

Ändring av Dp 164, kv. Tullbommen m.m. för del av Vaxön 1:11

Vaxholms stad, Stockholms län

Plan- och genomförandebeskrivning

Diarienummer: KS-2022/8
Utökat förfarande
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)
2024-04-18



Handlingar

- Plankarta med planbestämmelser.
- Plan- och genomförandebeskrivning

Till planen hör dessutom:

- Bilaga 1 – Fastighetsförteckning*
- Bilaga 2 – Undersökning om betydande miljöpåverkan 2022-11-01

Utredningar

- Miljökonsekvensbeskrivning, 2024-03-04
- Maritim riskbedömning steg1, 2023-09-22
- Maritim riskbedömning steg2, 2024-02-29
- Detaljerad riskbedömning för detaljplan - Vaxholms kajer, 2013-11-19



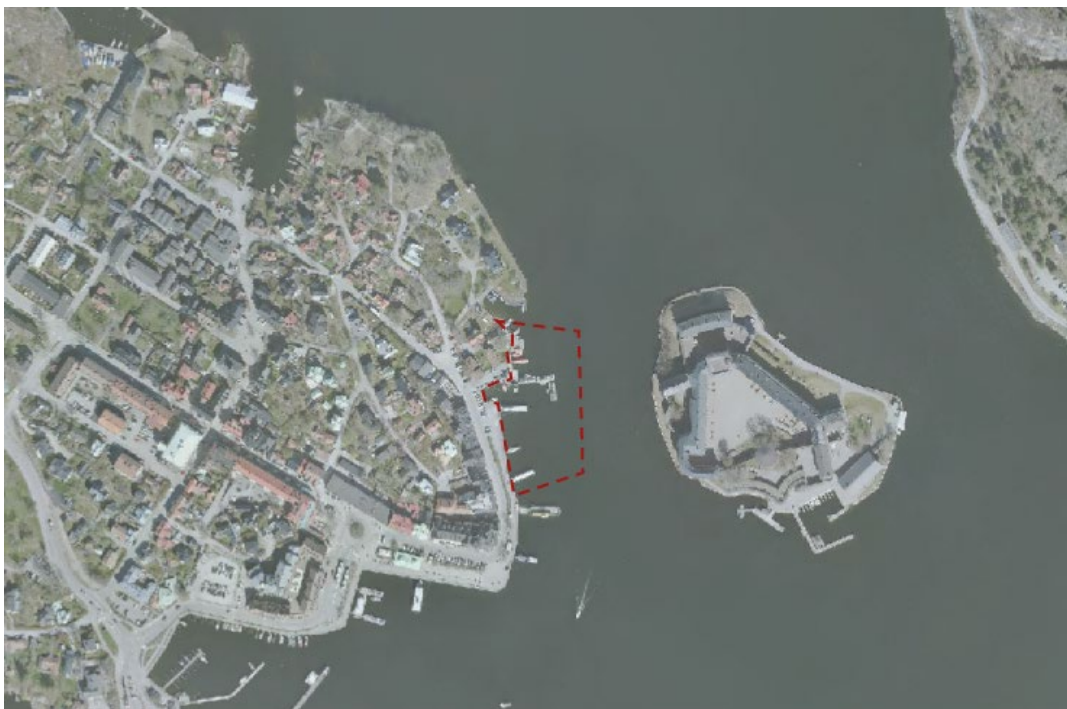
Figur 1. Tomtkarta som visar aktuellt planändringsområde markerat i rött

Denna handling är en ändring för del av gällande Dp 164. För kvarstående delen av Dp 164 gäller de gamla handlingar består av:

Ursprungliga planbestämmelser, Dp 164-laga kraft 1964-08-17

Ursprunglig plankarta, Dp 164-laga kraft 1964-08-17

Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av GDPR (dataskyddsregler inom EU).



Figur 2. Ortofoto som visar aktuellt planändringsområde markerat i rött.

Sammanfattning

Detaljplaneändringen syftar till att pröva lämpligheten att utvidga Vb-området i gällande detaljplan. Genom att utöka ytan "Vb" där bryggor och pontoner tillåts möjliggörs en större yta för småbåts- och vattenverksamheter som exempelvis sjömackar. Detta för att tillgodose brist på båtplatser, avstigningsplatser, gästbryggor för fritidsbåtar och andra småbåtsverksamheter som exempelvis sjömackar och restaurang m. m.

Ändringen av del av Vaxön 1:11 avgränsas till vattenområdet i gällande detaljplan DP 164. Ändringen innebär att användningen Vb ersätts av **W₁** och området utökas inom öppet vatten. **W₁** medger "Vattenområde med bryggor och pontoner. Angörings- och tilläggsmöjligheter för fartyg." Längs kajen läggs en 1,7 meter bred remsa ut som **GATA**, enligt tidigare givet bygglov. Övriga bestämmelser i gällande detaljplan Dp 164 gäller fortsatt.

Vaxholms stads- och kajmiljö omfattas av 8 kap 13 och 14 §§ PBL (Plan- och bygglagen) som innebär krav på varsamhet och förbud mot förvanskning av kulturhistoriska värden för bevarandet av kulturmiljöns karaktärsdrag. Inom planområdet finns det inga fornlämningar eller byggnadsminnen. Planområdet omfattas däremot av riksintresse för kulturmiljövård (Norra Boo – Vaxholm – Oxdjupet – Lindalssundet), riksintresse för kust och skärgård samt en bevarandeplan från 1979. Befintlig detaljplan omfattas inte av strandskydd. Inom planområdet finns låga naturvärden och låg känslighet. Det saknas grönområden och inga utpekade naturvärden eller arter finns registrerade inom planområdet. Det finns förorenade sediment och markvatten inom planområdet.

Detaljplaneändringen innebär byggrätter för bryggor och mindre byggnader kopplade till småbåtsverksamheterna. Detaljplaneändringen är bedöms vara förenlig med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken.

Vaxholms stad har bedömt, enligt 6 kap 6 och 7 §§ miljöbalken (1998:808), att ändringen av aktuell detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning genomförs vilket omfattar framtagande av en miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

Förslaget bedöms inte medföra någon påverkan på berörda riksintressen för luftfart, kulturmiljövård, friluftsliv, totalförsvaret och kommunikation.

Ändringen av befintlig detaljplan är förenligt med kommunens översiktsplan och program för Vaxholms kajer.



Innehåll

Handlingar	2
Utredningar	2
1 Inledning.....	6
1.1 Vad är en ändring av detaljplan?.....	6
1.2 Bakgrund och syfte	6
1.3 Plandata.....	7
1.4 Tidigare ställningstagande.....	8
1.5 Miljöpåverkan enligt miljöbalken	9
2 Planförslag.....	12
2.1 Motiv till ändringen	12
2.2 Infrastruktur och teknisk försörjning	14
3 Konsekvenser av ändringen	14
3.1 Risker	14
3.2 Transporter med farligt gods och farleden	17
3.3 Tillstånd enligt miljöbalken	18
3.4 Barnrättsperspektiv.....	18
4 Förutsättningar	19
4.1 Riksintressen och områdesbebyggelseskydd	19
4.2 Bebyggelse- och landskapsbild.....	20
4.3 Kulturmiljö	21
4.4 Mark och vatten	21
4.5 Gator och trafik	22
5 Genomförande	23
5.1 Organisatoriska frågor.....	23
5.2 Fastighetsrättsliga frågor.....	24
5.3 Ekonomiska frågor.....	25
5.4 Teknisk försörjning	25



1 Inledning

1.1 Vad är en ändring av detaljplan?

En detaljplan är en juridiskt bindande handling som bestämmer vilken användning av mark och vatten som är tillåten. I plankartan beskriver man med linjer, symboler och bestämmelser vad som får eller inte får göras. Plankartan är det dokument i detaljplanen som är juridiskt bindande.

Till detaljplanekartan hör en plan- och genomförandebeskrivning, som förklarar syfte, innehåll och genomförande av planen. Ibland ingår även andra handlingar som till exempel illustrationskarta som enklare visar hur bebyggelsen kan komma att utformas eller en miljöbedömning som redovisar om en planerad verksamhet kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Det är möjligt för kommunen att göra mindre ändringar av en detaljplan under förutsättning att den ursprungliga detaljplanens grundstruktur bevaras och att ändringen är förenlig med planens syfte.

En ändring av en detaljplan ska läsas ihop med gällande/underliggande detaljplan om man som läsare vill ha en komplett bild av vad som gäller för platsen. Planändringen stämmer med gällande detaljplans övergripande syfte vilket är en ändamålsenlig kaj och bryggor för att bidra till en levande skärgård. Ändring av detaljplan upprättas enligt plan- och bygglagen, (PBL) 4 kap 38 §.

1.2 Bakgrund och syfte

Den 2 juni 2022 beslutade kommunstyrelsen att ge stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ändra detaljplanen för Kv. Tullbommen m. m., Dp 164.

I Vaxholm finns idag en brist på båtplatser, korttidsplatser, gästbryggor för fritidsbåtar och andra småbåtsverksamheter som exempelvis sjömackar. Ett av målen för stadens kajreoveringsprojekt är därför att det ska bidra till, och medge fortsatt utveckling av småbåts- och vattenverksamheter av olika slag.

Syftet med detaljplaneändringen är att utvidga Vb-området i gällande detaljplan. Genom att utöka ytan "Vb" där bryggor och pontoner tillåts möjliggörs en större yta för småbåts- och vattenverksamheter som exempelvis sjömackar.

I miljökonsekvensbeskrivningen och riskanalyserna som gjorts prövas lämpligheten att placera ytterligare en sjömack inom vattenområdet.

1.2.1 Planprocessen och förfarande

Ändring av detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015. Detaljplanen handläggs med utökat förfarande. Planen befinner sig i samrådsskedet. Tidplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång. Efter samrådet bemöts synpunkter som inhämtats av berörda under samrådsskedet.



1.2.2 Tidsplan

- Samråd Q2 2024
- Granskning Q1 2025
- Antagande Q4 2025

1.3 Plandata

1.3.1.1 Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet ligger i centrala Vaxholm utefter kaj- och strandkant Österhamnen med bryggor, byggnader och platsmark för småbåtstrafik. Planområdet omfattar del av fastigheten Vaxön 1:11. Inom planområdet återfinns idag en sjömack (Gulf Kronudden), se Figur 2 och Figur 3. De har ett bygglov från 1973 för vissa delar av verksamheten. Andra delar av verksamheten, de två yttre pontonerna och kontorsboden på land, saknar idag bygglov då de tidigare haft tidsbegränsat bygglov som löpt ut 2018. Norr om macken finns plats för mindre taxibåtar och ett antal allmänna båtplatser och söder om macken går Waxholmsbåtarna, Blidösundbolaget och Strömma. Cirka 50 meter öster om planområdet finns Vaxholms kastell.

Planområdet utgör en del av fastigheten Vaxön 1:11 som ägs av Vaxholms stad och omfattar en areal på cirka 9000 m².



Figur 3. Fastighetskarta för hela Vaxön 1:11.



1.3.2 Gällande plan

För planområde finns gällande plan från 1964, dp 164 kvarteret Tullbommen, vars genomförandetid har gått ut.

Område betecknat med **K** - byggnadskvarter, kulturresevat utgör resevat för befintlig, kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

Område betecknat med **Tb** utgör specialområde för trafikändamål avsett för småbåtstrafikens behov.

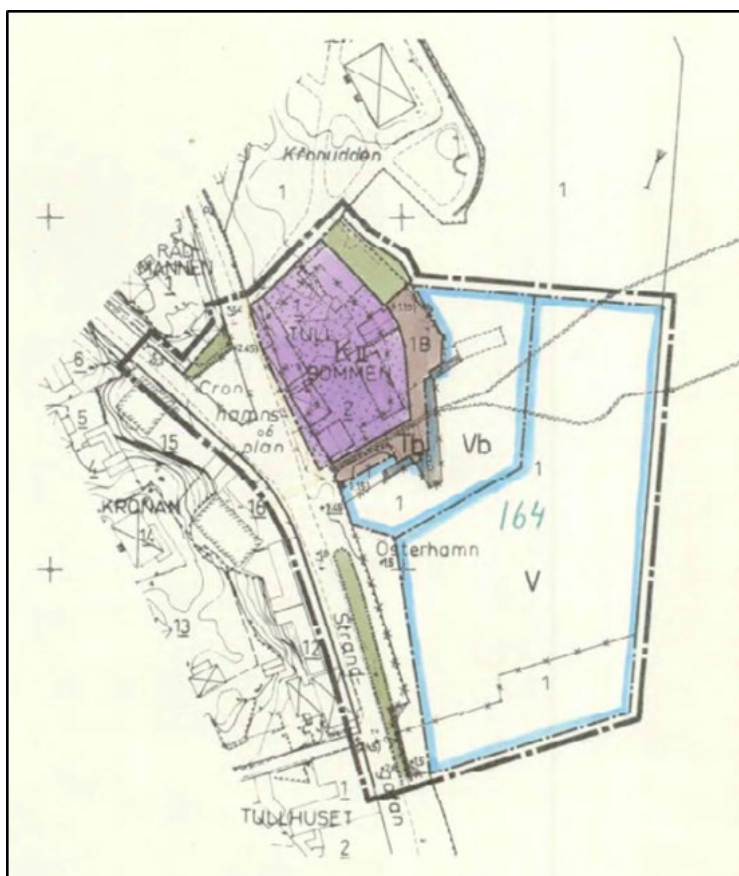
Område med vit färg medger allmän plats - Gata.

Område med grön remsa medger allmän plats - Gatuplantering.

Område med grönfärg medger allmänplats, Park.

Område betecknat med **V** utgöra vattenområde, som icke får utfyllas eller överbyggas.

Område betecknat med **Vb** utgör vattenområde som icke får utfyllas eller överbyggas i annan mån än som erfordras för mindre bryggor, pontoner eller liknande), se Figur 4



Figur 4. Utsnitt av gällande detaljplan 164 kvarteret Tullbommen (VAXHOLMS STAD, 1964A).

1.4 Tidigare ställningstagande

1.4.1 Översiktsplan

Gällande översiktsplan (ÖP) antogs den 2013-12-16. Enligt översiktsplanen är aktiviteter och rekreation i anslutning till vatten en viktig del av Vaxholms identitet. Vaxholms kaj och hamnar på Vaxön är en viktig del i utvecklingen, och det finns en stor potential att utveckla Vaxholms entré från vattnet med promenadstråk, handel, kultur och aktiviteter som sträcker sig längs kajer och ständer. I ÖP anges det att lämpliga placeringar av befintliga sjömackar måste studeras närmare. Sjömackarna har stor betydelse för båtburna besökare och samtidigt ska hänsyn tas till de skyddsavstånd som krävs kring verksamheterna.

I samrådsförslag av nya ÖP utgår att 'i området med användning av mångfunktionell bebyggelse kan inrymma sjömackar om de lokaliseras på väl vald plats, för att gynna båtlivet och näringslivet.



Sjömackar ska finnas på strategiska platser i kommunen för att främja båtlivet och näringslivet. En lokaliseringstudering pågår och hänsyn behöver bland annat tas till kommande kajreovering och pendelbåtsförsöket. Båtplatser och uppläggningsplatser Större delen av båtplatserna i kommunen ligger på kommunalt vatten- och markområde och arrenderas av båtklubbar. Trycket på småbåtplatser är stort. Behov av platser för sjömackar behöver undersökas.”

Utöver översiktsplanen finns även ett program för Vaxholms kajer. Syftet med programmet är att möjliggöra en utveckling och förnyelse av området Vaxholms kajer. Utvecklingen ska möjliggöra ytterligare verksamheter och förbättra Vaxholms attraktivitet som besöksmål. I ÖP anges det att lämpliga placeringar av befintliga sjömackar måste studeras närmare. I riskutredningen som togs fram till program för Vaxholms kajer anges att samlokalisering av sjömackar inom planområdet bedöms leda till reducerade sjötrafikrelaterade risker. Söder- och Västerhamnen och minskat antal områden med förhöjd risk inom kommunen. Sjömackarna har stor betydelse för båtburna besökare och samtidigt ska hänsyn tas till de skyddsavstånd som krävs kring verksamheterna.

1.4.2 RUF5 2050

Vaxholm är en av replipunkterna i den gemensamma regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen, RUF5 2050. Bastrafiken i skärgården ska baseras på replipunkterna. Åretruntrafik i skärgården bör utnyttja kollektivtrafiken på land och till sjöss genom snabba landförbindelser via replipunkterna. För att skärgården ska fortsätta att leva krävs fungerande kollektivtrafik, arbetsplatser och service. Skärgården har också en stor potential som besöksmål, både för länets invånare och långväga besökare. Vid replipunkterna reserveras utrymme för vänd- och lastningsplatser, parkering för bil och båt, bryggor samt terminaler för gods och passagerare.

1.4.3 Angränsande projekt

Under år 2019 framkom det att kajerna i Vaxholms centrala delar är i behov av reovering. I Vaxholm finns idag en brist på båtplatser, korttidsplatser, gästbryggor för fritidsbåtar och andra småbåtsverksamheter som exempelvis sjömackar m.m. Ett av målen för den planerade kajreoveringen är att bidra till, och medge fortsatt utveckling av småbåts- och vattenverksamheter av olika slag.

1.5 Miljöpåverkan enligt miljöbalken

Stadsbyggnadsförvaltningen har genomfört en undersökning om betydande miljöpåverkan som en del av detaljplaneprocessen. Planens effekter har analyserats i undersökningen utifrån nationella mål, formella skydd och miljö kvalitetsnormer samt kumulativa effekter. Avslutningsvis gjordes en samlad bedömning av planens konsekvenser och eventuella målkonflikter.

Vaxholms stad har bedömt, enligt 6 kap 7 § miljöbalken (1998:808), att ändringen av aktuell detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan enligt beslut i KS 2023-11-08 §29. Det föreligger ett behov att genomföra en strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning (MKB).



En strategisk miljöbedömning enligt 6 kap 3 § miljöbalken och 4 kap 34 § plan- och bygglagen ska genomföras vilket omfattar framtagande av en miljökonsekvensbeskrivning (MKB). Syftet med framtagandet av MKB:n är att integrera miljöaspekter i planering och beslutsfattande så att en hållbar utveckling främjas. MKB:n utgör underlag för justeringar samt anpassningar av detaljplanen och är även ett av beslutsunderlagen under framtagandet av detaljplanen.

(Miljökonsekvensbeskrivning, 2024-03-04,

Fokus i framtagen MKB ligger på påverkan på miljö kvalitetsnormer för vatten samt risk och säkerhet.

Den samlade bedömningen enligt framtagen MKB är att planförslaget leder till en liten negativ konsekvens gällande ytvatten, naturmiljö, förorenade områden, kulturmiljö samt risk och säkerhet. För miljöaspekterna landskapsbild, luftmiljö och buller bedöms påverkan bli försumbar. Planförslaget bedöms leda till en positiv konsekvens för friluftsliv och rekreation. De kumulativa effekter som har identifierats är påverkan från renovering av omkringliggande kajområden och eventuella skyddsavstånd till verksamheter inom detaljplanen som kan komma att påverka omkringliggande planering.

I MKB:n föreslås anpassningsåtgärder som bör övervägas i framtida planprocess och vid genomförande. Det som föreslås är:

- Hänsyn bör tas vid utformning av bryggor och sjömackens pumpar för att minimera risker, olyckor och spridning av föroreningar.
- Hänsyn till funna föroreningar inom planområdet behöver tas vid byggnation av detaljplanen.
- För att minska negativ påverkan på landskapsbilden i området bör det fortsatt undersökas möjliga sätt att minska intrycket av planerad tankstation.
- Vid eventuell misstanke om kulturmiljöfynd vid framtida arbeten krävs rapportering till Länsstyrelsen. Tillstånd söks efter att detaljplanen vunnit laga kraft, innan bygglov ges.
- Bebyggelseutveckling inom områden som berörs av riksintresse ska prövas med hänsyn till de definierade kulturhistoriska värdena.
- Under byggtiden samt under bränslelossning från tankbil bör åtgärder vidtas för att säkerställa att tillgänglighet till kajområdet och dess närområde är så god som möjligt.
- Bullerstörningar kan under byggskedet minskas genom god planering av tillfartsvägar samt kravställning på entreprenör att dieseldrivna fordon ersätts med eldrivna som minskar såväl buller som luftutsläppen.
- Det är i allmänhet besvärligt att begränsa buller från en hamn, därför är det viktigt att risken för bullerstörning uppmärksammas i tidigt skede. Finns det risk för att närboende kan störas av buller bör alternativa lokaliseringar övervägas.
- Hur mycket planerade verksamheter får bullra kommer att regleras i verksamheternas tillstånd så att det säkerställs att bullernivåer hålls inom angivna riktlinjer.

1.5.1 Miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken 5 kap

Vid planering ska kommuner och myndigheter säkerställa vissa miljökvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap. Miljökvalitetsnormer meddelas av regeringen och är föreskrifter om kvaliteten på mark, vatten, luft och miljön i övrigt som behövs för att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön.

1.5.1.1 Luft

Enligt Stockholms och Uppsala läns Luftvårdsförbud är luftkvaliteten i Vaxholm god och inga miljökvalitetsnormer överskrids. Kommunen har få utsläppskällor och förhållandevis begränsad trafik.

1.5.1.2 Vatten

Från och med 22 december 2021 gäller nya föreskrifter om kvalitetskrav för vattenförekomster i Sveriges vattendistrikt. Vattenmyndigheten har beslutat om ny förvaltningsplan, miljökvalitetsnormer och åtgärdsprogram för perioden 2021–2027, enligt 5 kap 1 § miljöbalken och 4 kap 8 § förordningen (2004:660) om förvaltning av kvaliteten på vattenmiljön.

Södra Vaxholmsfjärden är recipient för planområdet och har statusklassning måttlig ekologisk status och uppnår ej god status för kemisk status. Målet enligt miljökvalitetsnormerna är att vattenförekomsten ska uppnå god ekologisk status 2039 och god kemisk ytvattenstatus till år 2027. För att uppnå god ekologisk status till 2039 behöver flera åtgärder genomföras till 2027. För kemisk ytvattenstatus råder mindre stränga krav för bromerad difenyleter (PBDE), kvicksilver och kvicksilverföreningar eftersom atmosfärisk deposition ger alla svenska ytvattenförekomster "ej god kemisk status". Halterna av PBDE och kvicksilver bedöms överskrida gränsvärdet i fisk i samtliga vattenförekomster. Skälet för undantag är att det bedöms vara tekniskt omöjligt att sänka halterna av PBDE till de nivåer som motsvarar god kemisk ytvattenstatus. De nuvarande halterna av PBDE och kvicksilver (december 2015) får dock inte öka. Lokala påverkanskällor som bidrar till sänkt status för PBDE ska åtgärdas oavsett det mindre stränga kravet för atmosfärisk deposition.

1.5.1.3 Buller

Planområdet bedöms vara påverkat av störningar i form av buller. De närmaste bostäderna ligger endast cirka 30 meter från befintlig kaj. Buller bildas i dagsläget främst av båtar, transporter och arbetsmaskiner. Planförslaget bedöms inte leda till någon betydande förändring av bullernivån och möjliggör inte avsteg från rekommenderade riktvärden för buller med avseende på vägtrafikbuller, buller från färjeläge och färjetrafik eller externt industribuller. Trots att bullersituationen idag är okänd bedöms inte MKN eller riktvärden för buller att överskridas vid utbyggnad enligt planförslaget.

2 Planförslag

2.1 Motiv till ändringen

Ändringen av del av Vaxön 1:11 avgränsas till vattenområdet i gällande detaljplan DP 164.

Ändringen innebär att användningen Vb ersätts av **W₁** och området utökas inom öppet vatten. **W₁** medger "Vattenområde med bryggor och pontoner. Angörings- och tilläggsomöjligheter för fartyg."

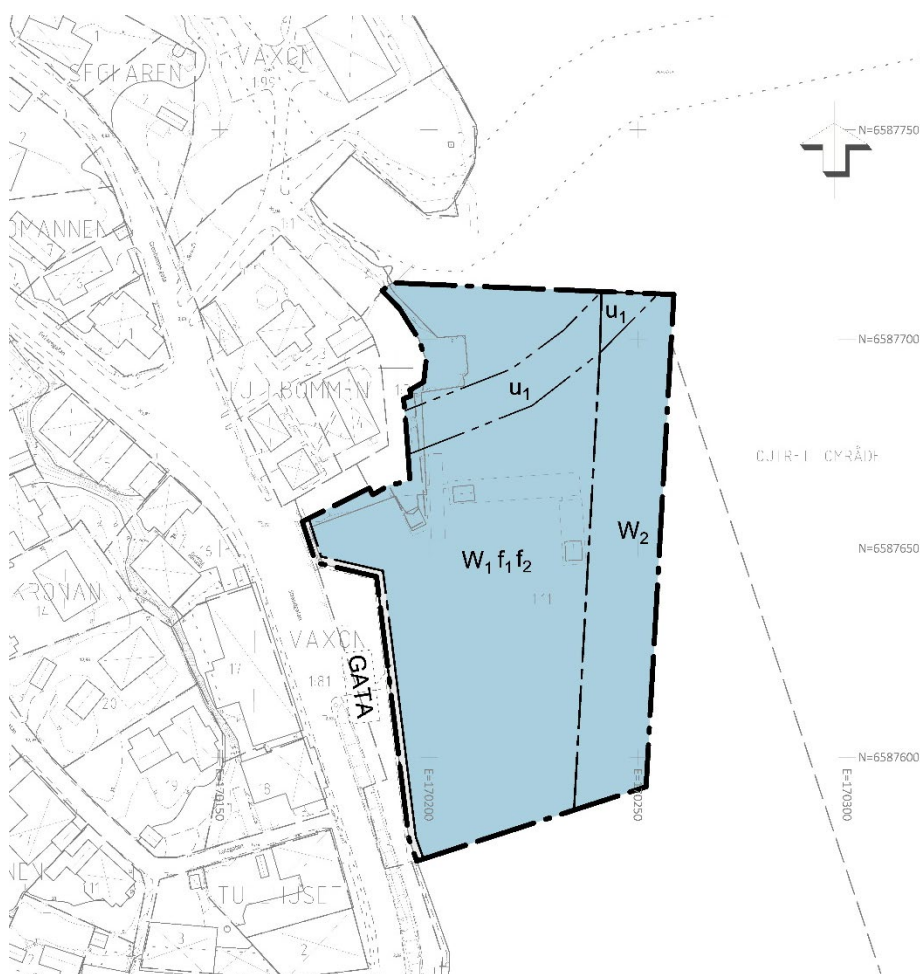
Längs kajen läggs en 1,7 meter bred remsa ut som **GATA**, enligt tidigare givet bygglov. Övriga bestämmelser i gällande detaljplan, Dp 164, gäller fortsatt.

Ändringen av detaljplanen påverkar inte den gällande detaljplanen och Vaxholms kajers syften eller huvudsakliga användning. Ytan i gällande detaljplanen som regleras som öppet vattenområde ändras till användning **W₁** – Vattenområde med bryggor och pontoner. Angörings- och tilläggsomöjligheter för fartyg. Befintligt område planlagt med Vb och V längs kajen utökas med ca 1,7 m bred yta som

Lokalgata för att ligga i anslutning till nya kajen. Ändringen blir således rätt i förhållande till resterande ytor i kajen. Bygglov finns för denna del.

Planförslaget är förenlig med gällande översiktsplan och framtaget program för Vaxholms kajer. Centralt placerade sjömackar bidrar till att generera ett rikt och varierat båtliv i Vaxholm, vilket är positivt för besökare. Att anlägga ytterligare en sjömack gör planområdet och Vaxholms kastell mer attraktivt och tillgängligt för besökare.

Förslaget genomförs som en planändring med motiveringen att de bestämmelser som bedöms vara av liten omfattning,



Figur 5. Förslag för ändring av Dp 164, Plankarta

ryms inom syftet med gällande detaljplan och medföra liten påverkan på omgivningen.

Planbestämmelserna ändras enligt följande:

Tillkommande bestämmelser

Den planbestämmelsekatalog som använts är den som började gälla 2022-11-01.

W₁ - Vattenområde med bryggor och pontoner. Angörings- och tilläggsmöjligheter för fartyg

f₁ - Mindre byggnadsverk kopplade till verksamheter får uppföras men nockhöjden får ej överstiga 3 meter ovan brygga eller pontons ovansida. Mindre uppskjutande byggnadsdelar såsom skorsten, ventilationsanordningar och liknande får anordnas.

f₂ - Särskild vikt ska läggas på byggnadsverkens utformning. Byggnadsverk ska utformas med särskild hänsyn till kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Färgsättning av byggnadsverk ska ansluta till särdrag i omgivande kvarter. Byggnadsverk ska ha en lätt karaktär i exempelvis trä, glas eller plåt.

u₁ - Allmännyttiga undervattensledningar. Ankringsförbud

W₂ - Öppet vattenområde

GATA – Lokalgata, längs kajen har i planen medges beteckningen Gata för att ta hänsyn till nya kajkanten, Området betecknat lokalgata, ca 1,7 meter bred, utgör allmän plats och ska därmed hållas tillgängligt för allmänheten.

Genomförandetiden är fem år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Kvarvarande bestämmelser

K - byggnadskvarter, kulturresevat utgör resevat för befintlig, kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

Tb - specialområde för trafikändamål avsett för småbåtstrafikens behov.

Park

Gatuplantering

Gata



Figur 6. Planändringsgräns på gällande Dp 164.



Utgående bestämmelser

V - vattenområde, som icke får utfyllas eller överbyggas.

Vb - vattenområde som icke får utfyllas eller överbyggas i annan mån än som erfordras för mindre bryggor, pontoner eller liknande.

2.2 Infrastruktur och teknisk försörjning

Planändringen ligger inom ett befintligt verksamhetsområde där infrastruktur och teknisk försörjning finns att tillgå.

2.2.1 Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till det kommunala VA-nätet.

2.2.2 Dagvattenhantering

Fastigheten är ansluten till kommunal dagvattenledning.

2.2.3 Avfall

I området finns kommunal avfallshämtning.

3 Konsekvenser av ändringen

3.1 Risker

Enligt genomförd kompletterande riskbedömning bedöms det inte föreligga någon generell och överhängande risk för olycksfall eller miljöpåverkan inom hamnens verksamhetsområde. Den största risken återfinns kring hantering av brandfarliga varor i vid sjömackar.

3.1.1 Maritim riskanalys

Stadsbyggnadsförvaltning har tagits fram en maritim riskbedömning i samband med ändring av detaljplanen.

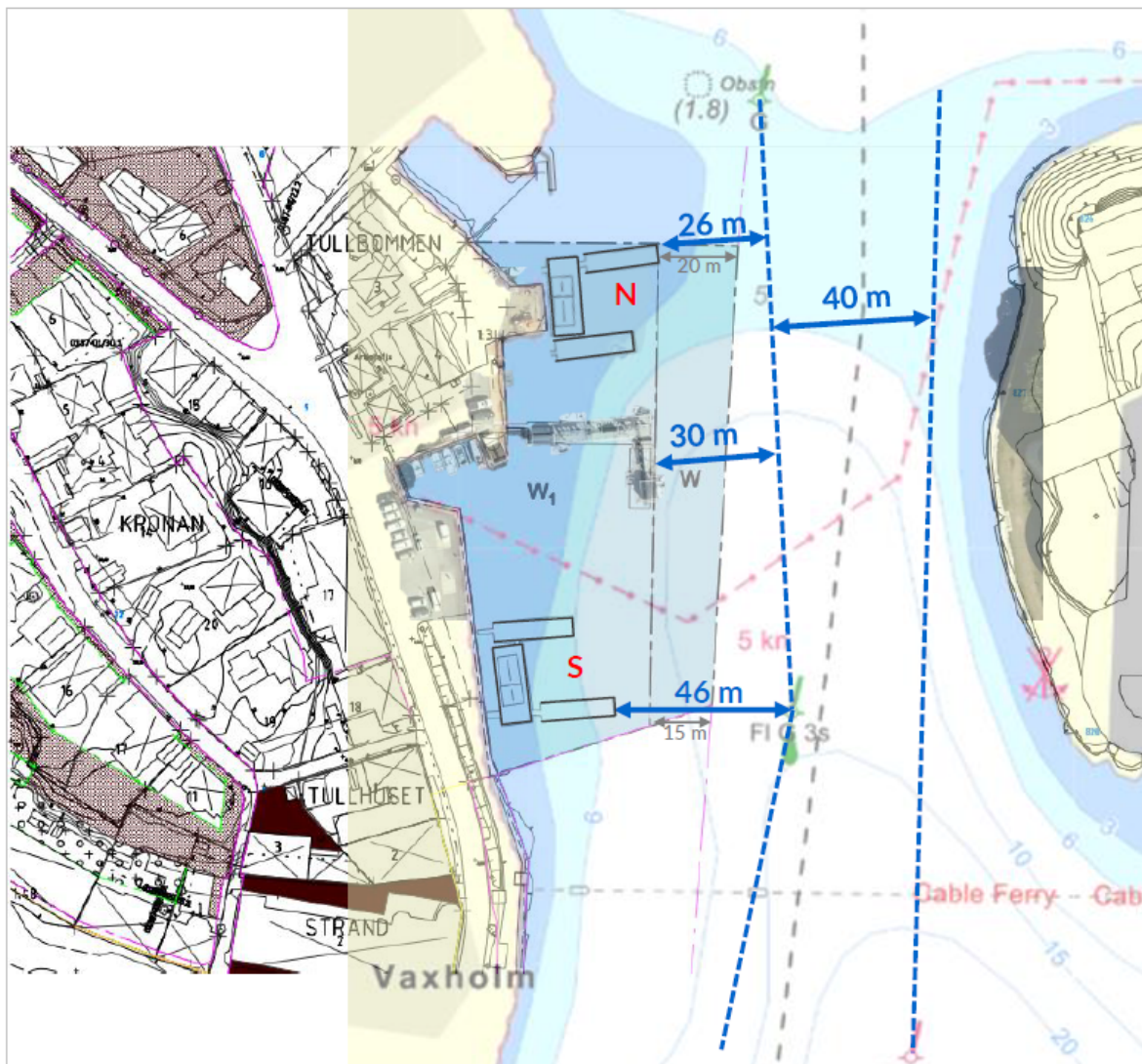
Riskbedömningen har gjord i två steg. I ett första steg redovisades en sammanställning av relevant bakgrundsinformation kring planerad Dp-ändring i samband med det stora kajrenoveringsprojektet och framtida lokalisering av sjömacksverksamhet i Vaxholm. Andra Steg av riskbedömningen kompletterade underlag om hur ändring av Dp 164 kan förverkligas utan det medför ökande maritima risker.

Olika alternativ för lokalisering av befintlig sjömackskapacitet inom Dp-område 164 beskrivs och analyseras med avseende på och hur de kan utformas för att minimera de maritima risker som kan vara förenade med respektive alternativ. Riskaspekter förenade med olika möjliga lokaliseringalternativ har analyserats främst ur ett kvalitativt jämförande perspektiv, i vilket dagens trafiksituation, utformning och lokalisering av sjömacksverksamheten är utgångspunkt.



Av redovisade jämförande bedömning och värdering av tillkommande och minskade risker för de identifierade alternativen, framstår huvudalternativet med en utvidgning av området med användningsbestämmelse W₁ i Dp 164, som mest fördelaktigt med hänsyn till maritima risker.

Huvudalternativet är den alternativ som säkerställer att de maritima riskerna inte ökar i förhållande till dagens nivå. Figur 7.



Figur 7. Huvudalternativet där området med användningsbestämmelse W₁ utökats så att den befintliga Gulfmacken ryms i området. Det utökade W₁-området medger även samlokaliseringmöjligheter, där N och S betecknar två underalternativ för omlokalisering av sjömack

Utifrån tillgänglig olycksstatistik och operatörserfarenheter framstår inte dagens sjötrafikbild som anmärkningsvärt riskfylld. Kombinationen av manövrerande eller passerande skärgårdsfartyg och

fritidsbåtar som tankar, väntar på bryggplats för tankning eller bara passerar sundet, innebär att sannolikheten för kollisioner eller ombordläggningar är hög. Riskbedömningen förslår ett antal åtgärder för att minska risken. Med hänsyn till identifierade riskkällor och beräknade individ- och samhällsrisknivåer anser riskutredningen att nya verksamheter inom detaljplaneområdet ska vidta ett antal åtgärder bland annat minska sannolikheten för, och konsekvenserna av eventuella kollisioner gäller fartbegränsning till 5 knop hela året. En annan åtgärd kan vara det alternativa vägvalet via östra Kastellsundet. Detta kräver dialog med regionen och andra berörda myndigheter. Nedläggningen av linfärjeförbindelsen till Kastellet är den viktigaste åtgärden som avsevärt minskat de maritima riskerna i västra Kastellsundet under det senaste året.

3.1.2 Förorenad mark

Förorenade områden är mark- eller vattenområden, byggnader och anläggningar som innehåller hälso- och miljöfarliga ämnen. Förorenade områden kan bidra till betydande negativa miljöeffekter och är ett framtida hot mot människors hälsa och miljön. Människors hälsa kan påverkas när vi exponeras av giftiga ämnen som till exempel sprids via luft, damm, dricksvatten och ytvatten. Föroreningarna påverkar också förutsättningarna för ekosystem och den biologiska mångfalden, på land och i grund- och ytvatten.



Stadsbyggnadsförvaltningen tagits fram en miljöteknisk markundersökning längs med och intill Vaxholms kaj inom fastigheterna Vaxön 1:11 och 1:81. Undersökningen visar att det inte förekommer halter över riktvärdet för MKM inom planområdet.

Den samlade bedömningen enligt framtagna MKB är att planförslaget leder till en liten negativ konsekvens gällande ytvatten, naturmiljö, förorenade områden, kulturmiljö samt risk och säkerhet. För miljöaspekterna landskapsbild, luftmiljö och buller bedöms påverkan bli försumbar.

Figur 8. Karta över potentiellt förorenade områden inom och i närområdet till aktuellt planområde (modifierad från EBH, 2023).

Enligt länsstyrelsernas geoportal för potentiellt förorenade områden (EBH, 2023) återfinns två utpekade inom aktuellt planområde. Dessa består av drivmedelshantering och hamn, se Figur 8.

3.1.3 Buller

Inom en hamn pågår generellt många verksamheter som kan medföra störningar i form av buller. Sådana störningar är speciellt påtagliga när hamnen ligger i anslutning till bostäder. De närmaste bostäderna ligger endast cirka 30 meter från kajen inom aktuellt planområde. Buller bildas i dagsläget främst av båtar, transporter och arbetsmaskiner. Biltrafiken till och från planområdet kan också ofta uppfattas som störande av boende.

Eftersom ingen bullerutredning utförs inom eller i närhet till planområdet, så bullersituationen är i dagsläget okänd.

Bullerstörningar kan under byggskedet minskas genom god planering av tillfartsvägar samt kravställning på entreprenör att dieseldrivna fordon ersätts med eldrivna som minskar såväl buller som luftutsläppen.

Det är i allmänhet besvärligt att begränsa buller från en hamn, därför är det viktigt att risken för bullerstörning uppmärksammas i tidigt skede. Finns det risk för att närboende kan störas av buller bör alternativa lokaliseringar övervägas (Naturvårdsverket, 2003).

Hur mycket planerade verksamheter får bullra kommer att regleras i verksamheternas tillstånd så att det säkerställs att bullernivåer hålls inom angivna riktlinjer.

Planförslaget bedöms inte leda till någon betydande förändring av bullernivån. Trots att bullersituationen idag är okänd bedöms inte MKN eller riktvärden för buller att överskridas vid utbyggnad enligt planförslaget.

3.2 Transporter med farligt gods och farleden

Huvudstråket genom Vaxö fram till Rindö utgör en sekundär transportväg för farligt gods. Således kan sådana transporter förekomma.

Samlokalisering av tankstationerna leder till en förhöjd individ- och samhällsrisk i Österhamnen. Men ett skyddsavstånd på 9 meter för bebyggelse och omledning av trafik på vägen längs kajen kan riskerna minskas. Antal tankbilstransporter av båtbränsle och påfyllning ökar, vilket innebär en ökad risk för spill och olyckor jämfört med i dagsläge. Även lagring och hantering av brandfarliga samt explosiva varor inom planområdet ökar.

Påverkan på farleden av planförslaget bedöms främst vara ökningen av kunder och ökad båttrafik. Planerad samlokalisering av sjömackar inom planområdet bedöms leda till minskade sjötrafikrelaterade risker och minskat antal områden med förhöjd risk inom kommunen. En samlokalisering bedöms inte heller medföra en betydande omväg för tankande båtar. Trots att de sjötrafikrelaterade riskerna inom kommunen bedöms minska vid en samlokalisering av sjömackar, bedöms riskerna inom planområdet öka till följd av bland annat ökad båttrafik. Planförslagets

genomförande bedöms medföra liten negativ konsekvens avseende risk och säkerhet inom planområdet. (MKB 2024)

3.3 Tillstånd enligt miljöbalken

Enligt 9:e kapitlet miljöbalken regleras tillstånds- eller anmälningsplikt för miljöfarlig verksamhet. Med miljöfarlig verksamhet avses:

1. utsläpp av avloppsvatten (definieras i efterföljande paragraf), fasta ämnen eller gas från mark, byggnader eller anläggningar i mark, vattenområden eller grundvatten,
2. användning av mark, byggnader eller anläggningar på ett sätt som kan medföra olägenhet för människors hälsa eller miljön genom annat utsläpp än som avses i 1 eller genom förorening av mark, luft, vattenområden eller grundvatten, eller
3. användning av mark, byggnader eller anläggningar på ett sätt som kan medföra olägenhet för omgivningen genom buller, skakningar, ljus, joniserande eller icke-joniserande strålning eller annat liknande.

Verksamheter har krav på sig att avhjälpa den negativa påverkan som kan uppstå från verksamheten. Detta behandlas särskilt i anmälnings- och tillståndsärendena.

Sjömackar klassas som miljöfarlig verksamhet och C-anläggningar enligt miljöprövningsförordningen (sfs 2013:251). De ska anmäla anläggande och drift av verksamheten till Södra Roslagens Miljö- och hälsoskyddsförbund (SRMH).

Sjömackar ska även ansöka om tillstånd för hantering av brandfarlig vara enligt SFS nr: 2010:1011. Tillståndsgivare är Storstockholms Brandförsvaret (SSBF).

Både SRMH och SSBF är remissinstanser för förhandsbesked, bygglov och detaljplan.

Anmälan av vattenverksamhet till Länsstyrelsen krävs vid uppförande av en anläggning eller fyllning, samt vid grävning eller schakt, i havsområden om högst 3000 kvadratmeter, enligt förordningen (1998:1388) om vattenverksamheter. Länsstyrelsen prövar om anläggningen är lämplig genom att bedöma dess påverkan på vattenmiljön, vilket bland annat avgörs av naturvärden, båttrafik och förekomst av föroreningar inom vattenområdet.

3.4 Barnrättsperspektiv

Enligt FN:s Barnkonvention ska alla åtgärder som rör barn i första hand beakta vad som bedöms vara barnets bästa. Vid framtagande av planförslaget har hänsyn till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen tagits. Planändring medför att ett större vattenområde får överbyggas. Barn och unga bedöms inte påverkas negativt av det aktuella planförslaget.

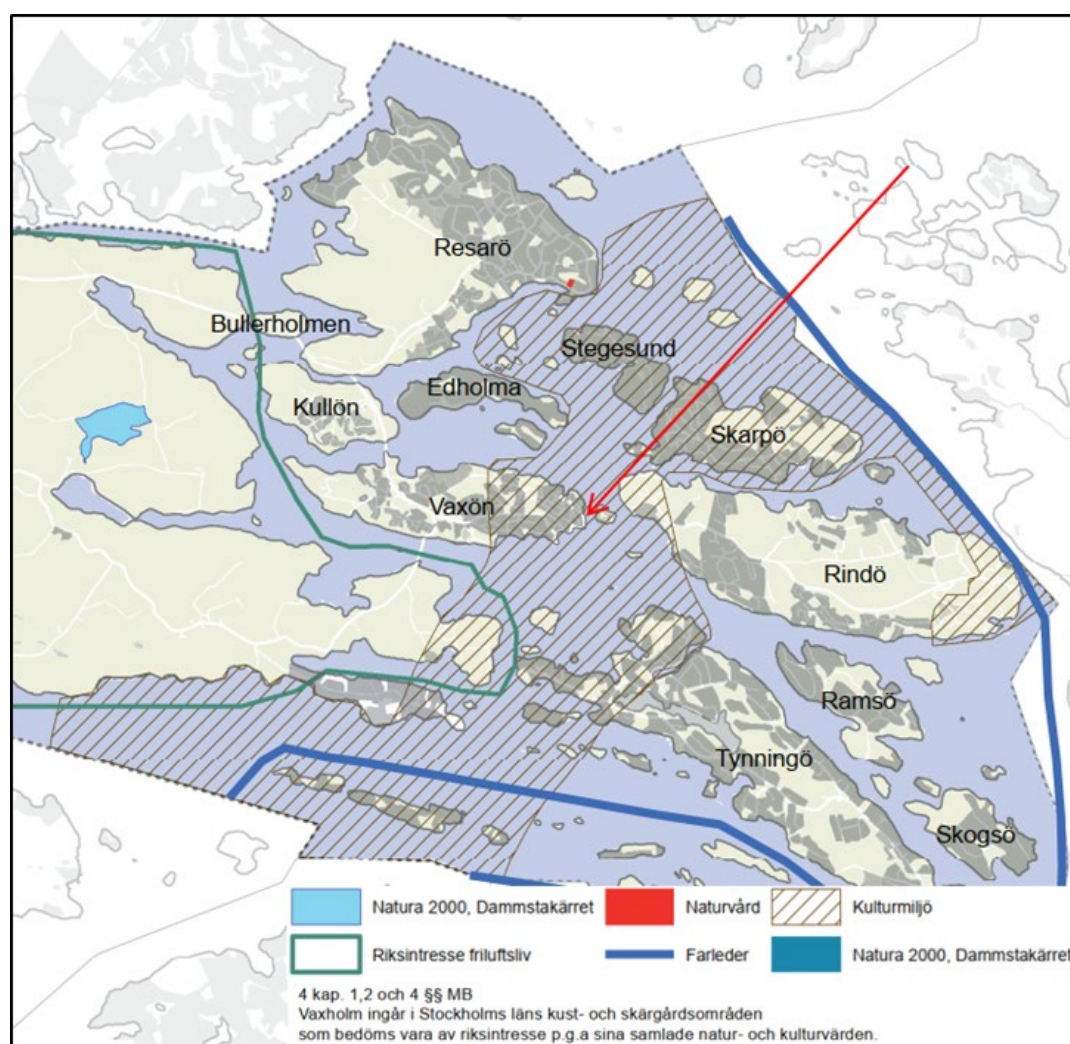


4 Förutsättningar

4.1 Riksintressen och områdesbebyggelseskydd

4.1.1 Riksintressen

Planområdet ingår i riksintresse för kulturmiljövård (Norra Boo – Vaxholm – Oxdjupet – Lindalssundet (AB 51, 58)) och omfattas av Miljöbalkens 3 kap 6 §, se 4. Uttryck för riksintresset beskrivs som den brokiga skärgårdsmiljö som finns idag med en blandad struktur av gårdar, bryggor, hamnlägen och bebyggelsegrupper som speglar skärgårdsbefolkningens levnadsbetingelser, sjöfart och varuleveranser till Stockholm samt området militära historia. Riksintresset ska skyddas mot påtaglig skada, d.v.s. att områdets kulturhistoriska värden ska bevaras och skyddas från åtgärder som medför påtaglig negativ kulturmiljöpåverkan.



Figur 9. Karta över riksintressen inom Vaxholms stad. Planområdet är markerad med röd pil (modifierad från Vaxholms stad, 2013).

Planområdet ingår även i riksintresset för kust och skärgård enligt Miljöbalkens 4 kap 2 § (Vaxholms stad, 2013). Inom dessa områden får exploatering och andra ingrepp i miljön inte medföra att områdenas natur- och kulturvärden påtagligt skadas. Bestämmelserna innebär också att turismens och friluftslivets intressen särskilt ska beaktas vid exploatering.

4.1.2 Fornlämningar

I dag finns inga kända fornlämningar inom området. Påträffas fornlämningar i samband med markarbetena ska dessa, i enlighet med 2 kap 10 § i Kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

4.2 Bebyggelse- och landskapsbild

Planområdet ligger i centrala Vaxholm utefter kaj- och strandkant med bryggor, byggnader och platsmark för småbåtstrafik. Inom planområdet finns idag en sjömack (Gulf Kronudden). De har ett bygglov från 1973 för vissa delar av verksamheten. Andra delar av verksamheten (de två yttre pontonerna och kontorsbuden på land) saknar idag bygglov då de tidigare haft tidsbegränsat bygglov som löpt ut 2018. Norr om macken finns plats för mindre taxibåtar och ett antal allmänna båtplatser och söder om macken går flera båtbolagen. Vaxholms kastell återfinns på andra sidan vattnet, cirka 50 meter från planområdet.

För att behålla planområdets karaktärsdrag är det viktigt att nya bryggor regleras så att det passar in i området, både när det gäller höjder och utformning. Vikten behöver ligga på att utblickarna mot kastellet och Vaxholmsfjärden fortsatt är möjliga och att siluetten kvarstår sett från vattnet. Den planerade tillkommande tankstationen kommer behöva utformas för att smälta in i omgivningen.



Figur 10. Bild över den norra delen av planområdet (Maritim riskbedömning, 2023).

4.3 Kulturmiljö

Det finns inga utpekade byggnader inom planändringsområdet men området påverkar i direkt anslutning till två riksintressen. Planens förutsättningar går att läsa under rubriken Riksintresse och områdesbebyggelseskydd.

4.4 Mark och vatten

4.4.1 Huvudmannaskap

För all allmän platsmark är Vaxholms stad huvudman.

4.4.2 Naturmiljö

Enligt den marina naturvärdesinventeringen som genomfördes 2014/2015 finns det mycket låga värden inom Österhamnen. Enligt rapporten är det den höga närvaron av mänsklig aktivitet och frekvensen av båttrafik som gör att möjligheterna av säkra födosöksområden för fisk och fågel försvunnit.

4.4.3 Geotekniska förhållanden

Planområdet ligger inom ett i större område vid hamnen som till stor del består av fyllnadsmassor med bl.a. tegelrester, sandigt grus samt varvig och sandig lera med varierande djup.

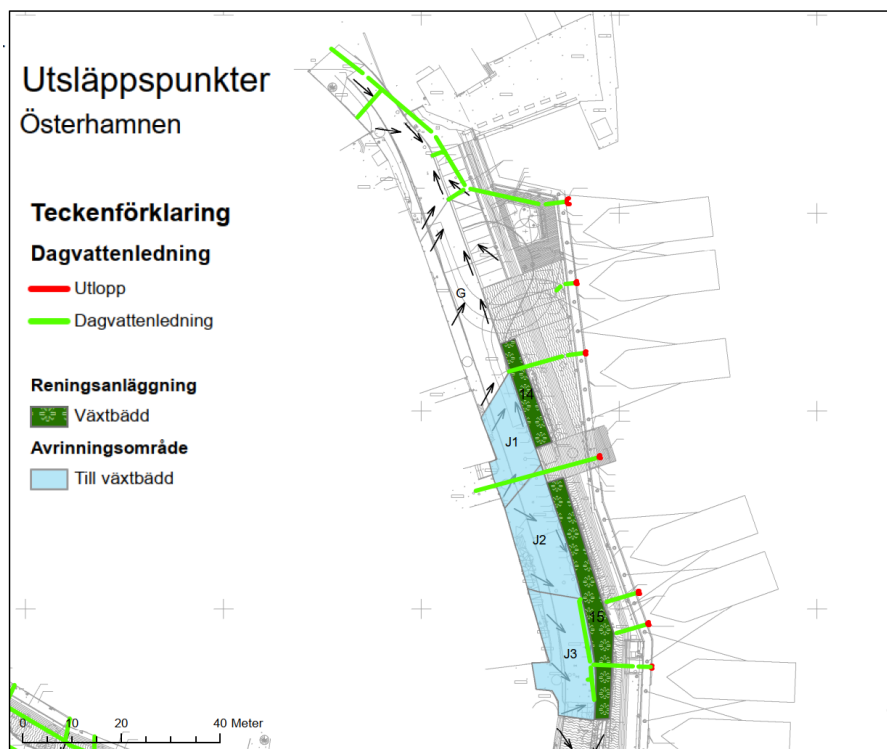
En miljöteknisk undersökning av sedimenten har gjorts som del av underlag för ansökan om tillstånd för vattenverksamhet. Sedimentundersökningen indikerade att mängden sediment är begränsad, framförallt i Österhamnen (planändringsområde) och Söderhamnen.

4.4.4 Vattenområden, dagvatten och översvämning

En dagvattenutredning har genomförts för aktuell kajreovering. I utredningen beskrivs att VA-huvudmannen är Vaxholmsvatten och att dagvatten från planområdet ska renas före det leds till recipienten. Detta för att föroreningskoncentrationerna för den nya kajen fortsatt ska ligga på en låg nivå efter reovering av kajen och inte riskera att MKN för recipienten inte uppnås.

Även vid utbyggnad enligt planförslaget förväntas dagvattenflödena inom planområdet att öka på grund av ökad nederbörd. Denna ökning tillsammans med planerad reovering av kajerna på Vaxön som ger större mängd hårdgjorda ytor förväntas leda till ökad föroreningsbelastning till recipienten.

För att inte bidra till försämring av MKN rekommenderas rening av dagvattnet inom respektive kajområde. Inom Österhamnen föreslås dagvattenrening i form av skelettjordar och filterbrunn enligt Figur 11.



Figur 11. Föreslagen dagvattenlösning för Österhamnen (Bjerking, 2022b).

I relation till de krav som finns på kommunen för att upprätthålla miljökvalitetsnormerna anpassade efter EU:s vattendirektiv är det viktigt att Södra Vaxholmsfjärden som recipient inte får en försämrad kvalitet. Då naturvärdena inom utpekad område är låga är risken liten att planförslaget påverkar den ekologiska statusen i recipienten. (MKB 2024)

4.4.5 Strandskydd

Befintlig detaljplan omfattas inte av strandskydd. Detaljplaneförslaget innefattar en ändring av befintlig detaljplan vilket medför att strandskyddet inte kommer att förändras.

4.5 Gator och trafik

4.5.1 Gatunät

Planändringsområdet gränsas av Strandgatan som går parallellt med planområdets västra del, kvarteret Tullbommen i norr och Kastellsundet på västra och södra sidan.

4.5.2 Gång- och cykeltrafik

Gång och cykeltrafik finns utanför planområdet längs Strandgatan.

4.5.3 Kollektivtrafik

Planområdet är tillgängligt med både buss och båtförbindelse. Närmaste båthållplats finns ca 100 meter söder om planområdet. Närmaste busshållplats finns ca 180 meter sydväst om planområdet, vid Söderhamnen.

5 Genomförande

5.1 Organisatoriska frågor

5.1.1 Tidplan för genomförande

Tidplan

- Beslut om samråd vår/sommar 2024
- Beslut om granskning höst 2025
- Beslut om antagande vinter 2025.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen har fått laga kraft (4 kap. 21-25 § PBL). Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Ändras eller upphävs planen under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning för den skada denne åsamkas. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras eller upphävs, men ändras eller upphävs planen finns det ingen rätt till ersättning för de byggrätter som gått förlorade.

5.1.2 Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Allmänna platser

Kommunen är huvudman för allmänna platser inom planområdet. Kommunen ansvarar därmed för att allmänna platser byggs ut i enlighet med detaljplaneförslaget.

Vatten och spillvatten

Roslagsvatten AB:s dotterbolag Vaxholmsvatten AB är kommunens huvudman för det allmänna verksamhetsområdet för vatten och spillvatten. Huvudmannen äger och ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av allmänna vatten- och spillvattenanläggningar. Nedan kallas VA-huvudmannen för Roslagsvatten AB.

Verksamhetsutövare, innehavare av arrenden och entreprenör som nyttjar detaljplanens byggrätt ansvarar för eventuella nödvändig VA åtgärder för verksamheternas behov inom vilket omfattar både servisledning och övriga ledningsdragningar.

Roslagsvatten AB och verksamhetsutövare svarar för drift och underhåll av sina respektive anläggningar.

Dagvatten

Det finns idag ingen känd kapacitetsproblematik för dagvattnet inom planområdet.

Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad av erforderliga dagvattensystemen. Dagvattnet hanteras i största möjliga mån inom egen fastighet. Från anvisad/-e förbindelsepunkt/-er ansvarar VA-huvudmannen för omhändertagande av dagvattnet via dagvattennätet. Fastighetsägaren ansvarar också för drift och skötsel av dagvattenanläggningen.

EI

E.ON Elnät Sverige AB är nätägare inom Vaxholms stad och ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av elnätet.

Tele

TeliaSonera Sverige AB äger genom Skanova telenätet och ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av telenätet. Fastighetsägaren ansvarar för nödvändiga kontakter med ägare av telenätet samt ansvar för anläggande och framtida drift av enskilda ledningar in till det egna huset, det s.k. fastighetsnätet. Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar eventuella åtgärder eller ledningsflytt efter överenskommelse med ledningsägaren i samband med genomförandet av detaljplanen.

Fjärrvärme

E.ON. elnät Sverige AB, är nätägare till fjärrvärmenätet inom Vaxholms stad och ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll.

5.1.3 Avtal

Arrendeavtal

Vaxholm stad har ett arrendeavtal med sjömacken Gulf.

Verksamhetsutövares framtida behov av VA-lösningar, dagvattenhantering, miljöansvar med mera ska beskrivas och regleras i arrendeavtal. Ansvar och kostnader ska regleras i arrendeavtal.

Verksamheter kan ges möjlighet till att verka inom planområdet genom att avtal om arrende tecknas mellan kommunen och verksamhetsutövaren.

5.2 Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsrättsliga åtgärder bekostas av fastighetsägaren.

5.2.1 Fastighetsbildning

Det finns ingen fastighetsplan för Vaxön 1:11.

Fastigheten Vaxön 1:11 stämmer inte överens med indelningen av markanvändningen. Det kan förekomma planstrida utgångslägen. All fastighetsbildning sker på initiativ av fastighetsägaren.

5.2.2 Gemensamhetsanläggning, servitut och ledningsrätter

Planområdet korsas av fibernät som ägs av Skanova Ab och av elnät som äga av E.ON. Det lokala fibernätet och elnätet som korsar planområdet kan behöva flyttas eller tas bort vid en exploatering av området.

Ledningsrätter

Inga kända ledningsrätter.

Eventuell bildande av nya ledningsrätter genomförs på initiativ av ledningsägaren.

Bestämmelsen **u** innebär markreservat för allmännyttiga undervattensledningar.

5.3 Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning är att Vaxholms stad ansvarar för alla kostnader för drift av allmänna platsmarken (gata) och vattenområdet inom planområdet och för eventuella framtida ombyggnationer.

5.3.1 Intäkter, kostnader

Alla erforderliga kostnader kopplat till ny exploatering av verksamheter eller anläggningar bekostas av verksamhetsutövaren eller arrendehavaren av marken. Verksamhetsutövaren eller arrendatorn ansvarar också för erforderliga ansökningar och tillstånd kopplat till verksamheterna eller exploateringen av byggrätten.

5.3.2 Avgifter, taxor.

5.3.2.1 Lantmäteriförrättning

För åtgärder som utförs av fastighetsbildningsmyndighet såsom avstyckning, fastighetsreglering, anläggningsåtgärd och ledningsrättsförrättning erläggs avgift enligt lantmäteritaxan. Kostnader för lantmäteriförrättning betalas av den som ansöker om förrättning om inget annat har avtalats. Utöver taxan kan förrättningarna medföra beslut om ersättning mellan respektive markägare samt mellan markägare och ledningsägare.

5.3.2.2 Vatten och avlopp, avfall

Utbyggandet av och kostnaderna för kommunal VA-anläggning regleras i avtal mellan verksamhetsutövaren, arrendatorn eller exploitören och Roslagsvatten AB.

5.3.2.3 Bygglov, bygganmälan och planavgift

För bygglov och bygganmälan erläggs avgifter enligt taxa för byggnadsnämndens verksamhet i de delar planavgift inte har reglerats i planavtal.

5.4 Teknisk försörjning

5.4.1 Vägar

I anslutning till planområdet finns utbyggda, kommunala vägar. Samtliga arbeten som berör eller sker i samband med anslutning till kommunala vägar ska godkännas av Vaxholms stad.

5.4.2 Vatten och avlopp

Roslagsvatten AB ansvarar för utbyggnad av det allmänna VA-nätet.

Det förväntas ingen utbyggnad av det allmänna VA-nätet. Vid ny exploatering kan VA-nätet behöva byggas ut med nya förbindelsepunkter och större dimensioner. VA-nätet kan komma att behöva dimensioneras även för brandvattenförsörjning.

5.4.3 Dagvatten

Utbyggda dagvattenledningar finns i fastighetsgräns. Beroende på placering av eventuella verksamheter kan förbindelsepunkten behöva flyttas.

5.4.4 Brandvatten

Roslagsvatten AB ansvarar för att VA-nätet är dimensionerat för brandvattenförsörjning.

Verksamhetsutövaren, arrendatorn eller exploitören ansvarar för att bekosta erforderlig brandvattenförsörjning.

5.4.5 Bredband/kanalisation

Verksamhetsutövaren, arrendatorn eller exploitören ansvarar för anslutning och ledningsdragning av optofiber.

Gunnar Lunnergård

Plan- och exploateringschef

Farnaz Wigh

Planarkitekt