

# Riktlinjer för kommande planering

## Markanvändning

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

## Huvudmannaskap

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

## Naturmiljö och landskapsbild

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

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

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

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

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



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



Exempel på byggnader för kontor och verksamheter i Nacka Strand



Allmänna gångstråk utmed vattnet är ett trevligt inslag i miljön

## Rekreation och friluftsliv

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

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

## Vägar och trafik

### Gång- och cykeltrafik

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

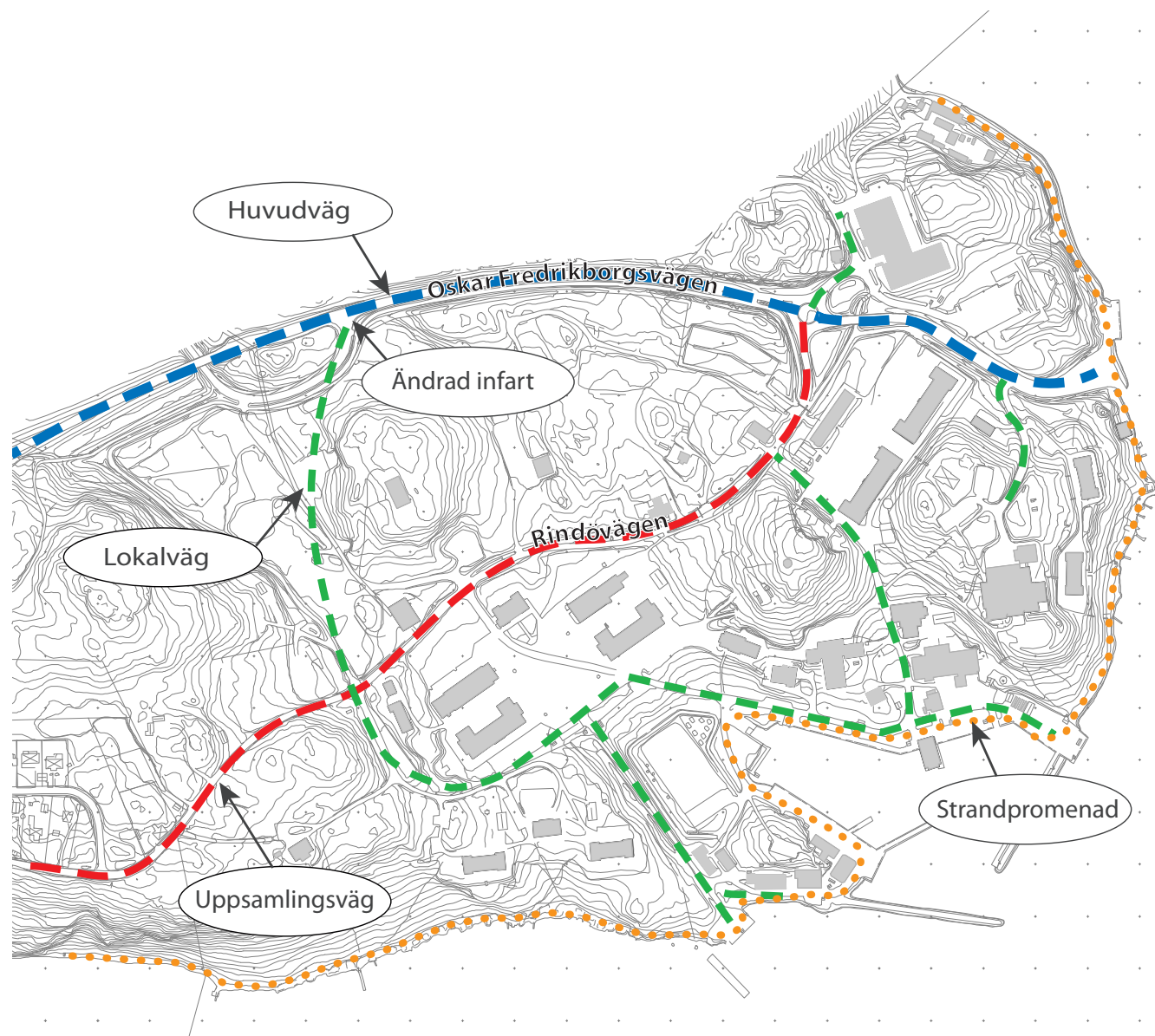
Övergångsställen ska utformas trafiksäkert, eventuellt upphöjda. Lokalvägarna bör utformas med gångbana eller som gårdsväg där bilar färdas på de gäendes villkor.

### Biltrafik

En trafikstruktur som i huvudsak utgår ifrån befintlig struktur föreslås för området. Oskar Fredriksborgsvägen utgör huvudväg, Rindövägen som uppsamlingsväg och några lokalvägar utgör bas i det interna vägnätet inom området. Övriga lokalvägar ska placeras och utformas i respektive delområde så att en hållbar struktur erhålles. Från Oskar Fredriksborgsvägen bör en ny avfart studeras i syfte att bättre fördela trafiken till och inom området och för att minska trafiken på Rindövägen.

### Båttrafik

Genom utveckling med nya bostäder och verksamheter på det gamla regementsområdet ökar underlaget och därmed möjligheterna att skapa bättre båtförbindelser mot Vaxholm och Stockholm. Förbättrade båtcommunicationer kan innebära restids-



Övergripande trafikstruktur, schematsikt redovisad

vinster, ökad attraktivitet och avlastning av trafiksystemet på Vaxholm och i regionen. För att ge goda förutsättningar för båttrafiken bör ångbåtsbryggan vid Grenadjärsbryggan renoveras och ett område för allmän båttrafik kring denna säkerställas i detaljplan.

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

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

#### *Kollektivtrafik*

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

### **Teknisk försörjning**

#### *Vatten och spillvatten*

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

Ett skyddsavstånd kring reningsverket på ca 200 m

bedöms krävas med hänsyn till risk för luktstörning till bostäder. För pumstationer är motsvarande avstånd ca 50 m.

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

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

#### *Omhändertagande av dagvatten*

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

#### *El och tele*

Tillkommande bebyggelse bedöms kunna anslutas till befintligt ledningsnät. Befintliga el- och teleledningar ska överlämnas till nätägare. Utrymme för transformatorstationer bör säkras i detaljplan.

#### *Uppvärmning*

En mer långsiktigt hållbar lösning för uppvärmning bör ordnas. Olika alternativ kommer att studeras i det kommande arbetet. I detta arbete ska även möj-

lighet att nyttja befintliga kulvertar för fjärrvärme studeras.

### **Service**

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

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

### **Bebyggelse**

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

Nedan redovisas pågående samt föreslagen användning.

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

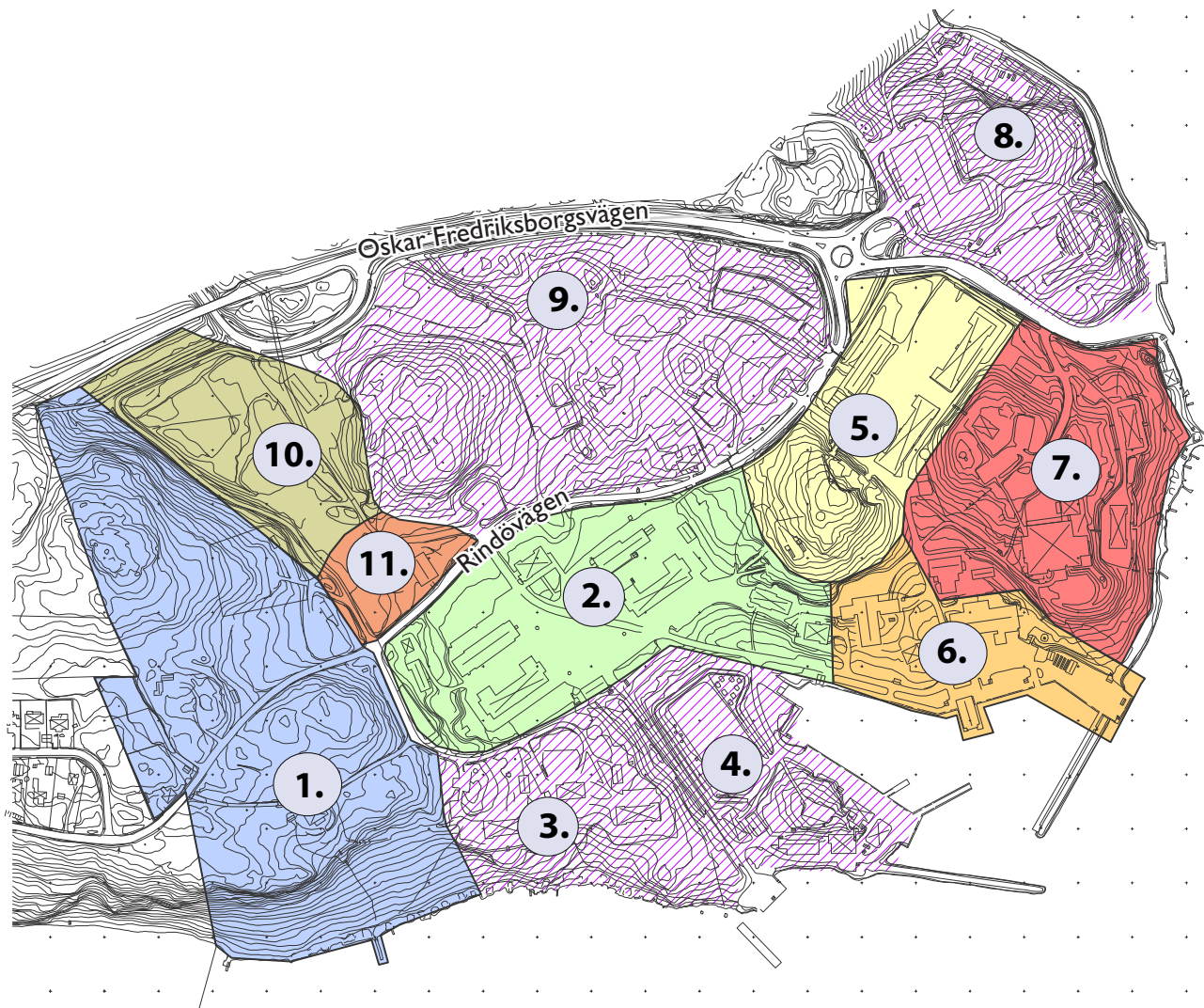


Genom att placera byggnaderna i terrängen kan stora nivåskillnader tas om hand på ett vackert och ändamålsenligt sätt.



## Pågående markanvändning, beskrivning av delområden

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



### 1 - Grenadjären

Området omfattar Grenadjärsvillan med dess terrasserade trädgård ned mot Solöfjärden samt ett grönområde norr om Rindövägen där det idag finns en villa.



Grenadjärsvillan

### 2 - Västra kaserngården

Befintliga kasernbyggnader, kanslihus, idrottshall och brandstation.



Den västra kasernen och idrottshallen



*Kanslihuset*

### 3 - Officersbostäderna

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

### 4 - Udden

Här finns idag reningsverk och verksamhetslokaler.



*Udden sett från öster*



*Udden sett från markan*



*Hamnen*

### 5 - Östra kaserngården

Vid kaserngården är två kasernbyggnader belägna. Mellan kaserngården och Rindövägen ligger två paviljonger. I en av dessa har skola inrymts.

På den intilliggande höjden väster om kaserngården står vattentornet.





Marketenteriet ligger mellan område 2 och 6

#### 6 - Hamnen

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

#### 7 - Restauranghöjden

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

#### 8 - Kaptensberget

På kaptensberget finns idag förråds- och verksamhetslokaler. Bland annat ligger en förrådsbyggnad här.

#### 9 - Skogen

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



Restaurangen



Bostadshusen vid Brännhusvägen

10 - Verksamhetsområdet  
Utfyllt område.

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



Gamla biblioteket norr om Rindövägen

## Tillkommande bebyggelse

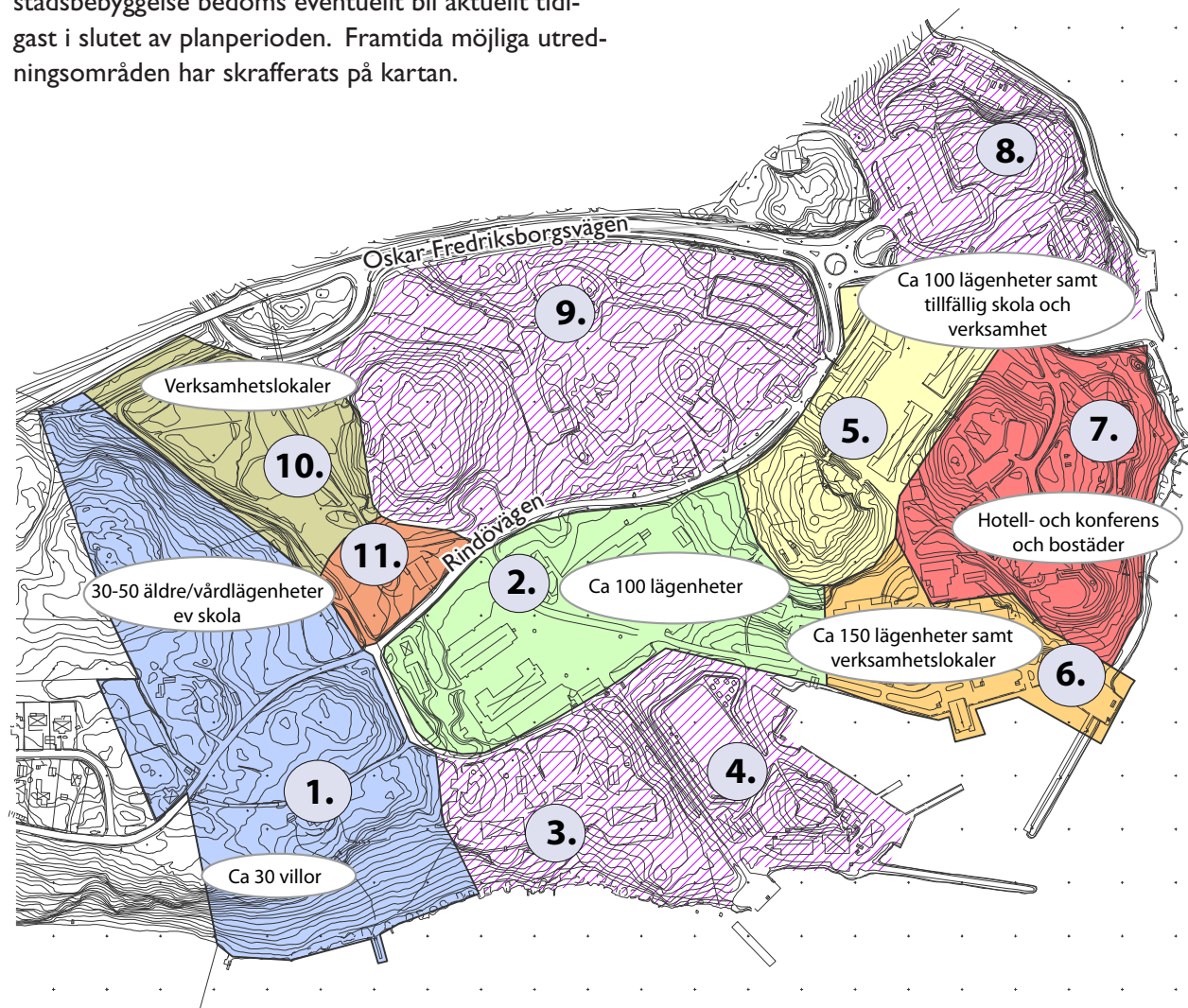
Förslaget innebär att cirka 450 lägenheter samt lokaler för olika typer av verksamheter och viss del handel kan byggas inom området. Bostäder tillskapas till stor del genom ombyggnad av befintliga kasernbyggnader. Inom området planeras också nya byggnader för bostäder, verksamheter och handel.

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



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

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





### 1 - Grenadjären

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

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

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

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



Nybyggd villa, väl inpassad i terrängen i Värmdö



Exempel på radhusbebyggelse från Saltsjöbaden



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

### 2- Västra kaserngården

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

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

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



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



### 3 - Officersbostäderna

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

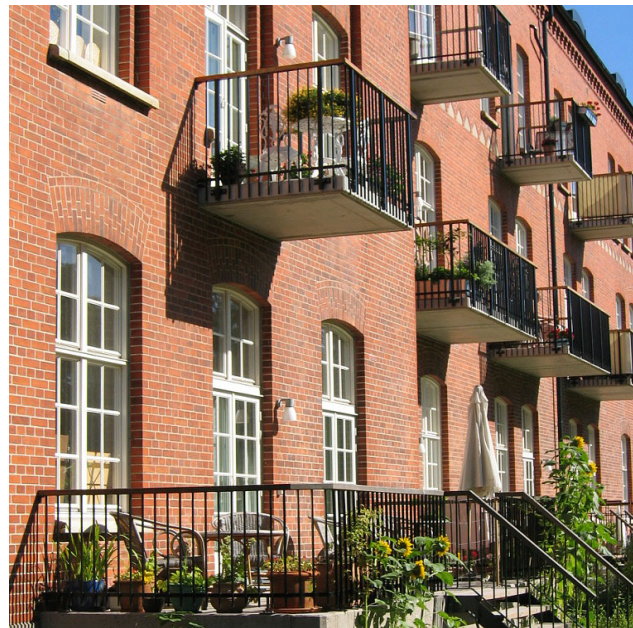
### 4 - Udden

Grenadjärsbryggan bör planläggas och iordningställas för reguljär båttrafik.

### 5 - Östra kaserngården

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

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



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

## 6 - Hamnen

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

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

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

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

Det är viktigt att bebyggelsen håller ett sådant avstånd till kajen att den upplevs som allmänt tillgänglig och görs körbar i vissa delar. Detta för att underlätta lastning och lossning på båtarna.



*Pirhus i Järila Sjö, Nacka*



*Exempel på sjönära bostäder i Järila Sjö, Nacka*



*Två exempel på kajhus med verksamhetslokaler från Nacka Strand i Nacka*



### 7 - Restauranghöjden

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

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

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

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

### 10 - Verksamhetsområdet

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

### 11 - Norr om Rindövägen

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



*Flerfamiljsvillor i Saltsjöbaden*



*Exempel på strandpromenad på kaj i Järla Sjö, Nacka*



*Balkonger på en äldre tegelfasad i Gustavsberg*



*Strandpromenad*

## Konsekvenser av förslaget

### Behovsbedömning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Genomförande

### Tidsplan och etapputbyggnad

Programbeslut och beslut om att påbörja detaljplanearbete för den första etappen beräknas kunna fattas under våren 2009.

Ombyggnad av de västra kasernerna beräknas kunna genomföras med början tidigast under 2009. Genomförande av övriga etapper beräknas pågå mellan 2009-2014. Om det i en grantid visas att ytterligare bebyggelse inom området kan bli aktuell, måste nytt program för dessa delar upprättas.

