kommunikation till närboende om störande arbeten, till exempel information om avstängning av naturpromenaden och sprängarbete.

De allmänna anläggningarna uppfyller kommunens krav.



- ### PLANBESTÄMMELSER
- Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.
- ### GRÄNSBETECKNINGAR
- Planområdesgräns
 - Användningsgräns
 - Egenskapsgräns
 - Administrativ och egenskapsgräns
- ### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN
- Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap
- GATA Lokalgata
 - PARK Parkstråk
 - NATUR Naturområde

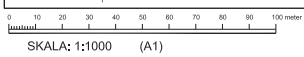
- ### TECKENFÖRKLARING
- Fasthetsgräns
 - Traktgräns
 - Rättighet
 - Fasthetsbeteckning
 - Ruhåbtpunkt
 - Byggnader, Fasaddetjer redovisade
 - Byggnader, takens begränsningslinjer redovisade
 - Staket, räcke
 - Mur, stödmur
 - Slänt
 - Trappa
 - Kantsten
 - Gångstig
 - Lövträd / barrträd
 - Belysningsstolpe/Te-Elastolpe
 - Gränspunkt/Brytpunkt
 - Gatahög/Markhöjd
 - Nivåkurvor
 - Strandlinje

Grundkartan upprättad 2015-11-11 av Stadsbyggnadsförvaltningen i Vaxholms stad. Uppdaterad 2020-05-13

Koordinatsystem: Plan: SWEREF99 18 00 Höjd: RH2000

Kartbladen är fullständigt endast inom planområdet.

Kartläggning: Anders Gustafsson



UPPLYSNING

Planen upprättas med utökad förfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015.

Till planen hör förutom denna plankarta med bestämmelser

- Planbeskrivning
- Gestaltungsprogram



- ### Kvarterensmärken
- B: Bostäder. Endast enbostadshus med en lägenhet per fastighet. Högst en tilliggande huvudbyggnad och en komplementbyggnad per fastighet.
 - BC,K: Bostäder, café, butik, hantverk, galleri, restaurang, kontor
 - E: Tekniska anläggningar
 - N: Plantering
- ### Vattenområden
- W: Öppet vatten
 - W: Brygga

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Mark och vegetation

träd: Träd får ej fällas eller på annat sätt skadas. Träd som utgör fara för liv eller egendom får fällas och ska ersättas med nytt. Återplantering ska ske med träd av samma art, samma funktion eller som är naturligt förekommande inom planområdet och som har ett stamomfång på minst 30-35 cm på en höjd av 1,3 m över mark. Se även Ändrad lovplikt 4 kap. 5 § 10 2 a.

Skydd av kulturvärden

q-skydd: Solgrottans utbredning och utformning ska bevaras. 4 kap. 10 § 10 1 a

Rivningsförbud: Solgrottan får inte rivas. 4 kap. 10 § 10 1 a 2.

Varsamhet: Solgrottans material och proportioner ska vara lika ursprungliga. Planbeskrivningen anger specifika egenskaper och värden för varje solgrotta. 4 kap. 10 § 10 1 a 2.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggnadens omfattning

e: Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 120 m². För fastigheter med p-bestämmelse utgör största byggnadsarea totalt 150 m² varav 120 m² får utgöra bostad och komplementbyggnad för sammanbyggnad med huvudbyggnad. Vid sammanbyggnad ska tillåten nockhöjd för komplementbyggnad gälla för den del som inte utgör bostad. 4 kap. 11 § 1 a 1.

e₁: Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 150 m². För fastigheter med p-bestämmelse utgör största byggnadsarea totalt 180 m² varav 150 m² får utgöra bostad och komplementbyggnad för sammanbyggnad med huvudbyggnad. Vid sammanbyggnad ska tillåten nockhöjd för komplementbyggnad gälla för den del som inte utgör bostad. 4 kap. 11 § 1 a 2.

e₂: Största byggnadsarea för komplementbyggnad är 60 m². 4 kap. 11 § 1 a 3.

- d: Marken får inte försas med byggnad. 4 kap. 11 § 10 1 d.
- d₁: Endast komplementbyggnad får placeras. 4 kap. 11 § 10 1 d 1.
- d₂: Väg på kvartersmark. Vägen ska vara framkomlig för bilar, cyklar, rädningsskjuts och sophantering. 4 kap. 11 § 10 1 d 2.
- d₃: Taknivån får vara mellan de angivna gradlinjerna. Gäller ej takkupor. Ej brutet snedtak. 4 kap. 11 § 10 1 d 3.
- d₄: Högsta nockhöjd 1 meter över angivet nivå. 4 kap. 11 § 10 1 d 4.

Största byggnadsarea för komplementbyggnad är 30 m² med undantag för e₁. Komplementbyggnad får uppföras med en högsta nockhöjd på 4 m. 4 kap. 11 § 10 1 d 5.

Takkupor får utgöra max 30% av fasad. Maxbredd per takkuppa är 2,4 m. 4 kap. 10 § 1

Fastighetsstorlek

d: Minsta fastighetsstorlek är 700 m². 4 kap. 10 § 10 1 a.

d₁: Minsta fastighetsstorlek är 625 m². 4 kap. 10 § 10 1 a 1.

Placering

f: Huvudbyggnad får inte placeras närmare än 3,0 m från fasthetsgräns. 4 kap. 10 § 10 1 f.

f₁: Se e₁ och e₂-bestämmelserna. 4 kap. 10 § 10 1 f 1.

Huvudbyggnad får placeras minst 4,5 m från fasthetsgräns med undantag för bestämmelsen f. Komplementbyggnad får placeras minst 2,0 m från fasthetsgräns men inte närmare än 4,5 m från fasthetsgräns mot allmän plats och kvartersväg. 4 kap. 10 § 10 1 f 2.

Utformning

f: Total bestämelse ej tillåten på den västra fasaden av Grenadjärsvillan föras med balkong. Fasaddetjer i form av öppnade av fönster och balkongterras för utföras. På västra delen av verandan får ny entré öppnas upp, se illustration nr.1. 4 kap. 10 § 10 1 f 3.

Byggnader, med undantag för Grenadjärsvillan, ska färgläggas med mörka, dova kulörer enligt NCS-skalan. Nyans: svartet över NCS1000 (40-95). Kulör(er) (interiör) under 30 (0-20), skålar (trou, grön, gult). Material på ny bebyggelse ska bidra till områdets karaktär som naturmark. Fasadmateriäl ska till största del utgöra av trä, kompositträd, plåt med naturlig naturmaterial som sten och trä i detaljer och uttryck. Tak för färgläggas i grått, brun eller svart. NCS 1000 eller mörkare. Byggnadsdetaljer och installationer på tak ska vara väl integrerade i takets gestaltning och utformas som en del av byggnadens arkitektur. Tomtplaneringsrörelser ska färgläggas i samma färgsкала som utformas byggnader. Gäller endast byggnadsverk. 4 kap. 10 § 10 1 f 4.

Utförande

b₁: Marken får inte härdgöras. 4 kap. 10 § 10 1 b 1.

b₂: Minst 40% av marken ska vara genomfäst. 4 kap. 10 § 10 1 b 2.

b₃: Endast 40 % av markytan får härdgöras. 4 kap. 10 § 10 1 b 3.

b₄: Trädsvatten ska infällas inom fastigheten. 4 kap. 10 § 10 1 b 4.

Markens användning och vegetation

n: Träd får ej fällas eller på annat sätt skadas. Träd som utgör fara för liv eller egendom får fällas och ska ersättas med nytt. Återplantering ska ske med träd av samma art, samma funktion eller som är naturligt förekommande inom planområdet och som har ett stamomfång på minst 30-35 cm på en höjd av 1,3 m över mark. Se även Ändrad lovplikt 4 kap. 5 § 10 2 a.

n₁: 50 m² av marken ska vara tillgänglig för förgröning av dagvatten. 4 kap. 10 § 5

n₂: Marken får inte användas för parkering. 4 kap. 10 § 10 1 n 2.

n₃: Största lutning är 00 % (gellan pekar uppåt). 4 kap. 10 § 5

n₄: Markens höjd över angivet nivå. 4 kap. 10 § 5

Byggnader och tomter ska utformas och terrängpassas med hänsyn till markens befintliga topografi och naturförhållanden för att minimera sprängning. Högsta tillåtna höjd på stödmur är 0,6 m och plank 1,2 m. 4 kap. 10 § 10 1 n 3.

Parkering ska ordnas inom egen fastighet. 4 kap. 10 § 10 1 n 4.

Stängsel och utfart

o: Körbar förhindelse får inte användas. 4 kap. 10 § 5

Skydd av kulturvärden

q: Kulturhistoriskt värdefull byggnad enligt PBL 6 kap. 13 §. Ursprungliga detaljer såsom fasaddetjer, trappor, ytterdörrar och fönster samt takändskapet med skornisar och takkupor ska bevaras. Fasader ska vara putsade och avfärgade med kalkfärg i guldgulakt kulör lika ursprungliga på regnerenbyggnaderna. Vid ett byte av fönster ska fönster till form, material, inredning, glasning och proportioner vara lika ursprungliga. Brandskydd byggnad ska återställas exteriört. Totalförstörad byggnad får ersättas med ny byggnad och uppföras i puts och motsvarande volym som befintlig byggnad. 4 kap. 10 § 10 1 q.

q₁: Fasader ska vara klädda med puts och avfärgade med kalkfärg i guldgulakt kulör enligt NCS-skalan Y20R, Nyans: svartet över NCS1000 (10-20). Kulör(er) (interiör) mellan 20-40. 4 kap. 10 § 10 1 q 2.

Rivningsförbud: Trädgårdsanläggningens utformning med terrasser och trappor ska bevaras. 4 kap. 10 § 10 1 q 3.

Varsamhet

k: Takteckning ska vara av rött enkupigt tegel med plåstekonting i svartmålad skivteck plåt. 4 kap. 10 § 10 1 k 2.

k₁: Ursprungliga detaljer såsom fasaddetjer, trappor, ytterdörrar samt takändskapet med skornisar och takkupor bör lämpligt till form, material, inredning, glasning, material och glasning vara lika ursprungliga. 4 kap. 10 § 10 1 k 2.

Skydd mot störningar

m: Skälformad avledningsyta ska anläggas. 4 kap. 10 § 10 1 m.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år. 4 kap. 21 §

Ändrad lovplikt

a: Marklov krävs för markåtgärder som förstör markens genomsläpplighet. 4 kap. 10 § 10 2 a.

b: Skädd kvalitet för enbostadshus eller komplementbyggnad. Byggnad, ett bygga högst två takkupor samt ett ett enbostadshus inreda ytterligare en bostad. 4 kap. 10 § 10 1 a.

c: Marklov krävs för fjälling av träd med en stamomkrets över 1,0 m på en höjd av 1,3 m över mark. Se planbeskrivning sid. 34 för vägledande kriterier. 4 kap. 10 § 10 2 b.

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges förrän skälformad avledningsyta, m, har anordnats. 4 kap. 10 § 10 1 a 4.

Markreservat

u: Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. 4 kap. 10 § 10 1 u.

Gemensamhetsanläggning

v: Markreservat för gemensamhetsanläggning. 4 kap. 10 § 10 1 v.

Fastighetsindelning och genomförande

w: Områdets indelning i fastigheter. 4 kap. 10 § 10 1 w.

x: Områden med användning BC,K ska omfattas en fastighet. 4 kap. 10 § 10 1 x.

y: Fastighetsindelningen ska ske i hudsak enligt illustration nr.2. 4 kap. 10 § 10 1 y.

Strandskydd

z: Strandskydd är upphävt. 4 kap. 10 § 5

ILLUSTRATION

skog: Naturskog
skog: Illustrationskont

VAXHOLMS STAD

UPPDRAG	KS 2014-04-04 540
ANTAGANDE	KF 2022-02-14 53
LAGA KRAFT	2022-03-12

Detaljplan för Rindö hamn etapp 3
Grenadjären inom Oskar Fredriksborg DP 408
del av Rindö 3382 och Rindö 3:1
Rindö, Vaxholms stad, Stockholm län

ANTAGANDEHANDLING

Kristina Henschel Planchef	Isabelle Eriksson Planhandläggare	DNR KS2014/10069	GENOMFÖRANDETID 2022-03-12 - 2024-03-12
-------------------------------	--------------------------------------	---------------------	--