



## Detaljplan för Domaren 15 - Dp 416

Vaxholms stad, Stockholms län

### Samrådsredogörelse

Detaljplanen har varit ute på samråd.

Samrådet har ägt rum under tiden den 22 november – 13 december 2018.

Kommunstyrelsens planeringsutskott beslutade om samråd den 14 november 2018 § 40.

Samrådshandlingar/Information om samrådet har sänts till berörda sakägare enligt fastighetsförteckning samt remissinstanser enligt sändlista, samt sattes upp i trapphusen till berörda boende i Domaren 8, 14 och 16. Handlingarna har under samrådstiden visats på stadsbyggnadsförvaltningen, Eriksövägen 27, på stadsbiblioteket, Hamngatan 19B, samt på Vaxholms stads hemsida, [www.vaxholm.se](http://www.vaxholm.se).

Ett samrådsmöte har hållits den 28 november 2018 som ett öppet hus kl 16.00 – 19.00 i Rådhuset, sessionssalen. Inkomna samrådsyttranden är redovisade i sin helhet i denna samrådsredogörelse under respektive remissinstans, förening, fastighetsägare, boende och övriga. Inkomna samrådsyttranden finns även samlade i planakten, vilken går att ta del av på stadsbyggnadsförvaltningen.

#### Tidigare beslut

Kommunstyrelsen beslutade om positivt planbesked den 28 april 2016 § 40.

Kommunstyrelsens planeringsutskott beslutade om planuppdrag den 12 oktober 2016 § 52. Inför plansamrådet utarbetades förslaget till detaljplan.

### Inkomna yttranden

	Remissinstanser	Avstår från yttrande	Yttrande utan erinran/ med tillstyrkan	Yttrande med synpunkter/ krav	Kvarstående synpunkter
	Myndigheter, organisationer, föreningar				
S1	Länsstyrelsen i Stockholms län			X	
S2	Lantmäteriet			X	
S3	Trafikverket			X	
S4	Trafikförvaltning		X		
S5	Storstockholms brandförsvaret (SSBF)			X	
S6	Försvarsmakten		X		
S7	Förpacknings- och tidningsinsamlingen (FTI)		X		
S8	Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB)	X			
S9	Sjöfartsverket	X			
S10	Norrvatten		X		



S11	Naturskyddsföreningen			X	X
S12	Stockholms länsmuseum			X	
S13	Roslagsvatten			X	
S14	E-ON Energidistribution AB			X	
S15	Skanova			X	
S16	Polismyndigheten			X	
S17	Bygglov- och GIS-enheten, Vaxholms stad			X	
S18	SPF Seniorerna i Vaxholm			X	
S19	Villaägare i Vaxholm			X	X
S20	Vänsterpartiet i Vaxholm			X	
S21	Företagarna Vaxholm			X	
	<b>Sakägare</b>	Avstår från yttrande	Yttrande utan erinran/ med tillstyrkan	Yttrande med synpunkter/ krav	Kvarstående synpunkter
S22	Fastighetsägare till [REDACTED]			X	X
S23	Fastighetsägare till [REDACTED]			X	X
S24	Fastighetsägare till [REDACTED]			X	X
S25	Fastighetsägare till [REDACTED]			X	X
S26	Fastighetsägare till [REDACTED]			X	X
S27	Fastighetsägare till [REDACTED]			X	X
S28	Fastighetsägare till [REDACTED]			X	
S29	Fastighetsägare till [REDACTED]			X	X
S30	Boende på [REDACTED]			X	X
S31	Boende på [REDACTED] (Hyresgäster – när grannar – Vaxholmsbor, 15 personer namnunderskrifter)			X	X

### Inkomna yttranden i sin helhet och stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer

Nedan följer alla inkomna skrivelser med stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer i ljusgrått.

### Remissinstansernas synpunkter

#### S 1. Länsstyrelsen i Stockholms län:

##### Sammandrag av skrivelsen

Vaxholms kommun har översänt förslag till detaljplan, upprättat i oktober 2018, till Länsstyrelsen för samråd.



Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten med att bygga ett nytt flerbostadshus inom Domaren 15. Förslaget medger möjlighet till byggnation av bostäder och kontorslokaler i alla plan ovan mark, centrumändamål och parkering i markplan samt parkering i garage under mark.

Planförslaget överensstämmer med kommunens översiktsplan.

Detaljplaneförslaget är upprättat med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Av 5 kap. 14 § PBL följer att länsstyrelsen under samrådet särskilt ska

- ta till vara och samordna statens intressen,
- verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken tillgodoses, att miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken följs och att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken inte upphävs i strid med gällande bestämmelser,
- verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt, och
- verka för att en bebyggelse eller ett byggnadsverk inte blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Under samrådet ska länsstyrelsen också särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL samt i övrigt ge råd om tillämpningen av PBL om det behövs från allmän synpunkt.

### **Sammanfattande bedömning**

Länsstyrelsen bedömer att föreslagen utformning av planen riskerar att påtagligt skada riksintresset för kulturmiljö samt att bebyggelsen riskerar att bli olämplig med hänsyn till människors hälsa och till risken för översvämning. Även synpunkterna på buller och dagvattenhantering behöver beaktas i det fortsatta planarbetet.

Om dessa problem kvarstår vid ett antagande kan Länsstyrelsen komma att ta upp planen för prövning enligt 11 kap. 10 § PBL. Planen kan då komma att upphävas enligt 11 kap. 11 § PBL.

### **Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL**

Länsstyrelsen har, i detta skede, följande synpunkter på de områden som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL.

Synpunkterna nedan syftar till att ge kommunen underlag, råd och synpunkter inför nästa skede i planprocessen. Kommunen får på så sätt möjlighet att förtydliga och/eller komplettera planförslaget, så att ett statligt ingripande kan undvikas.

### ***Riksintresse för kulturmiljövården***

Planområdet ligger inom område av riksintresse för kulturmiljövården, Norra Boo-Vaxholm-Oxdjupet-Lindalssundet (AB 51, 58, "Stockholms farled och inlopp"). Riksintresset rymmer flera olika miljötyper där småstadsmiljö är en av dessa, som representeras av stadsbildningen Vaxholm med uttryck för skärgårds- och militärstaden fram till 1920-talet – se reviderad värdetext på Riksantikvarieämbetets hemsida (från 2018-08-21). Värdebärande uttryck som kommer beröras av planen är bland annat stadskärnans sammanhängande bebyggelsesiluett och stadskärnans rätvinkliga gatunät, som speglar den äldsta stadens utbredning, samt återstående äldre trähusbebyggelse från tiden före det sena 1800-talets expansion och den expansiva utbyggnadsfasens bebyggelse från 1800-talets senare hälft till omkring 1920.

Länsstyrelsen konstaterar att befintlig bebyggelse inom planområdet härrör från 1900-talets senare hälft och tillhör därmed inte de delar som riksintresset pekar ut. Inslag av äldre trähus av den typ som



riksintresset lyfter fram finns däremot i angränsande kvarter. Länsstyrelsen ser också att kvarteret Domaren i sin struktur och skala förhåller sig till den äldre stadskärnan, varmed kvarteret trots en nyare bebyggelse har en betydelse för förståelsen och upplevelsen av stadskärnan som riksintresse. Det är positivt att planen har en antikvarisk utredning. Planens bedömning är att förslaget medför en negativ påverkan på kulturmiljön, men redovisar inte förslagets konsekvenser på riksintresset. Länsstyrelsen kan dock konstatera att den föreslagna byggnadsvolymen har en höjd, både vad gäller takfot ochnock, som överstiger de andra husen i kvarteret. Skalförskjutningen innebär även en skarp kontrast mot trähuskvarteren i söder. Historiskt sett har kvarteren i denna del av Vaxholm öppnats upp mot söder, vilket man kan se spår av i befintlig kvartersstruktur. Effekten är så pass betydande att kvartersutbyggnaden bedöms få en negativ påverkan på kulturmiljön, både lokalt och på riksintresset. Kvarteret kommer förlora sin enhetliga höjd, vilket kan sägas strida mot riksintresseuttrycket stadskärnans sammanhängande bebyggelsesiluett. Skalförskjutningen är också problematisk beträffande anpassningen till kringliggande äldre trähusbebyggelse, varför det sammantaget uppstår risk för påtaglig skada på riksintresset i sin helhet om förslaget inte bearbetas.

#### SBF:s kommentar:

Förslaget har reviderats i samverkan med antikvarie sedan samrådet och byggnaden har bl.a. sänkts och justerats i anslutning till den befintliga vårdcentralen för att bättre anpassas till det öppna och småskaliga bebyggelsemönstret. Den del av byggnaden som tidigare var sammankopplad med nuvarande vårdcentral/f.d. lastkaj har utgått. Byggnaden har förskjutits längre in på tomten, och på så sätt har mer förgårdsmark tillskapats och möjlighet finns att stärka det äldre planmönstret med öppet byggnadssätt och grön förgårdsmark. Antikvariska utlåtande har angett att detaljplanen sammantagen bedöms innebära små negativa konsekvenser för kulturmiljövärden kopplade till riksintresset Vaxholm.

#### **Hälsa och säkerhet**

##### **Förorenade områden**

Inom aktuellt planområde visar en miljöteknisk markundersökning att det finns ställvis förorenade fyllnadsmassor som kan innebära en risk för människors hälsa och miljön. I samrådshandlingarna redogör kommunen på ett vagt sätt hur man avser att hantera de förorenade massorna.

Länsstyrelsen anser att kommunen till granskningsskedet behöver tydliggöra hur man ska hantera förorenade fyllnadsmassor för att säkerställa markens lämplighet för sitt ändamål.

#### SBF:s kommentar:

##### Förorenade områden

Marken har förutsättningarna att bli lämplig för bostadsändamål under förutsättning att en sanering av marken först genomförs. Saneringen ska utföras i samband med planerade byggnationer i området som en schaktsanering, där förorenade massor schaktas bort. För att säkerställa att marken saneras till godkända nivåer för känslig markanvändning införs en administrativ bestämmelse om ändrad lovplikt på plankartan som anger att marksanering ska vara genomförd innan startbesked ges.

SRMH skriver:



*”Allt jordmaterial ska avlägsnas på fastigheten. I samband med schakt och transport av jordmassor krävs att man utför miljökontroll så att förorenade massor hanteras på rätt sätt och transporteras av godkända transporter till godkänd mottagningsanläggning.*

*Transportsedlar och mottagningsbevis ska sammanställas och rapporteras till Södra Roslagens miljö och hälsoskyddsmyndighet.*

*Resultatet från utförd miljöteknisk markundersökning ska enligt Miljöbalkens upplysningsplikt redovisas till Södra Roslagens miljö och hälsoskyddsmyndighet.*

*Anmälan om efterbehandlingsåtgärder enligt 28§ förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (SFS 1998:899) ska utföras i god tid innan markarbeten påbörjas på fastigheten Domaren 15. Anmälan ska göras till Södra Roslagens miljö och hälsoskyddsmyndighet.”*

### Översvämning-skyfall

I Plan- och genomförandebeskrivning framgår att planområdet sluttar från Kapellgatan mot Hamngatan och avrinning uppges ske via Kapellgatan över planområdet. Vid mycket kraftiga regn riskerar Domaren 15 även att belastas med ytavrinning från Domaren 14. Det framgår att området precis vid garagerampen riskerar att bli ett instängt område där ytavrinning från bland annat Domaren 14 samlas med risk för att ytavrinningen når garageplanet.

Som skyddsåtgärder föreslås att för att förhindra ytavrinning från Kapellgatan vid extremregn bör kantstenen som avgränsar parkeringsplatsen mot gatan i dagsläget förhöjas, alternativt att man skapar en förhöjning i asfalten vid entrén till infartsvägen. Garagerampens asfalt föreslås höjas upp med till exempel ett fartgupp för att förhindra att ytavrinning kan nå garageplanet. För att inte orsaka en försämring av dagvattensituationen på Domaren 14 vid extremregn föreslås en väg för vattnet att passera mellan skärmtaket, garagerampen och cykelparkering för att slutligen nå lastytan. I annat fall riskerar vatten att bli stående på Domaren 14 och på ytan framför garagerampen.

I plankartan är markhöjden en decimeter högre vid plangränsen mot Kapellgatan, vilket är positivt. Detta dock frånsatt i ett parti närmast Domaren 18 där höjden är 5,9 vilket ser ut att ligga under gatans nivå. Det behöver justeras så att markhöjden längs plangränsen eller inom planområdet ligger högre än Kapellgatan så att vatten inte rinner ner mot byggnaden den vägen.

Vid extremregn anges att den sekundära avrinningsvägen för dagvatten från både Domaren 14 och 15 är mellan skärmtaket, garagerampen och innergården mot lastytan och Hamngatan.

Länsstyrelsen bedömer att höjdsättningen i plankartan kommer att leda vattnet på det viset. Dock behöver markhöjden i del justeras mot Kapellgatan, planbestämmelser införs som säkerställer att vatten inte rinner ner till garageplanet enligt resonemanget ovan samt som ger skyfallsvatten på Domaren 14 möjlighet att avrinna så att det inte blir stående.

SBF:s kommentar:

#### Översvämningensrisk

Dagvattenutredningen har uppdaterats. Texten i beskrivningen har förtydligats. På plankartan har markhöjderna justerats så att ytavrinningen inte når garageplanet. En bestämmelse om plushöjd tillagt på plankartan. Domaren 18, ingår inte i planområde så höjden 5,9 är utanför planen.

Dagvattenutredningen föreslår två lösningar för att undvika att ytavrinning når garageplanet: antingen förses infartsrampen med en förhöjning i asfalten som fungerar som ett fysiskt skydd mot ytavrinningen eller linjeavvattning som samlar upp dagvatten och avleder det mot dagvattenledning på Hamngatan. Med föreslagna åtgärder finns ingen risk att vatten ska bli stående på Domaren 14 och på ytan framför



garagerampen. För att förhindra ytavrinning från Kapellgatan vid extremregn kan kantstenen som avgränsar parkeringsplatsen mot gatan i dagsläget höjas.

### **Buller**

Då en del av byggnaden planeras att användas för centrumändamål med handel etc. finns risk för att boende utsätts för framtida bullerstörningar från verksamheter. Det planeras även parkering i form av garage i byggnaden och det bör även beaktas att detta kan innebära risk för störningar i form av avgaser som tränger in i bostäderna eller sprids via ventilation och trapphus. Även trafiken på Kapellgatan/Rådhusgatan kan komma att öka. Detta behöver beaktas i den fortsatta planeringen.

### **SBF:s kommentar:**

#### Buller

I plankartan kompletterades användning centrum med mindre icke störande verksamheter på bottenvåning. En bullerutredning har tagits fram för att visa bullernivåerna från trafiken från de närmaste gatorna. Den dygnskvivalenta ljudnivån beräknas uppgå till som högst 53 dBA vid fasad. Därmed uppfylls riktvärdet vid bostadsfasad, utan särskilda bullerskyddsåtgärder.

#### Avgaser

Ventilationen till garaget måste vara helt skild från övrig ventilation i huset (ventilationsutsläpp från garaget får inte sitta bredvid ventilationsintag till bostäderna till exempel). Olägenheter från avgaser i bostäderna ska utredas i bygglovsskede. Även i trapphuset eftersom finns branddörrar i varje våning och de måste vara stängda. Tanke på låga antalet bilar som parkerar i garaget bedömer vi att det inte finns risk för att avgaserna sprids via trapphuset.

#### Trafik

En schablonmässig trafikutredning har tagits fram för planförslaget. Utredningen visar att 11 lgh x 3,5 boende per lägenhet (högt räknat) x 3,2 resor per dag i snitt (3,1–3,2 är normal schablon) x 0,8 andel bil (högt räknat) / 1,2 antal personer per bil i snitt (lågt räknat) = 82,1 nya bilresor per dag som de nya lägenheterna genererar. Detta motsvarar ungefär 8 bilar till i maxtimmen och är en knappt märkbar trafikmängd.

### **Rådgivande synpunkter**

Samrådet ska syfta till att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och att ge möjlighet till insyn och påverkan. Utöver synpunkter på de statliga ingripandegrunderna ska länsstyrelsen särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL. Länsstyrelsen ska dessutom ge råd i övrigt om tillämpningen av bestämmelserna i plan- och bygglagen, om det behövs från allmän synpunkt. Kommunen bör med hänsyn till synpunkterna fundera över om och hur planens utformning eventuellt kan ändras.

### **Dagvattenhantering**

Planområdet har dokumenterade problem med risk för översvämningar inom och utanför planen. Dagvattenutredningen (Geosigma) ger förslag till hur risken för översvämningar kan begränsas. Den aktuella graden av hårda markytor är hög och för att begränsa dagvattenflöden föreslår utredningen att en underjordisk magasinering tillämpas, som dimensioneras till minimalt en volym av 12 kubikmeter med ett maximalt utflöde på 15 liter per sekund. Länsstyrelsen menar att det är fördelaktigt både ur översvämnings- och vattenkvalitetssynvinkel att fördröja en större volym än det föreslagna inom planområdet. Att fördröja med kassetmagasin ger sämre reningseffekt än med makadammagasin. Därför är det viktigt att kommunen säkerställer en åtgärdsnivå som skyddar både mot översvämningar



och som starkt begränsar föroreningstransporterna. För att bedöma risk för försämring behöver kommunen utgå ifrån vattenstatus och inte ifrån vilken bebyggelse som finns i planområdet idag. Från texten i dagvattenutredningen framgår att dagens bebyggelse orsakar problem och troligen har en betydande negativ effekt på ytvattenkvaliteten. Föreslagna rening med filterbrunnar kräver intensiv skötsel för att fungera optimalt, vilket är viktigt att planera för genom en fastställd skötselplan med utpekad skötselansvarig.

### **Övriga synpunkter**

Gällande befintliga skyddsrum inom planområdet behöver kommunen samråda med Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB).

### **Behovsbedömning**

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

SBF:s kommentar:

#### Dagvattenhantering

Dagvattenutredning har bearbetats efter samråd och den nya dagvattenutredningen har uppdaterades enligt länsstyrelsens synpunkter. Förslaget med att omhänderta dagvatten i kassetmagasin har ersatts med makadammagasin som ger bättre rening. På plankarta omformuleras bestämmelse **b<sub>2</sub>** till fördröjningsmagasin för en volym om 10 m<sup>3</sup> får anläggas. Tillagt **b<sub>3</sub>** som reglerar fördröjningsmagasin för en volym om 35 m<sup>3</sup> får anläggas. En **E<sub>1</sub>** bestämmelse tillagt: Mark för infiltration av Dagvatten.

## **S 2. Lantmäteriet:**

Vid genomgång av planförslagets samrådshandlingar (daterade 2018-10-29) har följande noterats:

### **Planfrågor som berör Lantmäteriets kommande arbete**

Lantmäteriets arbetsuppgifter, efter det att planen har vunnit laga kraft, är att med stöd av detaljplanen bilda och ändra fastigheter och inrätta ev gemensamhetsanläggningar, skapa servitut, ledningsrätter mm.

### **Delar av där Lantmäteriet har synpunkter**

#### *Grundkarta*

Det ska finnas två koordinater med koordinatkruss i öst-västlig riktning och två koordinater med koordinatkruss i nord-sydlig riktning. Finns det på grundkartan?

#### *Plankarta och bestämmelser*

U-områdena, som utgör s.k. administrativa bestämmelser, synes inte i alla fall vara avgränsade med administrativ gräns. Kombinerad administrativ gräns och egenskapsgräns kan användas om det är nödvändigt.

En befintlig ledningsrätt, 0187-07/1.1, verkar belasta Domaren 18. Om avsikten är att ledningsrätten ska behållas är det ofta lämpligt att lägga in ett u-område i detaljplanen.

#### *Plan- och genomförandebeskrivning*





De ersättningsfrågor som det fastighetsrättsliga genomförandet aktualiserar bör beskrivas närmare i genomförandedelen.

Redovisningen av exploateringsavtalet uppfyller inte kraven i 4 kap. 33 § PBL.

*Övrigt*

Lantmäteriet har inte tagit ställning till innehållet i fastighetsförteckningen.

**SBF:s kommentar:**

Planhandlingarna har justerats enligt synpunkterna. Grundkartan är uppdaterade och koordinatkryss har lagt till.

Plankarta är uppdaterade med synliga administrativa gränser.

Domaren 18 ingår inte längre i planområde. Ledningsrätt 0187–07/1.1 belastar även Domaren 15. Vid en eventuell omläggning av ledning under exploateringen ska ledningsrätten omprövas så att nytt läge gäller. Avtal om ledningsflytt bör tecknas mellan fastighetsägaren och ledningshavare vid en eventuell ledningsflytt. Exploatören bekostar och ombesörjer ledningsåtgärder.

Redovisningen av exploateringsavtalet är förtydligat i planbeskrivningens genomförandedel.

### **S 3. Trafikverket:**

Trafikverket har tagit del av rubricerat ärende som syftar till att pröva en ändring av detaljplanen som medger bostäder, kontor, centrumverksamhet och parkering.

Trafikverket vill lyfta fram följande.

#### **Väg 274**

Väg 274 är en primär länsväg och har särskild betydelse för kollektivtrafik, godstransporter och dagliga personresor. Det är viktigt att kommunens planer inte påverkar vägens funktion negativt. I planhandlingarna hänvisas till en trafikutredning som genomfördes 2014. Det vore önskvärt om trafikallstringen planen kan innebära framgång i planhandlingarna samt att en mer utförlig redovisning görs av underlag som visar att kapacitetsproblem i korsningspunkter med väg 274 inte uppstår.

Vad gäller prognosår för kapacitetsbedömning anser Trafikverket att prognosår 2040 bör tillämpas. Prognosen bör även relatera till Trafikverkets basprognos.

#### **Buller**

I planhandlingarna anges att området inte bedöms vara bullerstört från vägtrafik. Det redovisas dock inget underlag som visar att bullernivåer enligt gällande förordning klaras. Trafikverket anser att en bullerutredning ska tas fram och att beräknade nivåer för fasader och uteplats ska redovisas i planbeskrivningen. Bullerutredning bör bland annat omfatta ekvivalent- och maxnivåer för aktuell och prognostiserad trafik. Vad gäller prognostiserad trafik bör Trafikverkets basprognos för 2040 vara utgångspunkt.

Det bör även bedömas om buller från vägfärjan behöver utredas.

#### **Luftfart**

Byggnader över 20 meter kan påverka luftfarten. Om byggnader planeras som är över 20 meter ska samråd med LFV och berörd flygplats ske om behov av flyghinderanalys och bedömning av eventuell påverkan på teknisk utrustning.

**SBF:s kommentar:**





### Trafik och kapacitet

#### väg 274

I samband med den gällande översiktsplanen Vaxholm 2030 togs en övergripande trafikutredning fram, Trafikutredning Vaxön inklusive väg 274, Sweco, 2014. Enligt utredningen är korsningen väg 274-Rådhusgatan har mycket god framkomlighet även efter den planerade bebyggelseutvecklingen på Vaxön.

*” Den tillkommande trafikalstringen på grund av den planerade exploateringen på Vaxön kommer inte att påverka framkomligheten i trafiksystemet på Vaxön negativt. De kapacitetsberäkningar som gjorts i denna utredning visar inte på några kapacitetsproblem i korsningarna med väg 274 Stockholmsvägen trots ökad trafikmängd. Kapaciteten i kollektivtrafiken förväntas inte heller påverkas negativt av det ökade antalet kollektivtrafikresenärer. Belastningsgraderna på korsningarna med dagens trafikflöden är mycket låga, vilket gör att korsningspunkterna har hög kapacitet. I vardera riktningen skulle det vara möjligt att ha ca tre till fyra gånger så höga trafikflöden innan korsningen får kapacitetsproblem.”*

Ur: Trafikutredning till Översiktsplan Vaxholms 2030, Trafikutredning Vaxön inklusive väg 274, Sweco, 2014. Sid 19.

I utredningen har man tittat på korsningar längs väg 274 och gjort kapacitetsberäkningar utifrån den planerade bebyggelseutveckling som idag delvis är genomförd. Den utförda och planerade exploateringen i kvarteret Domaren stämmer väl överens med 2014 beräkningar. Skutvikshagen; planerad 105 lgh - utförd 102 lgh, Norrberget; planerad 180–300 lgh – fastslagit detaljplan ca 200–250 bostäder, Kulan 6; planerade för 60 lgh – fastslagit detaljplan ca 50 lgh, Blåsippan planerad 40 lgh är inte längre aktuell. De planerade bostäderna i Domaren 15 är 11 lgh och kan ersätta de 40 lgh på Blåsippan som inte längre är aktuella.

Utredningen från 2014 visar att den tillkommande trafikalstringen på grund av den planerade exploateringen på Vaxön inte kommer att påverka framkomligheten i trafiksystemet på Vaxön negativt. De kapacitetsberäkningar som gjorts i utredningen visar inte på några kapacitetsproblem i korsningarna med väg 274 Stockholmsvägen trots ökad trafikmängd.

En schablonmässig trafikutredning har tagits fram för planförslaget. Utredningen visar att 11 lgh x 3,5 boende per lägenhet (högt räknat) x 3,2 resor per dag i snitt (3,1–3,2 är normal schablon) x 0,8 andel bil (högt räknat) / 1,2 antal personer per bil i snitt (lågt räknat) = 99 nya bilresor per dag som de nya lägenheterna genererar. Detta motsvarar ungefär 9 bilar till i maxtimmen och är en knappt märkbar trafikmängd.

### Buller

En bullerutredning har tagits fram. Planbeskrivningen har justerats med prognossiffror för 2040 enl bullerutredningen.

Planbeskrivningen kompletteras med beräknad trafikalstring från planen samt bedömning av kapacitetsproblem i korsningspunkter med väg 274. Vidare bifogas utredningarna som ligger till grund för detta till ärendet.

### Luftfart

Planområdet ligger ca 40 km från Arlanda flygplats. Byggnaderna i förslaget är inte över 20 meter.



#### **S 4. Trafikförvaltningen:**

Trafikförvaltningen är positiv till denna exploatering i kollektivtrafikhärläge på Vaxön.

#### **S 5. Storstockholms brandförsvär (SSBF):**

Storstockholms brandförsvär (SSBF) har av Vaxholms stad fått möjlighet till yttrande avseende rubricerat ärende. Detta yttrande behandlar hantering av olycksrisker samt möjlighet till räddningsinsatser.

**Hantering av olycksrisker<sup>1</sup>** När ett planärende inkommer som remiss för första gången till SSBF utförs en övergripande riskidentifiering avseende olycksrisker inom planområdet och i dess närhet. Denna riskidentifiering utgår ifrån de databaser<sup>2</sup> SSBF har till förfogande samt den lokalkännedom SSBF har kring området. Följande typer av olycksrisker har SSBF beaktat vid denna riskidentifiering:

- Transport av farligt gods (väg/järnväg)
- Riskfylld verksamhet<sup>3</sup>
- Spårbunden trafik och urspårningsrisk
- Suicidrisk

Utifrån riskidentifieringen har SSBF funnit att aktuellt planområde ligger i närheten av väg 274 vilket är en rekommenderad transportled för farligt gods. Detta har även identifierats av kommunen. Avståndet mellan detaljplanen och väg 274 är cirka 150 meter och kommunen bedömer därmed att det inte finns behov av en riskanalys. SSBF delar den bedömningen.

I övrigt har SSBF ingen kännedom om några ytterligare riskkällor i närheten av aktuellt planområde som bedöms kunna påverka planområdet i sådan omfattning att de behöver utredas vidare. Risker såsom översvämningar samt ras och skred är också av vikt att utreda och hantera men ligger utanför SSBF:s kompetensområde.

#### **Möjlighet till räddningsinsatser**

Det är bra att stycket om brand tar upp att möjlighet till framkomlighet för räddningstjänsten ska beaktas. SSBF önskar dock att informationen om att utskjutsstegen är 13 meter tas bort då det inte är relevant i detta fall och kan missuppfattas. Det är 11 meter som gäller upp till fönsterkarm eller balkongräcke och det är bra om det står kvar. Om någon våning inte klarar kraven för stegutrymning kan Tr2 trapphus vara ett alternativ. Det behöver inte vara ett krav då det finns andra typer av lösningar som exempelvis två separata trapphus.

Framkomlighet, tillgänglighet och tillgång till brandvatten vid händelse av en räddningsinsats måste beaktas i det fortsatta planarbetet och i projekteringen.

#### **Övrigt**

SSBF rekommenderar fortsatt samverkan kring frågorna om det finns osäkerhet i hur ovanstående yttrande ska beaktas i resterande del av planprocessen.

---

<sup>1</sup> Vad gäller termer och definitioner gällande riskhantering utgår SSBF från SS-ISO 31000:2009.

<sup>2</sup> SSBF:s databaser Daedalos och Helios samt Länsstyrelsens GIS-databas (tillgänglig via internet), utdrag 2018-11-28.

<sup>3</sup> Med riskfylld verksamhet menas verksamheter som innefattas av lag om åtgärder för att förebygga och begränsa följderna av allvarliga kemikalieolyckor (SFS 1999:381), lag om skydd mot olyckor 2 kap. 4 § (SFS 2003:778) eller verksamheter som hanterar större mängder brandfarliga eller explosiva varor enligt lag om brandfarliga och explosiva varor (SFS 2010:1011).



SBF:s kommentar:

Informationen om att utskjutsstegarna är 13 meter har tagits bort.

Framkomlighet och åtkomst för stegfordon bedöms kunna anordnas enligt planförslaget då Alla fasader angränsar till en hård yta. Föreslaget är relativt låg och kravet på max 11 meter upp till översta fönsterkarmen bedöms klaras. Om någon våning inte skulle klara kraven för stegutrustning krävs alternativa lösningar.

Texten om brandvatten är justerad i genomförande delen. Framkomlighet, tillgänglighet och tillgång till brandvatten hanteras i bygglovsprocessen och i projekteringen.

**S 6. Försvarsmakten:**

Försvarsmakten har inga synpunkter på ärendet.

**S 7. Förpacknings- och tidningsinsamlingen (FTI):**

FTI har inga synpunkter på denna detaljplan.

**S 8. Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB):**

Avstår från att yttra sig i rubricerat ärende. Det är länsstyrelsens uppgift att tillgodose statens intressen i samband med kommunal planering. Av den anledningen kan ni med fördel stryka MSB som remissinstans i liknande ärenden. Vi betraktar vår uppgift som att vi stödjer länsstyrelsen i den mån de särskilt så önskar.

**S 9. Sjöfartsverket:**

Mot bakgrund av att förslaget inte berör område för sjötrafik avstår Sjöfartsverket från att lämna yttrande.

**S 10. Norrvatten:**

Norrvatten har inga och planerar inga anläggningar inom planområdet. Vi har därför inga synpunkter på detta planförslag.

Om ingen ändring görs i ärendet som påverkar Norrvatten skickas inga ytterligare svar.

**S 11. Naturskyddsföreningen:**

Naturskyddsföreningen i Vaxholm har tagit del av ovanstående förslag till detaljplan och lämnar härmed sina synpunkter.

**Byggnadshöjd**

I plan- och bygglagen (PBL) 2 kap, 6 § anges att vid planläggning "ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbild, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan" och "ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas".



I Vaxholms stads översiktsplan förutsätts ”anpassning till befintlig miljö”. Och i planförslaget sägs att ”det nya huset ska hålla sig inom samma skala som intilliggande bostadshus i närområdet”.

En nockhöjd som är betydligt högre än intilliggande byggnader kommer att dominera stadsbilden på ett sätt som inte är förenligt med PBLs bestämmelser eller med intentionerna i översiktsplanen och detaljplanens beskrivning.

☛ Naturskyddsföreningen anser därför att tillåten nockhöjd ska minskas betydligt.

#### Dagvattenhantering

Den dagvattenutredning som har genomförts har inte lyckats utröna hela bilden av befintliga anläggningar i planområdet och närliggande fastigheter. Därför blir det också omöjligt att bedöma vad de - i och för sig lovvärda- åtgärder som nämns i planbeskrivningen kommer ha för effekt på flöden och föroreningsgrad för dagvatten som belastar recipienten Södra Vaxholmsfjärden, och huruvida genomförande av planen kommer att bidra till att recipienten kan nå god ekologisk status.

Ett minimikrav på ett förslag till detaljplan är att det ger en tydlig bild av nuvarande situation.

☛ Naturskyddsföreningen anser att dagvattenutredningen måste kompletteras med en fullständig kartläggning av nuvarande dagvattenanläggningar samt tydliga beräkningar av hur åtgärder för fördröjning och rening av dagvattnet kan bidra till en förbättring av den ekologiska statusen i Södra Vaxholmsfjärden. Ekvationerna i den version av dagvattenutredningen som är publicerad på kommunens hemsida är oläsbara. Detta måste åtgärdas.

#### Spillvatten

Spillvatten från den planerade nya byggnaden planeras att kopplas till Blynäsverket vars reningsgrad för kväve var 9,5 % år 2017. Recipienten Norra Vaxholmsfjärden har måttlig och dess västra del Kodjupet otillfredsställande ekologisk status. Miljökvalitetsnormer med tidsfrist 2027 är satta till god ekologisk status, vilket på grund av eftersläpningseffekter innebär att kraftfulla åtgärder måste tas fram till ca 2021 för att normerna ska kunna uppfyllas. Varje nytt hushåll och arbetsplats som ansluts till Blynäsverket kommer att på grund av den dåliga kvävereningen istället öka tillförseln av näringsämnen till recipienten vilket strider mot icke-försämringskravet (EU-domstolen C-461/13 samt 4 kap 3 § vattenförvaltningsförordningen).

Med anledning av detta bör kommunen, fram till en lösning av avloppsfrågan som inbegriper kväverening är genomförd, vänta med att ge tillstånd till nybyggnationer med anslutning till Blynäsverket.

☛ Naturskyddsföreningen anser att genomförandet av nybyggnationen på Domaren 15 och 18 bör vänta tills avloppsfrågan är löst. Detta kan möjliggöras genom att genomförandetiden utökas till maximalt 15 år.

#### Behovsbedömning

Den behovsbedömning som redovisas i planbeskrivningen lider av en brist som är vanligt förekommande i kommunens plandokument, nämligen en mycket oklar beskrivning av mot vad jämförelser görs.

De positiva miljöeffekter som nämns verkar egentligen vara kompensationsåtgärder för de negativa effekter som nybyggnationen för med sig, och alltså något som inte kommer att inträffa i ett nollalternativ.

Naturskyddsföreningen delar egentligen bedömningen att planen, om tillräckliga kompensationsåtgärder genomförs, inte kommer att innebära betydande miljöpåverkan men hävdar att positiva och negativa effekter måste redovisas på ett ärligt och transparent sätt.

Som effekterna redovisas i planbeskrivningen är det omöjligt att förstå hur de har vägts mot varandra och hur den sammanvägda slutsatsen kan bli att den totala effekten är övervägande positiv.

☛ Naturskyddsföreningen anser att för att säkerställa att behovsbedömningen är i linje med övriga



kommuner i länet bör en checklista med aktuella lagrum användas (till exempel i linje med Ekerö kommun). Positiva och negativa effekter måste redovisas på ett ärligt och transparent sätt.

SBF:s kommentar:

#### Byggnadshöjder/hushöjder

Vi har gjort bedömningen i samråd med antikvarie att huset kan skilja sig lite från befintliga hus. " Förslaget har reviderats i samverkan med antikvarie sedan samrådet och byggnaden har bl.a. sänkts och justerats i anslutning till den befintliga vårdcentralen för att bättre anpassas till det öppna och småskaliga bebyggelsemönstret. Den del av byggnaden som tidigare var sammankopplad med nuvarande vårdcentral/f.d. lastkaj har utgått. Byggnaden har förskjutits längre in på tomten, på så sätt har mer förgårdsmark tillskapats och möjlighet finns att stärka det äldre planmönstret med öppet byggnadssätt och grön förgårdsmark.

- De direkta effekterna är att en f.d. parkering tas bort och bebyggs med en 2,5 våningar hög bostadsbyggnad. Inga träd, naturmark eller vegetation tas i anspråk. De direkta effekterna blir att en parkering anlagd på 1960-talet rivs. Förlusten av parkeringen bedöms medföra små negativa konsekvenser. Effekterna är främst kopplade till den visuella påverkan av stadsrummet vid Kapellgatan. Byggnadens takfot är trots sänkning högre än intilliggande byggnaders på Kapellgatans östra sida men korrelerar med fastigheten mittemot som är byggd på 1950-talet.

- Längs Kapellgatan varierar bebyggelsens ålder, skala och karaktär kraftigt och det kulturhistoriska innehållet berättar om flera epoker i Vaxholms bebyggelseutveckling. Den äldre intilliggande småskaliga träbebyggelsen invid Kapellgatan/Rådhusgatan bedöms utgöra värdebärande fysiska uttryck för riksintresset. Den mindre träbyggnaden på fastigheten Domaren 18 är belägen mittemot nuvarande vårdcentral. Intill denna småskaliga äldre träbebyggelse står ett relativt storskaligt bostadshus från 1950-talet. Då bebyggelsemiljön längs Kapellgatan är varierad i ålder, skala, rumslighet och karaktär bedöms den aktuella tomten vara relativt tålig för varsamma tillägg.

- Den visuella påverkan på den äldre träbebyggelsens skala och rumslighet bedöms bli liten-måttlig.

- Detaljplanen bedöms sammantaget innebära små negativa konsekvenser för kulturmiljövården kopplade till riksintresset Vaxholm." Antikvarisk utlåtande, 2020

Anpassningen till kulturmiljö handlar dels om husets placering i plan i förhållande till den stora gården och de befintliga husen och dels om hur höjderna möter intilliggande befintliga volymer.

I elevationen mot öster och väster ser man att volymen mot gården har en lägre höjd som är anpassad mot befintliga hus. Detta har varit en viktig del i arbetet med husens utformning.

#### Dagvatten

Dagvatten utredning har reviderats. Figurer som visar dagens dagvattenhantering har förtydligats och beräkningar uppdaterats efter reviderat förslag med bl.a. makadammagasin som ger bättre rening än kassetmagasin. Läs gärna svar till LST.

#### Spillvatten och reningsverkets kapacitet

Roslagsvatten innehar redan ett tillstånd att ansluta 8 000 personekvivalenter, pe, till Blynäs reningsverk. Generellt har inga krav ställts på kväverening för avloppsreningsverk med tillstånd för anslutning av <10 000 pe, undantag finns om tillståndsmyndigheten bedömer att det finns särskilda skäl. Weserdomen, eller icke-försämringsförbudet, kan sannolikt inte tolkas som att den gäller befintliga verksamheter som inte medför ett ökat utsläpp eller en ökad påverkan, och begreppet ökad påverkan bör ställas i relation till det tillstånd som Blynäs innehar, inte dagens belastning. Det är även osäkert om



Weserdomens slutsatser om icke-försämringsförbudet ska tolkas så att den även gäller verksamheter som medför ett utökat utsläpp av näringsämnen. Mer information finns att läsa i Svenskt Vattens utredning Hur ska EU-domstolens dom i mål C-461/13 (Weserdomen) tolkas och vad får den för betydelse?

#### Behovsbedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen uppdaterades behovsbedömningen. Behovsbedömningen finns sammanfattad i planbeskrivningen, samt i sin helhet som en bilaga till planhandlingarna.

### **S 12. Stockholms länsmuseum:**

Efter att ha tagit del av rubricerat planförslag och gjort platsbesök framförs följande.

#### **Bakgrund**

Syftet med planförslaget är att möjliggöra bygget av ett flerbostadshus på en idag asfalterad parkeringsplats. Planillustrationer redovisar ett putsat hus i fyra våningsplan, med balkonger, burspråk och brant sadeltak.

Till samrådshandlingen hör en antikvarisk förstudie, daterad 2018-10-22. I denna befaras att planerad byggnad kommer att bli så omfattande att den kommer att dominera i förhållande till kvarterets övriga byggnader och bli en alltför stor kontrast till villorna utmed Kapellgatan.

#### **Synpunkter**

Att bygga ett bostadshus i aktuellt läge är gångbart, möjligen välkommet från kulturmiljösynpunkt. Med hänvisning till den antikvariska förstudien bör planförslaget dock omarbetas. En lägre exploatering är önskvärd, för att tillkommande hus ska harmoniera mer med omgivande bebyggelse och för att även få utrymme för växtlighet i planområdet.

#### **SBF:s kommentar:**

Planförslaget omarbetas utifrån samrådssynpunkter. Höjd och volym på förslaget minskat. Ett antikvarisk utlåtande har tagits fram.

Läs svar till Naturskyddsföreningen.

### **S 13. Roslagsvatten:**

Roslagsvatten har fått rubricerad remiss för samråd och har följande att anföra:

#### **VA**

#### **Plan- och genomförandebeskrivning**

- S.4, *Lägesbestämning, areal ....* Vrid bild 2 så att planområdet/ortofotot hamnar i nord-syd.
- S.5, *Miljö kvalitetsnormer....* Ändra sista satsen i första meningen i näst sista stycket till: ", vilket i sin tur bidrar till att miljö kvalitetsnormen för Södra Vaxholmsfjärden på sikt...
- S.10, *Geotekniska förhållanden.* Ändra första meningen till: " Enligt SGUs Geologiska kartblad utgörs planområdet i huvudsak av berg i dagen samt fyllning på postglacial lera."
- S.18, *Dagvatten.* När det gäller hur befintlig dagvattenhantering inom planområdet är löst, så får man anta att allt dagvatten är kopplat till den allmänna anläggningen.



- S. 18, *Dagvatten*. En ökad belastning på dagvattennätet kan inte ge bräddning av obehandlat spillvatten om det inte finns felkopplingar, och det kan man inte förutsätta. Vi har duplikatsystem och i detta område finns inga bräddledningar från spillvattennätet till dagvattennätet. Däremot är det viktigt oavsett, att minska flödena till dagvattensystemet.
- S. 22, *Översvämningsrisk*. Stycke två, mening som börjar med "Genom att..." har en otydlig formulering. Meningen skrivs om.
- s. 23, *Vatten och avlopp*. Fastigheten ligger ännu inte inom verksamhetsområde för dagvatten- fastighet men bör efter antagen detaljplan tas in i detta verksamhetsområde.
- S. 24, *Dagvatten*. Ändra till "Från anvisad förbindelsepunkt ansvarar ~~kommunen~~ VA-huvudmannen för omhändertagandet av dagvatten via dagvattennätet som finns i Kapellgatan. Fastighetsägaren ansvarar också för drift och skötsel av dagvattenanläggningen.
- S. 27, *Vatten, spillvatten och brandvatten*. Det anges att "Varje enskild huvudbyggnad ansluts via separat anslutningspunkt" Detta bör ändras till "Varje enskild fastighet [...]" såvida planen inte avsiktligt menar att varje byggnad ska anslutas separat.

### Plankarta

- b2 antyder nu att fördröjning är frivillig. Även om detaljplanen inte får kräva fördröjning så föreslår vi att samma formulering som anges i Dp 418 för Kulan 6 används, dvs "Fördröjning för en volym om minst 12 m<sup>3</sup>" som lite mer antyder att en fördröjning förväntas anläggas.
- Av samma skäl som ovan föreslås plankartan kompletteras med ett E1 – Dagvattenanläggning (för filterbrunn och fördröjningsmagasin) på motsvarande sätt som i dp 418 för Kulan 6.

### Avfall

Avfallsavdelningen har inget att erinra.

#### SBF:s kommentar:

Dagvatten utredningen har uppdaterades enligt RVs synpunkter.

Texten på benämnda sidor i planbeskrivningen har ändrats.

Planbestämmelse b2 i planbeskrivning har reviderats till fördröjningsmagasin för en volym om minst 12 m<sup>3</sup> får anläggas.

Domaren 18 är utan för planområde i den nya förslaget.

Texten om Vatten och spillvatten och brandvatten har förtydligats i planbeskrivningen.

Texten om Vatten och avlopp har förtydligats i planbeskrivningen.

#### Plankartan

Planbestämmelse **b**<sub>2</sub> förtydligats: Fördröjningsmagasin för en volym om 10 m<sup>3</sup> får anläggas.

Planbestämmelse **b**<sub>3</sub> tillagt: Fördröjningsmagasin för en volym om 35 m<sup>3</sup> får anläggas.

Planbestämmelse **E**<sub>1</sub> tillagt: Mark för infiltration av Dagvatten.

### S 14. E-ON Energidistribution AB:

E.ON Energidistribution AB har studerat de inkomna remisshandlingarna och har följande synpunkter.





E.ON vill i detta samrådsyttrande uppmärksamma att vi behöver placera en nätstation inom planområdet för att kunna försörja kommande bebyggelse med el. En fristående nätstation är knappast möjlig utan här måste det planeras för en station som integreras i kommande byggnad och då kan garage delen vara en lämplig plats.

E.ON föreslår att samråd kring detta måste göras så fort som det är möjligt, att det finns en accepterad lösning på stationsplaceringen innan nästa steg i planprocessen.

**SBF:s kommentar:**

Eftersom planförslaget har ändrats och BTA minskats har E-on bedömt att det inte behövs en stationsplats längre utan det går att försörja tillkommande last med befintligt elnät.

**S 15. Skanova:**

Skanova har markledningarna som berör detaljplanen.

Vi förväntar oss att åtgärder kring dessa ledningar samt eventuella nya serviser bevakas under ledningssamordningen.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

**SBF:s kommentar:**

Texten om eventuell ledningssamordning i samband med exploateringen är justerad i planbeskrivningens genomförandedel. Ett exploateringsavtal ska tecknas med fastighetsägaren innan detaljplanens antagande. Exploateringsavtalet anger principerna för kostnads- och ansvarsfördelning under genomförandet. Exploatören

**S 16. Polismyndigheten:**

Polismyndigheten önskar att ett brottsförebyggande tänkande finns med i detta tidiga skede av planering. Vi önskar också att det i den slutgiltiga planbeskrivningen av området bör få finnas med ett stycke som upptar det brottsförebyggande/trygghetsrelaterade tänkandet.

Kanske i form av en rubrik av typen "Bebyggelseinriktade hinder mot brott".

**Bakgrund**

Att begå brott underlättas av:

- enkel och direkt tillgänglighet till objektet
- säkra och varierade flyktvägar
- ostörd "arbetsmiljö" där man varken syns eller hörs
- obefolkade — eller överbefolkade — platser
- anonymitet och diffust ansvar för miljön
- dåligt underhållen miljö

Inom kriminologin finns något som kallas beslutsteorin. Enkelt uttryckt tar denna upp fyra olika inriktningar på hur vi kan bekämpa brottslighet:

- Öka upptäcktsrisken
- försvåra genomförandet av brott
- minska utbytet av brott



- försvåra bortförklaringar

Polismyndigheten tar här fram förslag på de två första punkterna — öka upptäcktsrisken och försvåra genomförandet av brott. En ökad upptäcktsrisk försvårar också genomförandet av brott.

#### Informell kontroll

Informell kontroll utövas av alla människor i samhället.

Människor känner sig tryggare med en naturlig informell kontroll än utan. Det känns bra att jag från min bostad kan se ut genom fönstren på det som händer utanför. Det känns också bra för dem som finns ute att veta att man kan bli sedd av dem som är inne — om något skulle hända. Därför är det viktigt med en informell kontroll.

#### Brottsförebyggande tänkande.

Polismyndigheten är för en blandad bebyggelse, d v s arbetsplatser och bostäder i samma område. Detta gör att området är befolkat dygnet runt med informell social kontroll. Gärningsmännen vill inte bli sedda. En blandad bebyggelse med informell kontroll dygnet runt gör att chansen för upptäckt ökar.

Byggnaderna bör utformas och placeras så att gärningsmän inte kan gömma sig eller begå brott på insynsskyddade ställen. Som exempel kan nämnas att fastigheterna inte utformas med prång utan insyn, att garagen placeras så att en gärningsman kan observeras vid garaget (och bostaden) av den boende eller dess grannar, att parkeringsplatserna (med målade rutor) placeras så att man kan se mellan parkerade bilar.

Då det byggs nytt är det också bra om det redan från början installeras ett ordentligt skalskydd. Med skalskydd menar vi från fabriken monterade låsbara terrass- och fönsterhandtag- samt dörrlås med hakregel. Dörrar bör vara försänkta i huslivet så att en negativ brytvinkel uppstår.

Det är också viktigt att området får överblickbarhet och rätt belysning. Den informella kontrollen stärks genom visuella samband och siktlinjer mellan rörelsestråk och byggnader och omvänt. Eftersträva därför att platser och stråk är väl överblickbara för att inte skapa lägen gynnsamma för rån och överfall. Undvik nischer, vrår, hörn eller vegetation intill gångvägar där det går att gömma sig.

Platser och stråk ska vara ändamålsenligt belysta, utan att blända, för att undvika känslan av utsatthet och otrygghet. Belysningen ska vara utformad så att mötande personer kan känna igen varandra samt så att människor kan urskiljas från den omgivande bebyggelsen. Belysning utomhus behöver inte vara stark och energikrävande. Även ytor vid sidan av rörelsestråk bör belysas så att gående kan överblicka området de rör sig igenom och så att de inte enbart själva blir belysta "måltavlor".

Människor är i högre grad observanta på vad som sker och även beredda att ingripa om de känner en personlig tillhörighet till och ansvar för det egna området. Vid planeringen av området är det därför en fördel att försöka dela in området i privata, halvprivata, halvoffentliga eller offentliga rum genom portaler, häckar och dylikt. De boende bör få möjlighet att sätta personlig prägel på sin miljö och därmed signalera sin "hemvist". Känslan av att vara på privat mark kan få en gärningsman att avstå från att begå brott.

Koncentrera trafiksystemen. Samla gärna olika trafikslag såsom bilar, cyklar och gående synliga intill varandra i parallella stråk för att stärka den informella bevakningen.

Minimera gångvägarnas antal och längd. Lokalisera dessa till angränsande stadsdelar för att höja närvaron av människor. Förbindelse mellan kollektivtrafik och bostad, arbete och service bör ske längs bostadsbebyggelse. En in- och utfart till området, för biltrafik, ökar upptäcktsrisken.



Vi som er polis, i Lokalpolisområde Täby, ställer oss självklart till ert förfogande om ni önskar få ytterligare synpunkter vad gäller trygghet och brottsförebyggande åtgärder. Polismyndigheten önskar, i ett senare skede, även ha en brottsförebyggande dialog med utsedd byggherre.

**SBF:s kommentar:**

Stadsbyggnadsförvaltningen har justerat planbeskrivningen med rubriken Sociala värden och underrubriken Trygghet. Vi har fört in text om den informella kontrollen och vikten av en blandad bebyggelse som är befolkat dygnet om.

**S 17. Bygglov- och GIS-enheten, Vaxholms stad:**

Bygglov- och GIS-enheten förslår att följande synpunkter lämnas:

Syftet

Syftet med detaljplanen redovisas samlat med planens bakgrund och huvuddrag. Under samma rubrik redovisas syftet med planarbetet tillsammans med vad planen ska möjliggöra samt hur föreslagen plan ändrar planförhållanden för fastigheterna. Syftet bedöms inte redovisas med den tydlighet som en detaljplans syfte bör redovisas. Detaljplanens syfte ska tydligt framgå och vara till stöd för de planbestämmelser som framgår av detaljplanekartan och därmed vara ett stöd vid kommande bygglovsprövningar på fastigheterna. Detta tydliga stöd bedöms inte finnas i förslaget syfte med planen.

Parkering

Det saknas en konsekvensbedömning av att 10 parkeringsplatser för hyresbostäder samt 10 parkeringsplatser för allmänheten försvinner i och med föreslagen detaljplan. Under rubriken Parkering redovisas parkeringar i relation till Vaxholms stads parkeringsnorm. I förslaget redovisas denna till 9 platser / 1000 kvm ljus BTA. Detta är endast normen för boende, för kontor och handel är parkeringsnormen 15 platser / 1000 kvm BTA. Det senare har inte redovisats i samrådsförslaget vilket betyder att Vaxholm stads parkeringsnorm frångås. Vidare reglerar inte Vaxholm stads parkeringsnorm parkeringsplatser i relation till ljus BTA utan bara till BTA. Om ljus BTA ska användas för beräkning av parkeringsplatser bör det framgå att det är ett avsteg, om än näst intill språkligt, från den gällande parkeringsnormen.

Kulturmiljö

Större hänsyn till kulturvärdena behöver tas enligt 2 kap. 6 § PBL. Kapellgatan och dess lägre hus är mycket känsliga för förändring där den äldre trähusbebyggelsen bör ges största hänsyn. Det är också detta som är ett av motiven för riksintresset och i beskrivningen av detta förklaras uttrycket som 'småstadsmiljö'.

På sidan 9 i samrådshandlingen framgår att byggnadsvolymen kommer att dominera i förhållande till övriga byggnader i kvarteret och vid den samlade bedömningen anges att den planerade byggnaden riskerar att påverka de kulturhistoriska värdena negativt. På sidan 6 beskrivs att det är särskilt viktigt att "man ur kulturmiljöperspektiv motiverar varför man föreslår åtgärder, och att man visar hur man tar hänsyn till kulturmiljön. I detta planområde kan det handla om hur ny bebyggelse förhåller sig till den i närområdet". En sådan motivering som anges i texten saknas i planförslaget och konsekvenser i relation



till riksintresset för kulturmiljövården enligt 3 kap. 6 § MB behöver utredas och förtydligas ytterligare. Till exempel bör det framgå redan i planens syfte då det avser nybyggnation inom riksintresset.

#### Barnkonsekvenser

För 15 tillkommande lägenheter saknas lekplats på gården för barn. 175 m till plats för lek är inte i nära anslutning av planerad byggnad, se PBL 2 kap. 7 §.

#### Fastighetsreglering

Om tanken är att fastigheterna efter föreslagen fastighetsreglering ska utgöra två fastigheter måste detta regleras i planbestämmelserna genom högsta/minsta antalet fastigheter. Om 3D-fastighetsbildning inte ska tillåtas måste detta regleras.

#### SBF:s kommentar:

Planhandlingarna har justerats enligt samrådssynpunkterna. Syftet med plan förtydligas på planbeskrivning.

#### Parkering

Idag finns 32 p-platser på Domaren 15. En konsekvens av planens genomförande blir att 10 st befintliga platser försvinner eftersom planförslaget medger 22 parkeringsplatser. De 10 platserna på fastighet Domaren 15 bedöms rymmas inom övrig befintlig parkering i närheten.

Planförslaget för Domaren 15 beräknas 9 platser /1000 kvm ljus BTA alltså 9 platser för 965 kvm ljus BTA samt 15 platser /1000 kvm centrumändamål alltså 1 plats för 50 kvm centrumverksamhet. Parkering ska lösas inom egenfastighet och medges i garage under den nya byggrätten samt med parkering i botten våning. En avvikelse från parkeringsnormen är att endast räkna den yta som kan användas för bostad, (enligt BBRs definition av tillgång till dagsljus), i beräkningen av parkeringsplatser ingår inte själva parkeringsytan, som i sig inte bidrar till ett ökat behov av parkering. Med avsteget som gjorts från parkeringsnormen behöver de planerade hushållen och verksamheten i planen tillgång till minst 10 bilparkeringsplatser för de boende och deras besökare, baserat på bruttoarea lägenheter (BTA) i zon A.

#### Kulturmiljö

Förslaget har reviderats i samverkan med antikvarie sedan samrådet och byggnaden har bl.a. sänkts och justerats i anslutning till den befintliga vårdcentralen för att bättre anpassas till det öppna och småskaliga bebyggelsemönstret. Den del av byggnaden som tidigare var sammankopplad med nuvarande vårdcentral/f.d. lastkaj har utgått. Byggnaden har förskjutits längre in på tomten, och på så sätt har mer förgårdsmark tillskapats och möjlighet finns att stärka det äldre planmönstret med öppet byggnadssätt och grön förgårdsmark. Antikvariska utlåtande har angett att detaljplanen sammantagen bedöms innebära små negativa konsekvenser för kulturmiljövården kopplade till riksintresset Vaxholm.

#### Barnkonsekvenser

Vi har gjort bedömningen att planerad bebyggelse är möjlig inom fastighet Domaren 15. Eftersamråd förslaget omarbetas och möjlighet för en mindre lekplats inom fastigheten provas. Dessutom finns det flera grönområden i stadskärnan bl a på parken lägret ca 260 meter väster om kvarteret Domaren. Avståndet ner till parkstråket vid vattnet vid söderhamnen är ca 250 meter.



Med plan- och bygglagen går det inte att ställa krav på lekplats på kvartermark. Barnperspektivet är viktigt. Vi för in möjlighet till en mindre lekplats i den nya planen.

### S 18. Företagarna Vaxholm:

*Vi tackar för möjligheten att inkomma remissvar i detta ärende och lämnar här våra synpunkter som är förankrade i vår styrelse. Som förening resonerar vi utifrån näringslivets och företagandets perspektiv. Vi tar inte direkt ställning till gestaltungsfrågor eller specifika miljöaspekter, men lyfter dem där vi anser att de har betydelse för att skapa attraktiva förhållanden för företag och medarbetare, till exempel ett tydligt hållbarhetsfokus med hänsyn till miljö, människa och samhälle.*

#### Våra utgångspunkter

Vi ser ett välmående näringsliv med lokalt service- och varuutbud som mycket värdefullt för alla invånare, för privata såväl som offentliga verksamheter och för föreningar, dvs ett samhällsintresse och inte ett särintresse. Företagarna Vaxholm driver på och för dialog med politiker och tjänstepersoner om betydelsen av att företagets intressen och behov av bland annat mark och lokaler tillgodoses. Det är roligt att konstatera att genomgående har en gemensam målbild uttryckts: Vaxholm ska fortsätta vara en levande skärgårdstad som inte utvecklas mot en sovstad, där invånarna arbetar på annan ort och lokal service och näring tynar bort. Detta ställer krav på att integrera näringslivsfrågor i allt kommunalt arbete: Vilken påverkan får planen, beslutet, riktlinjen för förutsättningarna att starta, driva, växa, etablera företag inom olika branscher i Vaxholm? Den analysen anser vi är lika väsentlig som risk-, buller-, miljö- m fl analyser och den hänger dessutom ofta ihop med dem. Kvarteret Domaren är centralt beläget och därmed extra betydelsefullt för centrumutvecklingen och möjligheter till lokalt serviceutbud. Företag som ligger nära varandra bildar ofta "kluster" och gynnsamma samarbeten underlättas därmed.

En betydande del av attraktionskraften och värdet i bostäder och lokaler i Vaxholm ligger i att vi faktiskt är ett levande samhälle i en fantastisk miljö. Privata fastighetsägare är ofta lokala aktörer och en aktiv dialog med bolag, bostadsrättsföreningar och privatpersoner kring dessa värden är väldigt vital i plan- och förvaltningsärenden.

Bra

- *"Planförslaget medger bostäder och kontorslokaler i alla plan ovan mark, centrumändamål i markplan, samt parkeringsplatser i ett garage i 2 våningar, varav en våning under mark." Det innebär som vi tolkar det att hela fastigheten ovan mark skulle kunna användas till företagslokaler, om fastighetsägaren så önskar.*
- Referenserna till Översiktsplanen: *"Vaxön med stadskärnan ska utvecklas med bostäder och verksamheter. Stadskärnan ska utvecklas till en levande mötesplats året runt och ge utrymme för utökning av handeln. Vid detaljplanering i stadskärnan ska möjlighet att inrymma lokaler i markplan främjas. En ökad befolkning och utveckling av stadskärnan ger goda förutsättningar och fler sysselsättningstillfällen samt för att kunna erbjuda boende och besökare bättre service året runt." Det är mycket centralt att dp och beslut styr mot detta. En privat fastighetsägare är också företagare och det är nödvändigt att samsyn finns kring betydelsen av ett friskt näringsliv som främjar en levande stad, året runt.*



- *Fastigheten Domaren 15 är idag inte ansluten till fjärrvärme. Ny bebyggelse har möjlighet att ansluta till befintligt fjärrvärmenät. Bostadsbebyggelsen ska uppvärmas miljövänligt. Bra. En miljöförbättrande åtgärd är växtlighet på tak som absorberar regnvatten och föroreningar.*

Inte bra

- *Den planerade byggnaden riskerar att påverka de kulturhistoriska värdena negativt. Den planerade bebyggelsen innebär att två byggnadsvolymer sammanfogas och delar av kvarteret Domaren sluts. Byggnadsvolymen kommer att dominera i förhållande till övriga byggnader i kvarteret, vilka har en indragen placering och delvis icke hårdgjorda ytor. Hänsyn behöver tas till detta påpekande i den Antikvariska förstudien så att den nya byggnaden smälter in.*

SBF:s kommentar:

Förslaget har reviderats i samverkan med antikvarie sedan samrådet och byggnaden har bl.a. sänkts och justerats i anslutning till den befintliga vårdcentralen för att bättre anpassas till det öppna och småskaliga bebyggelsemönstret. Den del av byggnaden som tidigare var sammankopplad med nuvarande vårdcentral/f.d. lastkaj har utgått. Byggnaden har förskjutits längre in på tomten, på så sätt har mer förgårdsmark tillskapats och möjlighet finns att stärka det äldre planmönstret med öppet byggnadssätt och grön förgårdsmark.

- *Ökad biltrafik. Även om tillkommande antal bilar förmodas bli relativt litet för enstaka byggprojekt, gör alla nya bostadsprojekt på Vaxön att summa nya bilar kommer påverka trafikarbetet på en redan ansträngd länsväg 274. Liksom naturligtvis utsläpp, om de körs på fossila bränslen. Att 274 är primär led och Eriksövägen sekundär led för farligt gods är ett problem i sig på tätbebyggda Vaxön. Vi delar inte synen som beskrivs i planförslaget att *väg 274 har god framkomlighet idag och även efter planerad bebyggelseutveckling på Vaxön*. Till detta kommer trafik från ny bebyggelse på Resarö och Rindö samt från Värmdösidan varifrån trafik spiller över på väg 274, då de stora trafiklederna till/från Stockholm ofta har trängselproblem. Väg 274 existerar heller inte i vacuum: vid Kulla vägskäl ökar trafiken till/från Österåker, vid anslutningen till E18 ökar trafiken till/från alla nordostkommuner där bebyggelseutveckling också sker. Det krävs ett ordentligt tag i transportinfrastrukturen redan idag och i ännu högre grad med den tänkta befolkningsutvecklingen i Vaxholm och övriga kommuner. Trafikvolymerna är även de ett starkt argument för lokala arbetsplatser som minskar pendlandet.*

SBF:s kommentar:

En schablonmässig trafikutredning har tagits fram för planförslaget. Utredningen visar att 11 lgh x 3,5 boende per lägenhet (høgt räknat) x 3,2 resor per dag i snitt (3,1–3,2 är normal schablon) x 0,8 andel bil (høgt räknat) / 1,2 antal personer per bil i snitt (lågt räknat) = 99 nya bilresor per dag som de nya lägenheterna genererar. Detta motsvarar ungefär 10 bilar till i maxtimmen och är en knappt märkbar trafikmängd.

Den trafik som byggnation och verksamhet inom planområdet genererar bedöms inte påverka framkomligheten på väg 274.



## Vaxholms stads Näringslivsstrategi

Kommunfullmäktige fastställde en Näringslivsstrategi 2013 som fram till 2020 innehåller en vision med sex huvudpunkter:

1. Vaxholm är Stockholmsregionens centrum för företag med marin anknytning
2. Antalet kunskapsintensiva företag har fördubblats
3. Det finns ett stort intresse från företag för nyetableringar i kommunen
4. Vaxholms befintliga företag har vuxit i antal anställda och omsättning
5. Den expanderade besöksnäringen har utökats med ett antal aktörer och anläggningar som attraherar både turister och besökare för större arrangemang under årets alla månader
6. Detaljhandeln är aktiv året runt och har ett bra kundunderlag

## Företagarna i Sverige och i Vaxholm

*Föreningen Företagarna är en rikstäckande, opolitisk medlemsorganisation som arbetar för att skapa bra förutsättningar att starta, driva, utveckla och äga företag. Totalt är det ca 45 000 medlemmar och det finns lokalföreningar i de flesta kommuner. Företagarna Vaxholm har ca 90 medlemmar.*

### SBF:s kommentar:

Förslaget har reviderats i samverkan med antikvarie sedan samrådet. Läs även svar till Naturskyddsföreningen.

### **S 19. SPF Seniorerna i Vaxholm:**

SPF Seniorerna i Vaxholm har tagit del av samrådsförslag till detaljplan för Domaren -15 och -18 och har följande synpunkter på förslaget:

Vi instämmer helt i vad som skrivs ang. närhet och trygghet:

"Förtätning i den befintliga stadsmiljön innebär att det är lättare att ta sig mellan olika målpunkter på flera olika sätt vilket kan upplevas som en tryggare miljö mer anpassad för kvinnor och mäns vardagsliv. Att det finns andra människor omkring en, att se och bli sedd skapar trygghet. Planområdet ligger i Vaxholms stadskärna med närhet till servicehus, vårdcentral, tandläkare, matbutiker, apotek, banker, bibliotek, restauranger och annan kommersiell verksamhet. "

SPF Seniorerna ser i förslaget möjligheter för bl.a. seniorer boende i staden att med denna byggnation få möjlighet till ett boende med både närhet och trygghet.

Ur ett äldreperspektiv är det lämpligt att hiss installeras även om vindsvåningen inte tas i anspråk för bostäder. Detta bör om möjligt regleras redan i detaljplanen och inte hanteras i bygglovsskedet.

Vi är ytterst angelägna om att Vaxholms Vårdcentral ges fortsatta möjligheter att verka i samma område som idag.

### SBF:s kommentar:

Förslaget har reviderats och hiss ska installeras till alla våningar. Planområdet ändrades och vårdcentralen ligger utanför planområdet. Fastigheten har en privat ägare och detaljplanen kan inte reglera att vårdcentralen ska fortsätta att verka i samma område. Det är inte en fråga för denna detaljplan.





## **S 20. Vänsterpartiet i Vaxholm:**

### Förslaget

Förslaget skulle "medge möjlighet till byggnation av bostäder och kontorslokaler i alla plan ovan mark, centrumändamål i markplan, samt parkeringsplatser i ett garage i två våningar, varav en våning under mark." Citat från plansamrådets inledning.

Till detaljplanen visas en skissad byggnad som rymmer 15 lägenheter och totalt 27 parkeringsplatser varav 2 till vårdcentralen och 6 till Coop. Resterande 21 platser till husets lägenheter resp. arbetsplatser.

### Bakgrund och förutsättningar

Platsen är nu en parkering för Coops kunder, vårdcentralens besökare och hemtjänstens bilar. Med tanke på parkeringsbekymren i Vaxholm måste dessa funktioner tas på allvar så att samma antal bilar (nu 30 stycken) kan parkera.

Vaxholm väntar på en kulturmiljöutredning.

Att nu rusa iväg och mitt i Vaxholms stadskärna bygga ett högre hus än de omgivande och ta bort parkeringsplatser för bl.a. vårdcentralen kan vi inte acceptera.

### Skalan i Vaxholm

Den tilltänkta bebyggelsen sägs vilja smälta in i miljön - men det ska synas att den är ny. Det finns olika sätt att förhålla sig till nya hus: antingen ska det nya sticka ut och bli iögonfallande eller så underordnar sig arkitekturen sin omgivning. I detta fall, Domaren 15 och 18 med ett "fill in-hus" mitt i Vaxholms stadskärna, krävs en följsamhet mot den befintliga omgivningen. Vi anser att det nya huset ska ta upp och på ett bättre sätt anknyta till kvarterets höjd, färg- och materialval om det ska göra anspråk på att smälta in i miljön.

Ett hus som är högre än alla i sin omgivning blir oerhört dominant. Vi anser att huset ska sänkas för att i möjligaste mån behålla skalan i Vaxholm. För varje nytt hus har staden tillåtit högre höjd än omgivningen eller det som låg där tidigare. Om Vaxholm förlorar sin småskalighet finns ingen orsak längre att turista i staden och besöksnäringens inkomster uteblir.

### Infrastrukturen behöver byggas ut först

Vaxholm har en infrastruktur som är helt underdimensionerad redan nu. Det gäller bl. a. avloppshantering, värmeverkets kapacitet, elförsörjningen och kollektivtrafiken. Men även färskvatten är osäkert med ledningar som är gamla och springer läck flera gånger om året.

### Vänsterpartiet i Vaxholm yrkar

- att innan planen antas ska en kulturmiljöutredning över Vaxholms centrala delar föreligga och planen anpassas till utredningens krav.
- att tills vi har en lösning i sikte på åtminstone avloppsfrågan kan vi inte tillstyrka att bygga 15 nya lägenheter.
- att minimera konsekvenserna för dem som redan bor där (solvärden, utsikt mm).
- att hushöjden måste sänkas till nivå med omgivande hus, samt att färger och material ska anknyta till kvarterets övriga bostadshus.

Vi motsätter oss att platsen blir bebyggd om inte ovanstående blir tillgodosett.

SBF:s kommentar:



#### Parkeringsplatser:

Fastigheten Domaren 15 behöver enligt Vaxholms parkeringsnorm 10 p-platser. På planförslaget redovisar att medge 22 p-platser i två våningar, detta innebär att 12 platser delar mellan besökare till Domaren 18 och allmänhet.

#### Hushöjd:

Vi har gjort bedömningen i samråd med antikvarie att huset kan skilja sig lite från befintliga hus.

*" Förslaget har reviderats i samverkan med antikvarie sedan samrådet och byggnaden har bl.a. sänkts och justerats i anslutning till den befintliga vårdcentralen för att bättre anpassas till det öppna och småskaliga bebyggelsemönstret. Den del av byggnaden som tidigare var sammankopplad med nuvarande vårdcentral/f.d. lastkaj har utgått. Byggnaden har förskjutits längre in på tomten, på så sätt har mer förgårdsmark tillskapats och möjlighet finns att stärka det äldre planmönstret med öppet byggnadssätt och grön förgårdsmark.*

- *De direkta effekterna är att en f.d. parkering tas bort och bebyggs med en 2,5 våningar hög bostadsbyggnad. Inga träd, naturmark eller vegetation tas i anspråk. De direkta effekterna blir att en parkering anlagd på 1960-talet rivs. Förlusten av parkeringen bedöms medföra små negativa konsekvenser. Effekterna är främst kopplade till den visuella påverkan av stadsrummet vid Kapellgatan. Byggnadens takfot är trots sänkning högre än intilliggande byggnaders på Kapellgatans östra sida men korrelerar med fastigheten mittemot som är byggd på 1950-talet.*
- *Längs Kapellgatan varierar bebyggelsens ålder, skala och karaktär kraftigt och det kulturhistoriska innehållet berättar om flera epoker i Vaxholms bebyggelseutveckling. Den äldre intilliggande småskaliga träbebyggelsen invid Kapellgatan/Rådhusgatan bedöms utgöra värdebärande fysiska uttryck för riksintresset. Den mindre träbyggnaden på fastigheten Domaren 18 är belägen mittemot nuvarande vårdcentral. Intill denna småskaliga äldre träbebyggelse står ett relativt storskaligt bostadshus från 1950-talet. Då bebyggelsemiljön längs Kapellgatan är varierad i ålder, skala, rumslighet och karaktär bedöms den aktuella tomten vara relativt tålig för varsamma tillägg.*
- *Den visuella påverkan på den äldre träbebyggelsens skala och rumslighet bedöms bli liten-måttlig.*
- *Detaljplanen bedöms sammantaget innebära små negativa konsekvenser för kulturmiljövården kopplade till riksintresset Vaxholm." Antikvarisk utlåtande, 2020*

Anpassningen till kulturmiljö handlar dels om husets placering i plan i förhållande till den stora gården och de befintliga husen dels om hur höjderna möter intilliggande befintliga volymer.

I elevationen mot öster och väster ser man att volymen mot gården har en lägre höjd som är anpassad mot befintliga hus. Detta har varit en viktig del i arbetet med husens utformning.

#### Översiktsplanen

I gällande Översiktsplan är området utpekade som "utredningsområde för bostäder, park/rekreation, verksamheter och service". "Nya bostäder ska placeras i lägen med bra kommunikationer och pendlingsmöjligheter. Genom att bygga tätare stadsmiljöer kan Vaxholm bli mer resurs- och energieffektivt". "En variation av bostäder i olika storlekar och med olika upplåtelseformer prioriteras i stadens utveckling."

#### Solvärden och skugga

Detaljplanen prövar en ny byggrätt på fastighet Domaren 15. Den nya byggrätten innebär att solförhållanden och utsikten förändras för boende. Stadsbyggnadsförvaltningen har tagit fram solstudier för den föreslagna bebyggelsen. Stadsbyggnadsförvaltningen har gjort bedömningen att förändring som



planens genomförande innebär är godtagbar samt att det nya huset har en positiv effekt på miljön i området som helhet.

Avståndet om ca 13 meter mellan Domaren 8 eller 14 och det nya förslaget har bedömts som ett godtagbart avstånd. Vi har tittat på och jämfört med avstånd mellan husfasader inom likvärdiga områden.

#### Färger och material

Stadsbyggnadsförvaltningen har gjort bedömningen i samråd med antikvarie att huset kan skilja sig från grannar. I ett tidigt skede diskuterades ett hus helt i trä. Stadsbyggnadsförvaltningen vill inte låsa planen för mycket med tanke på framtida miljövänliga material och byggnadssätt. Synpunkterna noteras om fasadmaterial för att anpassa materialet till intilliggande flerfamiljshus. I plankartan anges att fasadmaterial i huvudsak ska vara trä. Ett gestaltningsprogram har tagits fram och redovisar materialvalet som är bifogad som en bilaga till planhandlingarna. Se nedan.

#### Avlopp

Kapacitet finns i Blynäs reningsverk för att ansluta planerade bostäder inom detaljplanen för Domaren 15 och andra planerade projekt inom kommunen. Reningsverket har tillstånd och kapacitet att ta emot 8000 personekvivalenter, pe. Idag är ca 5000 pe anslutna.

Se även svar till Naturskyddsföreningen om spillvatten och reningsverkets kapacitet.

#### Värmeverkets kapacitet

E.ON som är ansvarig för värmeförsörjningen har inget att erinra beträffande kapaciteten på befintligt fjärrvärmenät.

#### Elförsörjning

E.ON som är ansvarig för elförsörjningen har inget att erinra beträffande kapaciteten på elnät.

#### Kollektivtrafiken

Trafikförvaltningen är positiv till denna exploatering i kollektivtrafiknära läge på Vaxön.

Trafikförvaltningen har ingen erinran mot föreslagen detaljplan.

### **S 21. Villaägare i Vaxholm:**

Planområdet är vid Kapellgatan intill vårdcentralen.

I förslaget till detaljplan medges en byggnad på fyra våningar med en tillåten nockhöjd om 21 meter över nollplan. Detta är cirka 8 meter högre än intilliggande byggnader. Byggnaden kommer att dominera i förhållande till andra byggnader. Även från sjösidan kommer denna höga byggnad utmärka sig vilket kan strida mot riksintresset för kulturmiljövården som syftar till att skydda inseglsleden mot Stockholm och dess speciella bebyggelsemiljö av sekelskifteskaraktär.

I den antikvariska förstudien anges följande:

"Stads- och landskapsbilden i området kommer att påverkas, främst för de närmaste grannarna. Stadslandskapets topografi och siktlinjer är viktiga. Den planerade byggnaden riskerar att påverka de kulturhistoriska värdena negativt. Den planerade bebyggelsen innebär att två byggnadsvolymer sammanfogas och delar av kvarteret Domaren sluts. Byggnadsvolymen kommer att dominera i förhållande till övriga byggnader i kvarteret, vilka har en indragen placering och delvis icke hårdgjorda ytor. "

*"Den planerade byggnaden innebär också en tilltagande byggnadsvolym vilken är omfattande och kommer dominera i förhållande till övriga byggnader i kvarteret, vilka har en, indragen placering och*



*delvis, icke hårdgjorda ytor. En sammansatt, kraftig volym och ökande höjder innebär också stora kontraster till Kape//gatans villor. Den planerade byggnaden riskerar att påverka de kulturhistoriska värdena negativt. En stark rekommendation att inte sammanfoga byggnaderna på föreslaget sätt. Påverkan på Kapellgatans villor och kvarteren blir för stor när byggnaden blir både hög och sammanbyggd. "*

"Ytterligare höjdskillnader längs Kapellgatan påverkar de kulturhistoriska värdena negativt. "

Vi håller med om det som anges i den antikvariska förstudien att byggnaden är för stor och dominerande. Vi yrkar på att byggnaden skalas ned och inte får göras högre än intilliggande byggnader.

Ifall förslaget till detaljplan genomförs kommer 20 stycken parkeringsplatser som idag finns att försvinna. Detta medför att parkeringstrycket i centrala Vaxholm kommer att kraftigt öka. Detaljplaneförslag måste därför innehålla en tydlig lösning på var de bilar som idag parkeras på denna yta skall parkeras i framtiden.

#### SBF:s kommentar:

Angående antikvariska förstudien Läs svar till Länsstyrelsen.

#### Hushöjd/byggnadshöjd/nockhöjd

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det är möjligt att pröva denna plan.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer också att det allmänna intresset av att tillskapa fler bostadsrätter i kollektivnära läge motiverar en lite högre höjd.

I samrådsförslaget var 21 meter över noll planen var en nockhöjd och höjden på domaren 18 (vårdcentralen) var byggnadshöjd. Alltså olika sätt att mäta höjden på och orsak till att flera tolkade skillnaden som 8 meter.

#### Parkeringsplatser, parkeringsnorm samt besöksparkering

Vaxholm har en parkeringsnorm antagen av kommunfullmäktige Vaxholms stad § 77/2014.

Parkeringsnormen för bil är uppdelad i zoner baserat på kollektivtrafiktillgänglighet. Angivna normer gäller vid nybyggnad och hanterar både boende/verksamma och besökare. Parkeringsnormen gäller tills den ersätts av en ny.

Den befintliga parkeringen inom Domaren 15 är privat mark och räknas inte som en del av kommunens allmänna parkering.

Enligt plan-och bygglagen ska "Parkering ordnas inom den egna fastigheten eller i nära anslutning" PBL kap 8 § 9.

Idag finns 32 p-platser på Domaren 15. En konsekvens av planens genomförande blir att 10 st. befintliga platser försvinner. De 10 platserna på fastighet Domaren 15 bedöms rymmas inom övrig befintlig parkering i närheten.

Planförslaget för Domaren 15 beräknas 9 platser /1000 kvm ljus BTA alltså 9 platser för 965 kvm ljus BTA. 15 platser /1000 kvm handel alltså 1 plats för 50 kvm centrumverksamhet. Parkering ska lösas inom egenfastighet och medges i garage under den nya byggrätten samt med parkering i botten våning. En avvikelse från parkeringsnormen är att endast räkna den yta som kan användas för bostad, (enligt



BBRs definition av tillgång till dagsljus), i beräkningen av parkeringsplatser ingår inte själva parkeringsytan, som i sig inte bidrar till ett ökat behov av parkering.

Med avsteget som gjorts från parkeringsnormen behöver de planerade hushållen och verksamheten i planen tillgång till minst 10 bilparkeringsplatser för de boende och deras besökare, baserat på bruttoarea lägenheter (BTA) i zon A.

## **Synpunkter från föreningar, fastighetsägare, boende och övriga**

### **S 22. Fastighetsägare till [REDACTED]:**

Jag vänder mig kraftigt emot planerna på en ny byggnad vid vårdcentralen och borttagande av parkeringsyta.

Det finns inget genomtänkt förslag hur trafiksituationen ska lösas, redan idag är det ofta kaotiskt och felparkerade bilar som ska besöka vårdcentralen.

Man parkerar överallt där det finns yta att stå vilket dagligen gör att vi inte kan parkera eller blir uteparkerade från vår egen tomt och varutransporter till Coop får problem vilket påverkar för oss hur vi själva kan parkera på vår gård.

Under turistsäsongen är det ännu värre och tydligen vill våra politiker inte att vår stad ska besökas av turister eller vi innevånare kunna besöka vårdcentral eller barnvårdscentralen.

Innan man förbättrat parkeringsläget och ordnat så det finns parkering ser jag det som omöjligt att fortsätta bygga ut Vaxholms centrum. Redan idag åker ju dom flesta till Täby och Arninge för att handla beroende på bristen på parkering.

Sen kommer en hög byggnad att ta bort solljuset för oss under stor del av vintern och redan idag skymmer vårdcentralen vår tomt.

Mitt förslag till våra politiker är att ta ett steg tillbaka och planera förnuftigare och inte bygga ut så färre turister kan besöka vår stad och handlarna nere på stan kan få fler kunder. Bygg på shell tomten ett parkeringshus med flera våningar under jord och högst 2 våningar över jord. Den marken går ju ändå inte att bygga bostäder på då marken är så förorenad där.

Och att under vinterhalvåret ha parkeringsövervakning dagligen så vi inte blir hindrade att parkera på vår gård på grund av bristen på parkering nere på stan.

### **SBF:s kommentar:**

Trafiksituation i centrum och andra fastighetsparkeringsproblem kan inte lösas i denna detaljplan. Det är inte en fråga för denna detaljplan.

Angående parkering läs svar till Villaägare i Vaxholm.

Angående solljus läs svar till Vänsterpartiet i Vaxholm.

### **S 23. Fastighetsägare till [REDACTED]:**

Yttrande 1

Vi är sedan 1973 bosatta i Täby samt har sommarbostad på Värmdö. Tanken med köpet av [REDACTED] har varit att kunna flytta till Vaxholm med tiden samt att få närmare till bostaden i Värmdö.

Fastigheten har varsamt renoverats under åren för att bevara den fina miljön i området.



Vi erhöi i november 2018 informationsbrev dat 2018-11-20 att arbete med planförslag pågick inom Domaren 15 och 18 Dp 416 samt att samrådsmöte skulle ske 2018-11-28.

Med förskräckelse på mötet kunde vi konstatera att ett nytt hus planerades mellan [REDACTED] och Kapellgatan med innerfasad ca 5 meter från tomtgräns mednockhöjd 21 meter över nollplanet. Längs vår tomtgräns till nya fasaden har planerats garagedfart till undervåning.

Domaren 8 har sina balkonger och solsida mot Kapellgatan.

Den nya tänkta byggnationen innebär att balkongsidan kommer att få skugga större delen av året.

Garagedfarten kommer att innebära bullerstörningar och avgaser mot den nya inbyggda bakgården.

Hur ska man klara snöbekämpning på bakgården är en gåta.

De flesta lägenheterna på [REDACTED] har sovrummen mot Kapellgatan som har varit den tysta öppna sidan, med nya huset kommer full insyn ske till husets flesta delar som kan bli ganska otrevligt.

Den idag fina miljön i kvarteret kommer att förstöras totalt.

I samrådshandlingarna under kultur-stads-landskapsbild står bland annat Stads och landskapsbild i området kommer att påverkas, främst för de närmaste grannarna. Stadslandskapets topografi och siktlinjer är viktiga. Den planerade byggnaden riskerar påverkade kulturhistoriska värdena negativt. Den planerade bebyggelsen innebär att två byggnadsvolymer sammanfogas och delar av kvarteret Domaren sluts. Byggnadsvolymen kommer att dominera i förhållande till övriga byggnader i kvarteret, vilka har en indragen placering. Redan i samrådshandlingarna har man konstaterat detta.

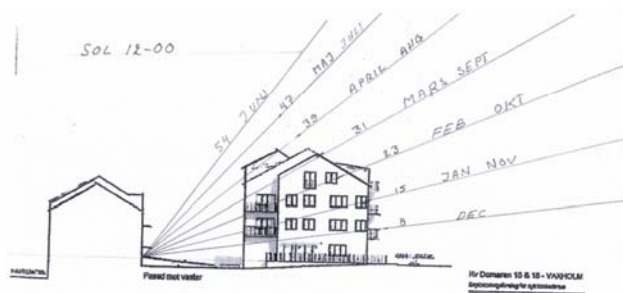
Den idag öppna miljön i kvarteret kommer att bli en mörk solfattig bakgård om planen genomförs.

Fastighetsvärdet på [REDACTED] kommer att förändras mycket negativt vid ev. genomförande av planändringen.

Trivsselfaktorn för hyresgästerna kommer att förändras mycket negativt vid ev. genomförande av planen.

Om så erfordras önskar vi få återkomma med ytterligare synpunkter på planförslaget.

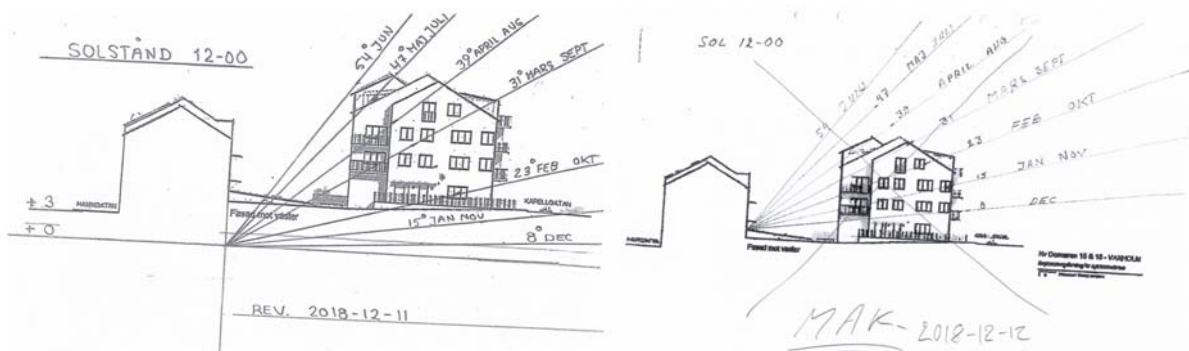
Med dessa ord samt utdraget av samrådshandlingarna förutsätter vi att arbetet med ev planändring stoppas.



## Yttrande 2

Beträffande synpunkter på förslag till detaljplan Domaren 15–18 Dp 416. Undertecknad mailade och sände brevlades synpunkter på rubr. förslag 2018-12-03. Vi har sedan dess bland annat tagit del av antikvarisk förstudie dat 2018-10-22 vilket ytterligare stärker våra synpunkter. Tidigare översänd solstudie klockan 12 respektive månad är justerad och visar dessvärre ytterligare sämre värden bland annat [REDACTED]





Refererande till synpunkter på förslag till detaljplan Domaren 15–18 Dp 416 översändes som komplettering bild tagen från Kapellgatan mot bla Domaren 8 tagen 28 december 2018 klockan 11:45. Bilden visar det öppna landskapet med idag sol året runt mitt på dagen.



#### SBF:s kommentar:

I yttrandet framförs synpunkter på att omkringliggande bebyggelse kommer att påverkas negativt av bland annat skugga på befintliga hus, stads- och landskapsbilden och bullerstörningar.

I Översiktsplanen 2030, sida 17, framhålls att:

*”Bostadsbyggandet i Vaxholm ska bidra till en ökad täthet, variationsrikedom i bebyggelsen, god tillgänglighet med kollektivtrafik samt attraktiva och varierande stads- och boendemiljöer.”*

Stadsbyggnadsförvaltning gjordes en bedömning i samband med planarbete avseende bland annat sol- och skuggeffekten på omgivningen och påverkan av förslaget. Bedömning baserad på antikvarisk utlåtande:

- Vilka värden finns? Hur känslig är miljön?
- Översiktlig analys av bebyggelsens värden
- Övergripande känslighetsanalys av gaturummet
- Konsekvensbedömning





BBR:s krav på solljus gäller den föreslagna nya bebyggelsen. Den äldre bebyggelsen har idag redan begränsat solljus pga andra byggnader i kvarteret och Kapellgatan och den planerade bebyggelse kommer att ha gott om släpp och glapp mellan byggnaderna.

Stadsbyggnadsförvaltning har under arbetet med detaljplanen haft skuggning i beaktande. Arkitekten har ändrat förslaget efter samråd för att tydliggöra de överväganden som har gjorts tagit fram en solstudie, se Bilagan. Solstudie visar planområdet samt närmare grannar i planförslaget vid fyra tidpunkter 20 mars 21 juni, 22 sep och 21 dec. Lägenheterna som vänds mot parkering inte påverkas av skuggning enligt förslaget sommartid (21 juni), men att de får omkring två skuggtimmar mer per dag från 22 september till 20 mars, jämfört med befintliga förhållanden. Stadsbyggnadsförvaltning anser inte att denna begränsade påverkan är inte den omfattning att den skulle kunna anses innebära en betydande olägenhet för de grannarna då fastigheterna redan skuggas av befintliga husen i kvarteret.

I granskningsförslaget sammanfogandet mellan Domaren 15 och 18 har tagit bort. Sammantaget innebär detta att olägenheten är mindre betydande än samrådsförslaget.

Stadsbyggnadsförvaltning vill även hänvisa till att förslaget avser förtätning med fler bostäder i en central del av Vaxholm, vilket är ett viktigt allmänt intresse. Dessutom är avståndet till de grann byggnad långt, minst 13 m.

Stadsbyggnadsförvaltning bedömer sammanfattningsvis att detaljplanen inte medför större olägenheter än vad som får tålas i dessa centrala och tätbebyggda delar av Vaxholm.

Angående snömassor på bakgården det finns plats på gården för upplagsyta.

Angående solljus läs svar till Vänsterpartiet i Vaxholm.

Angående Hushöjd/byggnadshöjd/nockhöjd läs Villaägare i Vaxholm.

#### **S 24. Fastighetsägare till [REDACTED]:**

Med bestörtning noterar jag att ni planerar ett bygge så nära redan befintliga lägenheter.

Huset är alldeles för stort.

Det kommer ju att stänga ute ett stort antal boende från både ljus och sol större delen av året.

Jag bor på [REDACTED] och har balkong mot det nya huset och kommer att lida väldigt av detta. Värdet på lägenheten kommer ju också att sjunka.

Vem betalar det?

Dessutom måste det gå att planera en garageinfart på annan sida än just framför balkongerna på Domaren 8 o 14. Tänk om!

SBF:s kommentar:

Se svaret till yttrande nr S 23.

#### Garageinfart

Stadsbyggnadsförvaltningen har tagit fram en bullerutredning och där kollade på bullernivå från billar till garaget. Resultatet visar att bullernivå ligger under riskvärde.

#### **S 25. Fastighetsägare till [REDACTED]:**

1. En föreslagen ny nockhöjd på 21m över nollplan för Domaren 15 skulle ge en betydligt högre byggnad än omgivande flerbostadshus. Med en 8 meter högre nockhöjd än Domaren 18, vilken redan utgör en betydande byggnadsvolym, riskerar den föreslagna sammanhängande byggnaden att skapa ett



monument i jämförelse med omgivande bebyggelse. En tillämpning av befintlig detaljplan med en maximal byggnadshöjd på 12.8 m över nollplan för Domaren 15 skulle bibehålla karaktären på flerbostadsområdet bättre.

2. Föreslagen sammanbyggnation av Domaren 15 och 18 är kraftigt avvikande från omkringliggande byggnadsstil på Kapellgatan och Rådhusgatan, där husen, både flerfamiljshus och enfamiljshus, står enskilt med fri mark runt byggnader vilket bidrar till en luftig miljö och möjligheter att både se och passera igenom området.
3. Skuggytorna från den förslagna höga och sammanhängande byggnaden riskerar att bli betydande och inte tillåta att naturligt ljus når fram till gator och omkringliggande byggnader under stora delar av året.
4. Föreslagna enbart hårda ytor kommer avvika kraftigt i en miljö med blandade material och historiskt renodlade träbyggnader vilket inte är förenligt med bevarandeplan och rekommenderad akksamhet i historisk miljö i centrum.
5. Föreslaget parkeringsgarage ger en nettoförlust på 20 parkeringsplatser för besökare och omkringliggande flerfamiljshus. Rådhusgatans och Kapellgatans parkeringsutrymme är redan fullbelagda vid rusning och ytterligare cirkulationen medför både buller och luftföroreningar när besökare letar efter parkering centralt.
6. Buller vid Konsums lastkaj är betydande vid leveranser under mornar mellan 6.30 och 8 då ett flertal kylleveranser normalt står parkerade med kylaggregat på vilket ger betydande ljudnivåer vid Kapellgatan/Rådhusgatan. Föreslagna lägenheter i Domaren 15 med direkt anslutning till lastområdet kommer med stor sannolikhet att påverkas negativt av dessa ljudnivåer under lossning.

**SBF:s kommentar:**

1. Angående hushöjden läs svar till Villaägare i Vaxholm.
2. Den byggnadsdel som tidigare sammankopplats med nuvarande vårdcentral har strukits (se bilaga 2).
3. Angående solljus läs svar till Vänsterpartiet i Vaxholm.
4. Angående Hårda ytor, står i antikvariskt utlåtande: "De direkta effekterna är att parkeringen tas bort och bebyggs med en 2,5 våningar hög bostadsbyggnad. Inga träd, naturmark eller vegetation tas i anspråk. Parkeringen som rivs bedöms ha lågt kulturhistoriskt värde."
5. Angående parkering läs svar till Villaägare i Vaxholm.
6. Angående buller, Stadsbyggnadsförvaltningen har tagit fram en bullerutredning och där kollade på bullernivå från billar till garaget. Resultatet visar att bullernivå ligger under riskvärde.

**S 26. Fastighetsägare till [REDACTED]:**

De planerade husen på nuvarande "Konsumparkeringen" är för höga, cirka 8 meter högre än omgivande hus. Därigenom blir de nya byggnaderna alltför dominerande även från vattnet sett vilket även berör riksintresset Vaxholm som skärgårdssmåstad av sekelskifteskaraktär. Dessutom ger huset skugga för befintliga hus, norr om byggnaden. Se den byggnadsantikvariska förstudien som gjorts. Där påpekas att byggnaden är för stor och dominerande. Den bör ej vara högre än intilliggande byggnader.

Om man bygger som detaljplanen anger bli Vaxholm av med ett stort antal, 20 stycken, parkeringsplatser i anslutning till Vårdcentralen, som ju snarare behöver fler parkeringsplatser. Även för Coop blir situationen svår. Var anordnas parkeringsplatser för deras kunder? Utredning om detta har inte gjorts.

**SBF:s kommentar:**

Se svar till yttranden nr 23 och 24.



**S 27. Fastighetsägare till [REDACTED]:**

Först vill jag framföra en stor uppskattning av att byggnadsförslaget innehåller trygghetsaspekter redan vid planeringen. Bra!

Jag hoppas att det blir förverkligat vid fortsatt arbete med Domaren 15 och 18, och vid framtida förslag till och genomförande av byggnationer.

I innevarande förslag medges en ny byggnad på fyra våningar med en tillåten nackhöjd av 21 meter över nollplan, ca 8 meter högre än intilliggande befintliga byggnader. Förslaget till byggnad kommer att helt dominera i förhållande till andra, variationsrikt hus på Kapellgatan, Rådhusgatan och Hamngatan.

Denna höga byggnad kommer att påverka stadslandskapets siktlinjer och topografi negativt!

En gammal tradition är ju att Rådhusets torn med kupol tillåts dominera i stadshorizonten! Detta uppfattas särskilt tydligt från sjösidan; ett exempel på riksintresset för kulturmiljövården, som syftar till att skydda alla värden i inseqingsleden mot Stockholm.

Om en - förhoppningsvis - lägre byggnad, anpassad till sin omgivning, byggs, är varsamhet vid val av inte bara volym, utan även proportioner, material och färgsättning av största vikt.

Beträffande trafiksituationen vid Domaren 15 och 18: Vårdcentralens varierande behov kräver lätt framkomlighet både från Hamngatan och Kapellgatan (ambulans m.m.) och därmed större parkeringsyta än i förslaget.

**SBF:s kommentar:**

Förslaget har reviderats i samverkan med antikvarie sedan samrådet och byggnaden har bl.a. sänkts och justerats i anslutning till den befintliga vårdcentralen för att bättre anpassas till det öppna och småskaliga bebyggelsemönstret. Den del av byggnaden som tidigare var sammankopplad med nuvarande vårdcentral/f.d. lastkaj har utgått. Byggnaden har förskjutits längre in på tomten, på så sätt har mer förgårdsmark tillskapats och möjlighet finns att stärka det äldre planmönstret med öppet byggnadssätt och grön förgårdsmark. Se antikvarisk utlåtande som är bifogad som en bilaga till planhandlingarna. Se nedan.

I samrådsförslaget var 21 meter över noll planen var en nockhöjd och höjden på domaren 18 (vårdcentralen) var byggnadshöjd. Alltså olika sätt att mäta höjden på och orsak till att flera tolkade skillnaden som 8 meter.

Stadsbyggnadsförvaltning har tagits fram ett gestaltningsprogram och redovisar materialvalet som är bifogad som en bilaga till planhandlingarna. Se nedan.

Angående solljus, material och färgsättning läs svar till Vänsterpartiet i Vaxholm.

Angående Hushöjd/byggnadshöjd/nockhöjd läs Villaägare i Vaxholm.

**S 28. Fastighetsägare till [REDACTED]:**

Att kommunstyrelsens planeringsutskott nu lägger fram ytterligare detaljplaneförslag är problematiskt. Under flera år har den tidigare kommunledningen kritiserats för sina icke önskade stadsbyggnadsplaner, förslag, samrådsmetodik, beslut och kontrakt.

Medborgarnas irritationer och protester har framförts på många sätt. En folkomröstning avseende rivning och nybygge på Norrbergsskolans område visade att majoriteten av befolkningen vill



annorlunda än kommunledningen. Frågan påverkade valresultatet vid årets kommunalval och den gamla majoriteten förlorade sin position.

Den tidigare kommunledningen arbetar nu i ett övergångsskede. Med tanke på det underkännande som medborgarna gett den gamla maktkonstellationen, särskilt när det gäller stadsbyggnadskompetens, vore det rimligt att den avstår från att provocera med ytterligare detaljplaneförslag.

Planförslag från gårdagens politiker och stadsbyggnadskontor accepteras helt enkelt inte. Förslag som lutar sig mot gällande, men missledande översiktsplan, kommer bara att skapa nya problem. Känsla för stadens särart, historia och kulturmiljö måste få betydelse i den framtida stadsbyggnaden. Även demokrati och medborgarinflytande måste renoveras. Sammanfattningsvis vill jag att rubricerade planförslag avbryts omgående.

SBF:s kommentar:  
Synpunkter noteras.

**S 29. Boende, 2 personer till [REDACTED] och [REDACTED]:**

I förslaget till detaljplan medges en byggnad på fyra våningar med en tillåten nockhöjd om 21 meter över nollplan. Detta är cirka 8 meter högre än intilliggande byggnader. Byggnaden kommer att dominera i förhållande till andra byggnader.

För boende på norr om byggnaden kommer att påverkas mycket negativt av skuggbildning. Från höstdagjämning till vårdagjämning kommer de boende under långa tider hamna i skugga bakom den planerade byggnaden.

Även från sjösidan kommer denna höga byggnad utmärka sig vilket kan strida mot riksintresset för kulturmiljövärden som syftar till att skydda inseglingsleden mot Stockholm och dess speciella bebyggelsemiljö av sekelskifteskaraktär.

I den antikvariska förstudien anges följande:

*"Stads- och landskapsbilden i området kommer att påverkas, främst för de närmaste grannarna. Stadslandskapets topografi och siktlinjer är viktiga. Den planerade byggnaden riskerar att påverka de kulturhistoriska värdena negativt. Den planerade bebyggelsen innebär att två byggnadsvolymer sammanfogas och delar av kvarteret Domaren sluts. Byggnadsvolymen kommer att dominera i förhållande till övriga byggnader i kvarteret, vilka har en indragen placering och delvis icke hårdgjorda ytor."*

*"Den planerade byggnaden innebär också en tilltagande byggnadsvolym vilken är omfattande och kommer dominera i förhållande till övriga byggnader i kvarteret, vilka har en, indragen placering och delvis, icke hårdgjorda ytor. En sammansatt, kraftig volym och ökande höjder innebär också stora kontraster till Kapellgatans villor. Den planerade byggnaden riskerar att påverka de kulturhistoriska värdena negativt. En stark rekommendation att inte sammanfoga byggnaderna på föreslaget sätt. Påverkan på Kapellgatans villor och kvarteren blir för stor när byggnaden blir både hög och sammanbyggd."*

*"Ytterligare höjdskillnader längs Kapellgatan påverkar de kulturhistoriska värdena negativt."*

Jag håller med om det som anges i den antikvariska förstudien att byggnaden är för stor och dominerande. Vi anser att byggnaden skalas ned och inte får göras högre än intilliggande byggnader.



Ifall förslaget till detaljplan genomförs kommer 20 stycken parkeringsplatser som idag finns att försvinna. Detta medför att parkeringstrycket i centrala Vaxholm kommer att kraftigt öka. Detaljplaneförslag måste därför innehålla en tydlig lösning på var de bilar som idag parkeras på denna yta skall parkeras i framtiden. Trafikutredning saknas.

Jag yrkar att förslaget till detaljplan för Domaren 15 och Domaren 18 läggs på is tills ytterligare beredning fastlagt att infrastruktur (inkl parkeringsfrågan, reningsverket m.m.) samt kommunal service som förskola, grundskola och äldreboende klarar av denna ökning av medborgare i kommunen. Om en ny detaljplan för Kulan 6 ska beredas ytterligare bör den invänta den nya Översiktsplanen, som kommunen ska arbeta med under 2019. I så fall bör också miljöskäl och byggnadsantikvariska värden vägas in i mycket tyngre i denna detaljplan. Husen bör vara lägre än det dominerande konsumhuset och bestå av mindre och kanske oregelbundna huskroppar för att på bättre sätt förstärka Vaxholms småstadskarakter. Negativa aspekter såsom skugga för befintlig byggnation bör undvikas så långt som möjligt.

**SBF:s kommentar:**

Angående solljus läs svar till Vänsterpartiet i Vaxholm och Samrådsyttrande nr.23.

Angående parkering läs svar till Villaägare i Vaxholm.

Angående Hushöjd/byggnadshöjd/nockhöjd läs Villaägare i Vaxholm.

En trafikbullenutredning, ett antikvarisk utlåtande och ett gestaltungsprogram har tagits fram och förslaget omarbetas efter samråd. Se bilagor.

**S 30. Boende, 15 personer Hamngatan [REDACTED]:**

Vi erhöi i november 2018 informationsbrev att arbete med planförslag pågick rubricerade byggnader.

Vi boende och närgrannar har konstaterat att ett fruktansvärt försök till miljöförstöring pågick rubricerade område.

Ett nytt hus planeras mellan Domaren 8 samt Kapellgatan och dessutom ca 8 meter högre än bakomvarande. Kvarteret kommer att inneslutas som en bakgård i ett industriområde.

Dessutom kommer garagedfart ske parallellt mot tomtgräns och de då blivande bakre fastigheterna. Garagedfarten kommer att innebära bullerstörningar och avgaser mot den nya inbyggda bakgården.

Den nya byggnationen innebär att balkongsidan kommer att få skugga större delen av året, en fullständig katastrof! De bakre fastigheterna får då en mycket solfattig instängd miljö i och med detta. Även fastigheterna efter Hamngatans norra sida kommer att bli lidande.

Förutom den tidigare öppna miljön kommer bakre fastigheterna få full insyn från den nya tänkta fastigheten.

Även i utredningen läser man bara negativa uttalanden.

Lägg ner dumheterna och bibehåll den fina miljön som vi har.

**SBF:s kommentar:**

Angående solljus läs svar till Vänsterpartiet i Vaxholm och Samrådsyttrande nr.23.

Angående parkering läs svar till Villaägare i Vaxholm.

Angående Hushöjd/byggnadshöjd/nockhöjd läs Villaägare i Vaxholm.



En trafikbullerutredning, ett antikvarisk utlåtande och ett gestaltningsprogram har tagits fram och förslaget omarbetas efter samråd. Se bilagor.

### **Stadsbyggnadsförvaltningens sammanfattande bedömning**

De synpunkter som framförts under planarbetet, har avvägts mot intresset att planlägga området. Även allmänna intressen har därvid beaktats. Förvaltningen bedömer att planförslaget innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

#### Plankarta

- Reglering av användning, centrumverksamhet ska vara mindre och icke störande.
- Reglering av parkering under mark.
- Reglering av utförande.
- Illustration av situationsplan och sektion.
- Administrativa bestämmelser om fastighetens omfattning, samt gemensamhetsanläggningar.
- utökat lovplikt, marksanering.

#### Plan- och genomförandebeskrivning

Förtydliganden om:

- Infrastruktur, trafik och kapacitet, parkering, ledningar.
- Sociala värden med hänsyn till trygghet, barnperspektiv,
- Kulturhistoriska värden med hänsyn till höjder, volymer, placering och material på den nya byggrätten.
- Organisatoriska frågor, ansvarsfördelning och huvudmannaskap
- Fastighetsrättsligt, gemensamhetsanläggningar, servitut, ledningsrätter.
- Avtal och ekonomiska frågor.
- Tekniska anläggningar.
- Konsekvenser av planens genomförande.

### **Sakägare som lämnat skriftliga synpunkter under samrådsskedet (S)**

Alla, som enligt plan- och bygglagen berörs av detaljplanen och framfört synpunkter, bedöms ha fått framförda synpunkter helt tillgodosedda.

### **Övriga som lämnat skriftliga synpunkter under samrådsskedet (S)**

Alla, som enligt plan- och bygglagen berörs av detaljplanen och framfört synpunkter, bedöms ha fått framförda synpunkter helt tillgodosedda.

Stadsbyggnadsförvaltningen, den 19 februari 2021

Farnaz Wigh

Planarkitekt