

Förslag till

Detaljplan för Kulan 6, Dp 418

Vaxholms stad, Stockholms län

Plan- och genomförandebeskrivning



Planområdets läge vid Eriksövägen. Planområdet är markerat med rött.

Planhandlingar

- Plankarta
- Plan- och genomförandebeskrivning, inkl miljöbedömning

Planeringsunderlag – bilagor

- Behovsbedömning, 2019
- Riskutredning, ÅF, 2018
- Antikvarisk förundersökning, 2018
- Dagvattenutredning, WSP, rev 2018-10-29
- Geotekniskundersökning, Nora Consulting Engineers AB, 2018
- Bullerutredning, ACAD-international AB, 2019 Rev B.
- Trafikutredning Vaxön, Sweco, 2014. (Från gällande ÖP).
- Trafikutredning schablon, Tekniska enheten Vaxholm, 2018
- Dagsljusstudie, ÅWL, 2018
- Solljusstudie, ÅWL, 2019.
- Utredning om kapacitet och framtidsscenarioer för trafiken, ÅF, 2019

Innehåll

| | |
|---------------------------------------------------------------|-----------|
| Planens syfte, bakgrund och huvuddrag | 3 |
| Plandata | 4 |
| Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden | 4 |
| Förenlighet med miljöbalken | 4 |
| Miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken 5 kap | 5 |
| Tidigare ställningstagande | 5 |
| Riksintresse | 5 |
| Översiktsplan | 6 |
| Planprogram | 6 |
| Detaljplan, fastighetsplan, förordnanden och måldokument..... | 6 |
| Planprocessen och förfarande | 6 |
| Miljöbedömning | 7 |
| Förutsättningar | 8 |
| Naturvärden..... | 8 |
| Kulturvärden | 8 |
| Sociala värden..... | 9 |
| Infrastruktur..... | 10 |
| Förändringar | 11 |
| Ny bebyggelse och markanvändning | 11 |
| Sociala värden..... | 17 |
| Infrastruktur..... | 18 |



| | |
|---------------------------------------------------|-----------|
| Risker för människors hälsa eller miljön | 19 |
| Teknisk försörjning av förslaget | 22 |
| Genomförandebeskrivning | 25 |
| Organisatoriska frågor | 25 |
| Ansvarsfördelning och huvudmannaskap | 25 |
| Avtal | 26 |
| Fastighetsrättsliga frågor | 27 |
| Ekonomiska frågor | 28 |
| Avgifter och taxor | 28 |
| Tekniska frågor | 29 |
| Tekniska anläggningar | 29 |
| Konsekvenser av planens genomförande | 30 |
| Administrativa frågor | 32 |
| Bygglövsplikt | 32 |
| Medverkande | 32 |

Planens syfte, bakgrund och huvuddrag

Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra ett flerbostadshus inom det aktuella markområdet. Den planerade bebyggelsen ska utföras med hög arkitektonisk kvalitet och anpassning till befintlig miljö.

Planförslaget möjliggör bebyggelse för totalt ca 50 lägenheter.

Föreslagen detaljplan medger byggrätt för att uppföra ett flerbostadshus med gavel mot Eriksövägen. Flerbostadshuset ska kunna kombineras med lokal för icke besöksstätt centrumändamål i markplan. Parkering för den nya byggrätten bedöms kunna lösas inom fastigheten i garage under mark, samt ovan mark vid entré.

Utbredning i plan med förskjutna volymer och höjder på huset är reglerat i plankartan för att huset ska anpassas till befintlig bebyggelse och gård, samt med hänsyn till befintligt terräng. Dagvattnet ska omhändertas lokalt för att dagvattenbelastningen av flöden och föroreningar ut från planområdet ska minimeras. Höjder är anpassade för att möjliggöra byggnation med stomme av trä.

Huvuddrag

Fastighetsägaren Akelius Holmen AB fick positivt planbesked enligt beslut i Kommunstyrelsen den 9 februari 2017 §8. Den 10 januari 2017 skrev fastighetsägaren Akelius Holmen AB och Vaxholms stad en avsiktsförklaring om att bygga hyresrätter.

Stadsbyggnadsförvaltningen fick i uppdrag av kommunstyrelsens planeringsutskott den 24 maj 2017 §28 att upprätta förslag till detaljplan för fastigheterna Kulan 5 och 6. Under arbetets gång har det bedömts lämpligast att det nya förslaget endast ska innefatta fastighet Kulan 6.

Plandata

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet ligger på Vaxöns västra del, mellan Eriksövägen och Stockholmsvägen (väg 274). Infart sker från Eriksövägen. Berörd fastighet är Kulan 6.

Planområdet har en areal om drygt 2200 m².

Fastigheten Kulan 6 ägs av Akelius Holmen AB sedan 2014-08-26. Akelius Holmen AB äger även anslutande fastigheter Kulan 2 och 5. Bostäderna inom hela kvarteret Kulan upplåts idag med hyresrätt.

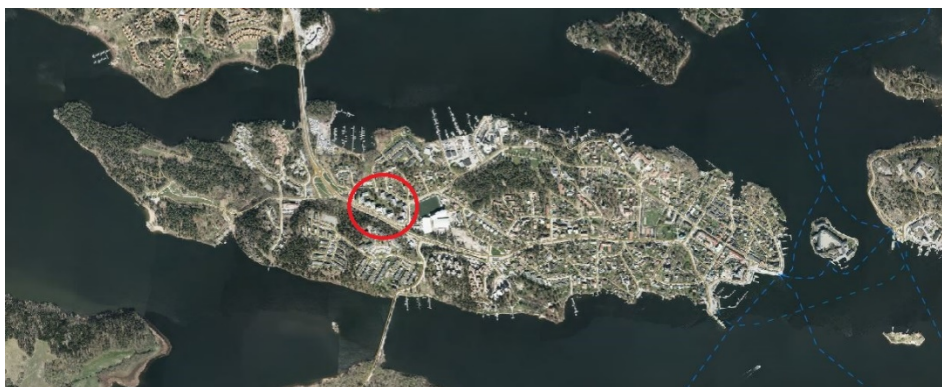


Bild: Planområdets läge på Vaxön.



Bild: Planområdets omfattning.

Förenlighet med miljöbalken

Förslaget till detaljplan är förenligt med bestämmelserna i miljöbalkens tredje kapitel avseende lämplig användning av mark och vattenresurser. Några riksintressen enligt fjärde kapitlet berörs inte.



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.

Vattenmyndigheten beslutade den 16 december 2016 om ny förvaltningsplan, miljökvalitetsnormer och åtgärdsprogram för perioden 2017-2021, enligt 5 kap. 1 § miljöbalken och 4 kap. 8 § förordningen (2004:660) om förvaltning av kvaliteten på vattenmiljön. Vattenförekomsten Norra Vaxholmsfjärden är huvudsaklig recipient och dess ekologiska status är klassad som måttlig enligt den senaste bedömningen.

Miljökvalitetsnormen har satts till god ekologisk status med tidsfrist till år 2027. Undantaget är lämnat till följd av vattenmyndighetens bedömning, att god ekologisk status inte kan uppnås till 2021, p.g.a. att över 60 procent av den totala tillförseln av näringsämnen kommer från utsjön. Åtgärderna för denna vattenförekomst, behöver emellertid genomföras till 2021 för att god ekologisk status ska kunna nås till 2027.

De huvudsakliga miljöproblemen i Norra Vaxholmsfjärden är övergödning och syrefattiga förhållanden samt miljögifter. Vad gäller främmande arter är kunskapsbristen stor. Underlaget är för osäkert för att kunna dra några slutsatser om påverkan på ekologisk status.

Den kemiska statusen är redan idag god, med undantag för överallt överskridande ämnen. Undantaget gäller bromerad difenyleter samt kvicksilver och kvicksilverföreningar. Skälet för undantag är att det bedöms vara tekniskt omöjligt att sänka halterna till de nivåer som motsvarar god kemisk ytvattenstatus. Problemet beror främst på påverkan från långväga luftburna föreningar och bedöms ha en sådan omfattning och karaktär att det i dagsläget saknas tekniska förutsättningar att åtgärda det. De nuvarande halterna (december 2015) får dock inte öka. Kvalitetskravet är att god kemisk status, utan överallt överskridande ämnen ska bibehållas.

I arbetet med kommunens VA-plan har en översvämningsanalys tagits fram för Vaxön (2013-01-22) med syfte att lokalisera områden där det kan finnas en sannolikhet att översvämningar orsakade av dagvatten kan inträffa. I planområdet finns ett huvudstråk för markavrinning som leder ut i Norra Vaxholmsfjärden. Idag bedöms planområdet bidra med en liten del av Vaxöns totala utsläpp av dagvatten. Efter utbyggnad där dagvatten omhändertas lokalt med fördröjning och rening, avses bebyggelsen anslutas till allmänt VA för dricksvatten, dagvatten och spillvatten. Avrinningen från planområdet ska inte öka jämfört med dagens flöden vid dimensionerande regn. Planens genomförande bedöms med anledning av detta kunna bidra till arbetet med att uppnå miljökvalitetsnormerna.

Tidigare ställningstagande

Riksintresse

Planen berör inga riksintressen.

Översiktsplan

Planförslaget överensstämmer med kommunens översiktsplan. Enligt översiktsplanen, Vaxholm 2030, anges att Vaxön ska utvecklas till en tät, nära, grön och blandad stadsmiljö. Kvarteret Kulan anges som en del av utredningsområde för bostäder, park/rekreation, verksamheter och service. Fastighet Kulan 6 är en del av kvarteret Kulan.

Planering och gestaltning av framtida bebyggelse ska stärka Vaxholms karaktär och erbjuda en variation av boendemiljöer.

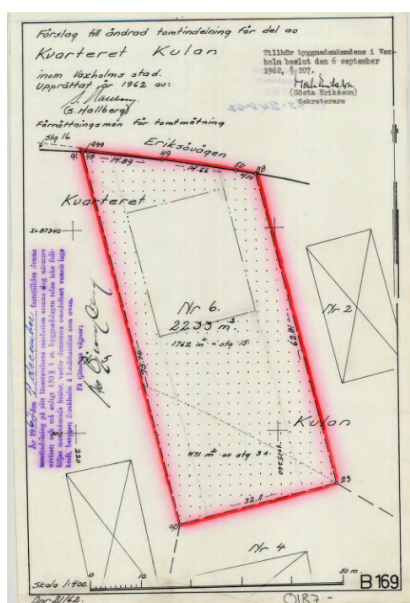
Planprogram

Planen överensstämmer med översiktsplanens intentioner och planområdet omfattar endast en fastighet. Ett planprogram har bedömts inte behöva upprättas.

Detaljplan, fastighetsplan, förordnanden och måldokument

Gällande detaljplan Dp 313 för kvarteret Kulan mm, vann laga kraft 21 december 1989. Enligt detaljplanen är fastighet Kulan 6 planlagd som Mark som inte får bebyggas. Angränsande fastigheter inom detaljplanen är planlagda som Bostäder, Barnstuga, Parkering och Mark som inte får bebyggas. Högsta antal våningar för bostäder är 4-5 och takvinkel är högst 15, minst 10 grader.

Gällande fastighetsplan för området är tomtindelning för Kulan 6, fastställd 1962-12-04. När detaljplanen för området ändras eller ersätts upphör tomtindelning/fastighetsplan att gälla inom detta område. Planområdet ska utgöra en fastighet.



Tomtindelning Kulan 6, Änr 0187-B169

Planprocessen och förfarande

Planen handläggs med standard förfarande enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900), i sin lydelse från 2 januari 2015.



Miljöbedömning

Följande bedömning utgår från att detaljplanen har påbörjats före den 1 januari 2018 och innebär att äldre föreskrifter fortfarande ska gälla för handläggningen och bedömningen enligt PBL (Övergångsbestämmelser PBL 2017:965).

Enligt 6 kap. 11 § miljöbalken (1998:808) ska kommunen göra en miljöbedömning när en detaljplan eller ett program ska upprättas eller ändras. Miljöbedömningens första steg, behovsbedömning, ska avgöra om detaljplanens, programmets eller ändringens genomförande medför en betydande miljöpåverkan. Om så är fallet ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Om en verksamhet enligt 7 kap. 28 a § miljöbalken kräver tillstånd eller om planen förutsätter verksamhet enligt förordning (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar bilaga 2, 3 och 4 antas planen alltid medföra betydande miljöpåverkan. Bedömningarna är preliminära. Ny kunskap som tillförs planarbetet kan innebära att bedömningarna måste omvärderas. Stadsbyggnadsförvaltningen har bedömt enligt bilaga 4 till förordningen om MKB 1998:905 ifall behov föreligger att göra en miljöbedömning och upprätta en miljökonsekvensbeskrivning.

Behovsbedömningen har haft en checklista med kriterierna i MKB förordningen bilaga 4 som utgångspunkt. I alla planer och program ska miljöaspekter integreras så att hållbar utveckling främjas (MKB förordning, bilaga 4). Planen bedöms inte leda till betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning, MKB, kommer därmed inte att upprättas. Värden och risker för olika miljöaspekter har identifierats och beskrivits samt positiva och negativa effekter tydliggjorts.

Föreslaget område för ny bebyggelse utgör endast en mindre del av kvarteret Kulan som redan är bebyggt med flerbostadshus. Den del som föreslås för bebyggelse är delvis ianspråktaget för parkering. Genomförandet bedöms inte innebära någon sådan betydande påverkan på miljön som fordrar en miljöbedömning och upprättande av miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken.

Detaljplanen har liten negativ påverkan på kulturvärden, en kvartersstruktur med gräsbevuxen innergård. Påverkan kan åtgärdas genom att hänsyn tas till volym och placering i den föreslagna byggnaden. Den negativa påverkan på naturvärden är begränsad och kan kompenseras med en förbättring/höjning av omgivande grönytors kvalitet. Detaljplanen har liten positiv påverkan på sociala värden, begränsad negativ påverkan på materiella/naturresurser och begränsad påverkan för människors hälsa och miljö då andelen grönområden minskar men samtidigt ställs höga krav för att uppnå miljö kvalitetsnormerna.

Detaljplanen medför både positiva och negativa effekter. Effekterna är samverkande och har en kumulativ påverkan när bland annat grönområde tas i anspråk för hårdgjord yta och dagvattenflödet ökar. Detaljplanen kommer att ha en liten styrande effekt på trafikmönster och flöden. Den nya trafiken kommer varken att förändra flödet eller bullernivåerna märkbart. Den totala effekten av planförslaget bedöms vara övervägande positiv. Flera miljöaspekter kräver hänsyn och att åtgärder vidtas vid genomförandet. Under förutsättning att detta följs är den samlade bedömningen att miljöeffekterna bedöms bli positiva på lokal nivå.

Förutsättningar

Naturvärden

Växt- och djurliv

Området inom hela kvarteret Kulan är en kuperad bergstomt med berg i dagen på flera ställen. Vegetationen består i huvudsak av barrträd och gräsbevuxna ytor på den gård som ligger mellan bostadshusen. Mot vägarna där angöringen till husen sker består marken till större delen av hårdgjorda ytor.

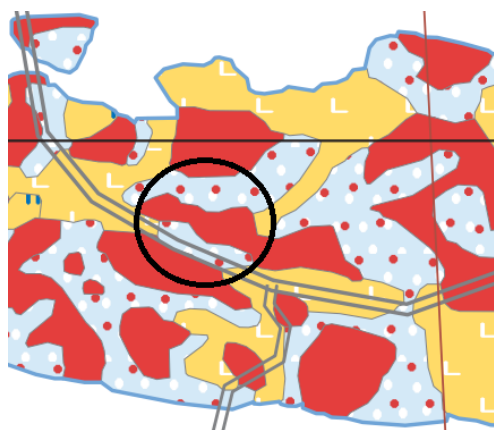
Naturvärdena i planområdet för Kulan 6 är främst kopplade till berghällen med en skogsdunge i väster. Söder om den föreslagna byggnaden finns en stor tall och en stor ek. På områdets östra sida finns en stor bok. Boken har bedömts som särskilt bevarandevärd träd och har belagts med förbud mot fällning. Mot Eriksövägen finns några stora tallar. Trots att enbart boken är skyddad i planen har samtliga träd ett naturvärde då de är karaktärsskapande och utgör en viktig del i en grön spridningskorridor.

Norr om planområdet finns en vegetationsridå ner mot vattnet. Det är viktigt att inte bryta det gröna sambandet.

Geotekniska förhållanden

Enligt Geologiska kartbladet (1964) består undergrunden i planområdet av berg samt sandig morän och svallad morän.

Till detaljplanen har en geoteknisk undersökning tagits fram för att klargöra mark- och grundläggningsförhållanden inom planområdet.



Geologiska kartbladet (1964)

Förorenad mark

Marken bedöms inte vara förorenad.

Strandskydd

Området omfattas inte av strandskydd, då det ligger mer än 100 meter från strandlinjen.

Kulturvärden

Fornlämningar

Några kända fornminnen finns inte inom planområdet.



Bebyggelseområde

Planområdet är en del av kvarteret Kulan. Området är idag bebyggt med en parkering och en komplementbyggnad. Förutom detta består området av en klippt gräsyta omgiven av två höjder med berg dagen i öster och väster. Inom hela kvarteret Kulan finns idag 14 st flerbostadshus i 4-5 våningar med cirka 260 lägenheter. Husen är från 1960-talet och byggda i ett nyansrikt rött tegel och betong. Flerbostadshusen har en tydligt sammanhängande gestaltning och sluter om en stor gräsbeväxt gård. Området ligger i en kuperad terräng med berg i dagen. Träd och bergknallar sparades i stor utsträckning när området bebyggdes. Utanför planområdet, på andra sidan Eriksövägen, består bebyggelsen av villor och radhus med varierande karaktär och utformning.

Antikvarisk förstudie

De främsta kulturhistoriska värdena är områdets tydliga karaktär som kvarter. Det är framför allt byggnadssättet med volymer och placering, den öppna, varierande terrängen och växtligheten. Det befintliga kvarterets byggnader har en så tydlig, typisk form och placering att hänsyn behöver tas när tillkommande volymer och placering blir aktuell. En fortsatt luftig och öppen karaktär, med äldre träd och berg i dagen, är viktiga att bevara. Ytterligare utredning om platsens kulturvärden bedöms inte vara nödvändig.



Volymers placering inom kvarteret Kulan

Sociala värden

Service

Offentlig och kommersiell service finns på nära avstånd till planområdet. Den nybyggda högstadieskolan Kronängsskolan åk 7-9 och idrottsanläggningen Campus Vaxholm ligger strax öster om planområdet. Söderfjärdsskolan F-6 och förskola finns inom 1 km, öster om planområdet.

Livsmedelsbutik med postservice finns ca 1 km öster om planområdet. Brandstation och återvinningscentral ligger nordost om området. Bibliotek och övrig service finns på nära avstånd i centrala Vaxholm, dit är det ca 1,5 km.

Friktor, Rekreation, lek och naturmiljö

Utrymme för utevistelse finns idag på den stora gården som bildas mellan bostadshusen på hela kvarteret Kulan. Det finns idag två stycken lekplatser på gården.



Gården inne i kvarteret Kulan

Eriksö friluftsområde, 2,8 ha, ligger ca 700 meter sydväst om planområdet. Där finns badplats, löparspår, utegymn, lekplats m.m. på cykel- och gångavstånd och det ger utrymme för både utevistelse och rekreation.

Avståndet ner till vattnet vid Blynäsviken är ca 200 meter.

Infrastruktur

Biltrafik

Planområdet angörs från Eriksövägen som har en hastighetsbegränsning på 30 km/h.

Kapaciteten i korsningspunkter med 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- Eriksövägen en fullständig trafikplats med mycket god framkomlighet även efter den planerade bebyggelseutvecklingen på Vaxön

I utredningen har man tittat på korsningar längs väg 274 och gjort kapacitetsberäkningar utifrån den planerade bebyggelseutveckling som idag delvis är uppförd. Den utförda och planerade exploateringen längs Eriksövägen stämmer väl överens med 2014 beräkningar. Skutvikshagen; planerad 105 lgh - utförd 102 lgh, Norrberget; planerad 180-300 lgh – förslag till detaljplan ca 240 bostäder, Blåsippan planerad 40 lgh inte längre aktuell. De planerade bostäderna i Kulan 6 är 50 lgh och kan ersätta de 40 lgh på Blåsippan som inte längre är aktuella.

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

En schablonmässig trafikutredning har tagits fram för planförslaget Kulan 6. Utredningen visar att 50 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) = 373 nya bilresor per dag som de nya lägenheterna genererar. Detta motsvarar ungefär 37 bilar till i maxtimmen.

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

Den 18 juni 2018 tog kommunfullmäktige beslut om översiktsplanens aktualitet. Vaxholms översiktsplan 2030, bedöms vara i huvudsak aktuell. Till grund för bedömningen av översiktsplanens aktualitet ligger även en sammanfattande redogörelse med synpunkter från länsstyrelsen.



” Den tillkommande trafikallsträngen 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.

De prognosår som tillämpats i gällande översiktsplan är 2030. För att möta upp nya krav har vi tagit fram kapacitetsberäkningar och prognoser med hänsyn till prognosår 2040.

Den kapacitetsanalys som tagits fram i samband med kapacitetsutredningen, visar att den nya planen inte medför kapacitetsproblem för korsningarna vid väg 274: *”Baserat på de antaganden som gjorts om flödet och svängfördelningen i korsningarna råder inga kapacitetsproblem för år 2040 med beräknad alstring från Dp Kulan medräknad.*

=> Belastningsgraderna ligger långt under den önskvärda både för maxtimmen under FM och EM vilket innebär att det finns goda marginaler för eventuella underskattningar av trafikallsträngen.” Kapacitetsanalys Dp Kulan 6, ÅF, 2019.

Gång- och cykelvägar

Trottoar med separerad gång- och cykelväg finns längs Eriksövägen. På Idrottsvägen finns idag en trottoar för fotgängare och cykling sker på gatan.

Kollektivtrafik

Väg 274 trafikeras av stombuss 670 (Vaxholm-Tekniska högskolan) som har god turtäthet. Hållplatser för bussen finns ca 200 meter från planområdet och nås via gång- och cykelväg.

Eriksövägen trafikeras av buss 681 (Bogesund-Vaxholm).

Parkering

Inom hela kvarteret Kulan finns det idag 130 st parkeringsplatser inom kvartersmark. 94 platser utgör boendeparkering och 36 platser besöksparkering. 32 st av platserna är garageplatser. P-talet för de boende uppgår till 0,36 bilplatser /lägenhet.

Förändringar

Ny bebyggelse och markanvändning

Planen möjliggör bostadsbebyggelse med ny byggrätt på fastighet Kulan 6. Under byggnaden möjliggörs parkering för de boende. De nya volymerna är förskjutna i plan och höjddled för att anpassas till terrängen och befintliga hus. För att knyta an till intilliggande flerbostadshus i tegel, sätts bestämmelsen f_2 - Fasadmaterial ska vara i huvudsak av tegel.

Nockhöjder och vinklar är satta så att de nya husen ska få en högre volym mot gatan och en lägre mot gården. Avvägningar har gjorts för att anpassa förslaget till intilliggande bebyggelse, gård och den befintliga terrängen. Byggnaden utförs med öppna utanpåliggande balkonger.

Planförslaget innebär att det aktuella området i huvudsak avsätts för bostadsändamål, **B**. I bottenplanet mot Eriksövägen möjliggörs dessutom icke besökstätt centrumanvändning, **C**. Tänka användningsområden är mindre verksamheter så som t.ex. gym, frisör, café, butik, mindre restaurang och förenings- och samlingslokal. För att möjliggöra den typen av verksamhet sätts höjden i bottenvåningen i dessa delar till minst 4 meter, **f₁**. De två parkeringsplatserna som är illustrerade närmast Eriksövägen är öronmärkta för centrumändamålet.

Prickad mark

På prickad mark får byggnad inte uppföras. Marken reglerar byggnadens läge och utbredning på fastigheten för att anpassas till befintlig bebyggelse, gård och terräng.

Den prickade marken reglerar också avstånd till intilliggande hus och Eriksövägen med hänsyn till risker kopplade till brand och sekundär transportled för farligt gods.

Parkering och gårdsrum

För att möjliggöra parkering i garage under mark och samtidigt skapa förutsättningar för ett grönt gårdsrum, är marken reglerad med raster för ett planterbart samt för ett körbart bjälklag. På marken ovan garaget närmast entré får 3 parkeringsplatser anordnas. På marken över garaget medges, balkonger, uteplatser, lekplatser och väderskyddad cykelparkering.

Den stora öppna gården är en viktig visuell del av det befintliga kvarteret. Marken över garaget ska därför ansluta till intilliggande befintliga marknivåer och återställas till dessa efter byggnation. Det är också viktigt att möjliggöra för återplantering av träd och buskar. Bestämmelse **n₁** -Marken ska ansluta till intilliggande marknivå, är angiven på plankartan och **n₃** - Marken ska ha ett minsta jorddjup på 0,5 meter, anges på plankartan. Tillgängligheten till det stora gårdsrummet inom hela kvarteret Kulan är viktig och ska inte begränsas med höga murar eller staket. Stödmurar upp till en meter medges. Bokträdet öster om den föreslagna byggrätten är markerat i plankartan för att stå kvar, bestämmelse **n₂**.



Exempel på möjlig utformning, vy från Eriksövägen. Illustration: ÅWL arkitekter.



Exempel på möjlig utformning, vy från gården. Illustration: ÅWL arkitekter.



Exempel på möjlig utformning, vy vid entré. Illustration: ÅWL arkitekter.



Möjlig utformning elevation mot norr och Eriksövägen.



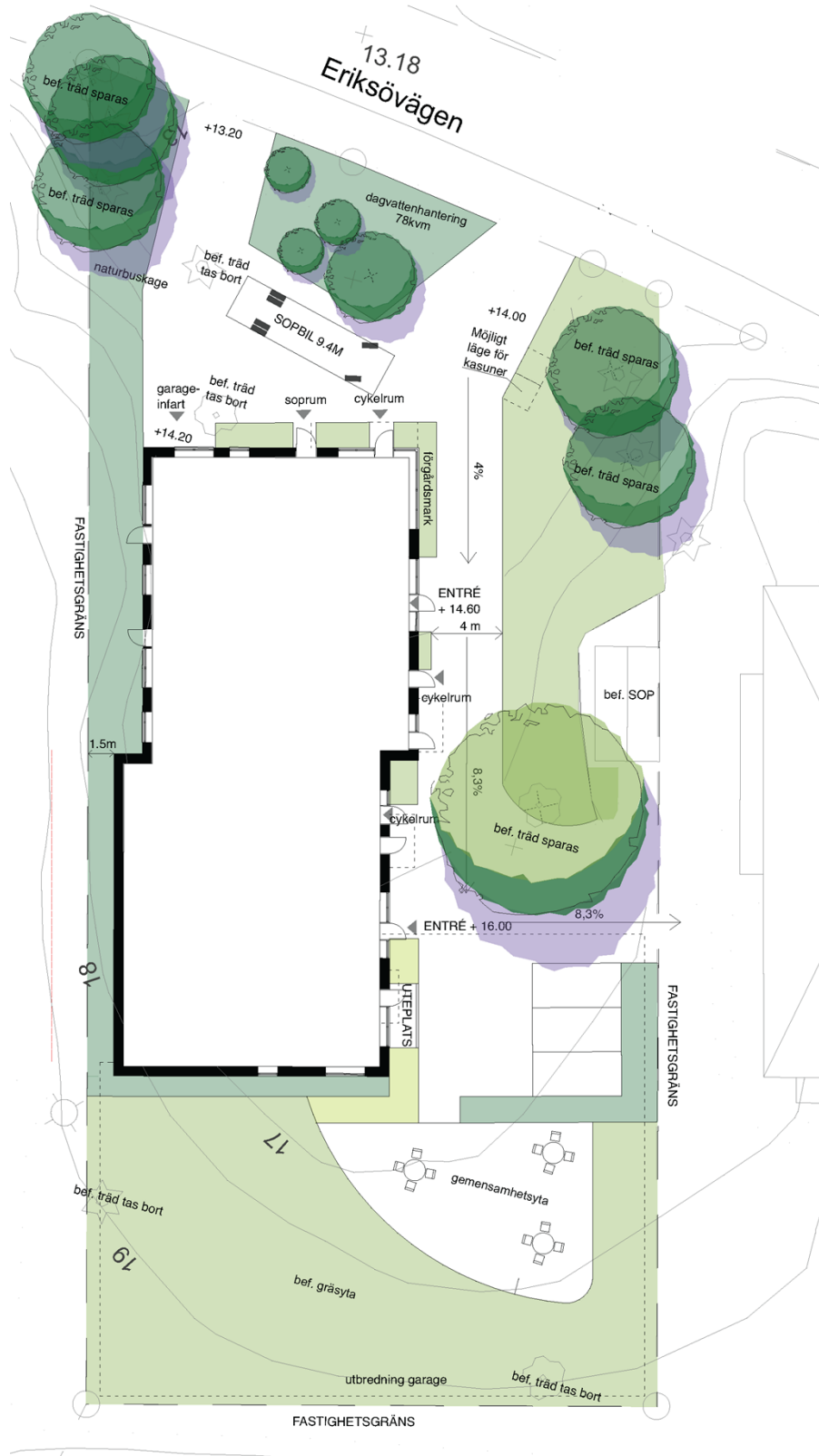
Möjlig utformning elevation mot öster.



Möjlig utformning elevation mot väster.



Möjlig utformning elevation mot söder och gårdsrum.



Exempel på möjlig bebyggelse, situationsplan. Illustration: ÅWL arkitekter.

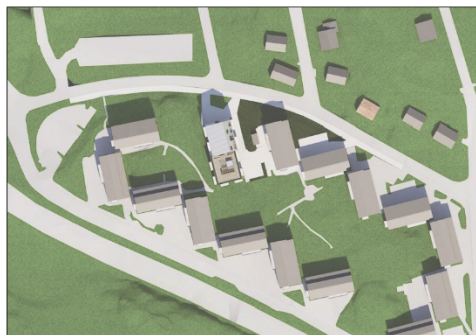


Solstudier

Kulan 6



kl 09.00



kl 12.00



kl 15.00

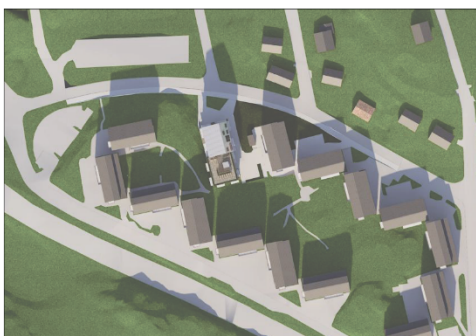


kl 17.00

Solförhållanden, föreslagen bebyggelse (20 juni). Illustration: ÅWL arkitekter.



kl 09.00



kl 12.00



kl 15.00



kl 17.00

Solförhållanden, föreslagen bebyggelse (höst- och vårdagjämning). Illustration: ÅWL arkitekter.



Sociala värden

Tillgänglighet

Utformningen av entré ska ha god tillgänglighet för de boende samt för besökare som kommer till fots, med cykel eller bil. Byggnader ska vara tillgängliga enligt de krav som framgår av plan- och bygglagen, PBL, och Boverkets byggregler (BBR). Enligt Boverkets byggregler ska minst en entré till varje bostad vara tillgänglig. Tillgänglighetsanpassade parkeringsplatser möjliggörs i parkeringsgaraget samt inom 25 m från entréer.

Trygghet

Entréer, närvaro och ökat flöde av människor är faktorer som är positivt ur ett trygghetsperspektiv. Det bidrar till en informell kontroll över platsen. Nya bostäder innebär ett ökat flöde av människor. I plankartan föreslås också centrumverksamhet i bottenplan mot Eriksövägen för att bidra till detta.

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.

Centrumverksamhet ger en blandad bebyggelse, d v s arbetsplatser och bostäder i samma område. Detta gör att området är befolkat dygnet runt med informell social kontroll.

Barnkonsekvenser

Sedan 1990 är Sverige skyldig att följa FN:s konvention om barnens rättigheter. I riksdagens nationella strategi för att genomföra barnkonventionen (prop1997/98:182) ställs tydliga krav på kommunen att bland annat tydliggöra barnperspektivet i den kommunala planeringen.

En trygg närmiljö är en grundläggande rättighet för barnen. Det handlar både om själva hemmet och området däromkring, men också om skolan eller förskolan och platser där barnet tillbringar sin fritid. Barns förhållande till sin omvärld förändras i takt med att barnet blir äldre. Yngre barn är mest beroende av den närmaste omgivningen runt hemmet och förskolan eller skolan. Sedan förändras aktionsradien i takt med att barnet blir äldre och rör sig längre och längre sträckor från hemmet.

Behovet av olika typer av träffpunkter eller mötesplatser förändras också. Det lilla barnet går till lekplatsen alldeles i närheten av hemmet, det mellanstora barnet behöver en bollspelsplan och en plats att åka inlines eller skateboard på medan tonåringen efterfrågar helt andra mötesplatser.

Planförslaget medger lekplats. För de mellanstora och större barnen ligger idrottsanläggningen Campus Vaxholm och högstadieskolan Kronängsskolan med spontanidrottsplats utomhus på gång- och cykelavstånd från planområdet.

Planförslaget bedöms inte innebära omedelbara förändringar sett från barnens perspektiv.

Friitor, Rekreation, lek och naturmiljö

Planen medger lekplats inom cirkelmarkerat område.

Service och arbetsplatser

Planen medger en mindre icke besökstätt centrumverksamhet. En verksamhet bidrar till en levande stad med möjlighet till arbetstillfällen om än i mindre skala.

Infrastruktur

Biltrafik

En schablonmässig trafikutredning har tagits fram för planförslaget. Utredningen visar att den trafik som förslaget med ca 50 nya lägenheter innebär, varken kommer att förändra flödet eller bullernivåerna märkbart.

$50 \text{ lgh} \times 3,5 \text{ boende per lägenhet (högt räknat)} \times 3,2 \text{ resor per dag i snitt (3,1-3,2 är normal schablon)} \times 0,8 \text{ andel bil (högt räknat)} / 1,2 \text{ antal personer per bil i snitt (lågt räknat)} = 373 \text{ nya bilresor per dag som de nya lägenheterna genererar. Detta motsvarar ungefär 37 bilar till i maxtimmen.}$

Planområdet angörs från Eriksövägen som har en hastighetsbegränsning på 30 km/h. Den primära in- och utfarten för boende är i den nordvästra delen av planen i anslutning till garageutfart. Utfarten från planområdet sker över en cykelbana och trafiksäkerheten bör beaktas i både bygg- och bruksskedet.

Parkering

För planområdet gäller Parkeringsnorm Vaxholms stad, zon A. Parkeringsnormen för bil är uppdelad i zoner baserat på kollektivtrafiktillgänglighet. Angivna normer gäller för boende/verksamma och besökare. För planområdet innebär normen 9 bilplatser och 20-30 cykelplatser per 1000 m² BTA.

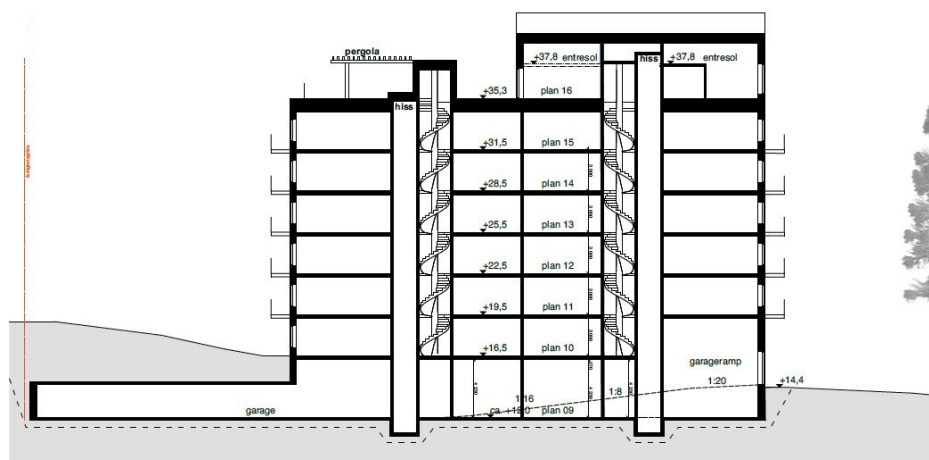
Bil- och cykelparkering för boende och besökare ska tillgodoses inom respektive fastighet, på kvartersmark. För att lösa behovet av parkering inom fastigheten medges därför bygg rätt för garage under bostadshus samt under mark.

En avvikelse från parkeringsnormen är att endast räkna den yta som kan användas för bostad, (enligt BBRs definition av tillgång till dagsljus för bostäder), i beräkningen av parkeringsplatser. Vi har inte räknat med själva parkeringsytan, som i sig inte bidrar till ett ökat behov av parkering. Med avsteget som gjorts från parkeringsnormen behöver de planerade hushållen i planen tillgång till minst 32 bilparkeringsplatser för de boende och deras besökare, baserat på bruttoarea lägenheter (BTA) i zon A.

Den nya byggrätten innebär ett behov av ca 32 nya bilparkeringsplatser och ca 60 cykelplatser. Parkeringen för bilar är tänkt att lösas i garage under bostadshus och under mark, samt tre platser ovan mark vid entré. Cykelparkering är tänkt att lösas i garage och i entréplan.

Dessutom har vi illustrerat två möjliga besöksparkeringar mot Eriksövägen som är öronmärkta för den icke besökstätt centrumändamålet i bottenvåningen.

Dagvatten från garage får inte ledas till dagvattennätet. Garage ska i första hand vara avloppslösa. En avdunsningsränna kan ta hand om mindre mängder vatten. Om garagegolvet behöver rengöras, bör detta i första hand ske genom torrstädning.



Exempel på möjlig lösning för garage, sektion. Illustration: ÅWL arkitekter.

Geotekniska förhållanden

Med anledning av detaljplanen har de geotekniska och hydrogeologiska förhållandena undersökts. Undersökningarna har utförts för att ge generella grundläggningsrekommendationer.

Resultatet av upptagna jordprov i kombination med sonderingarna redovisar att jordlagerföljden i området överst består av mullhaltig jord följt av ett friktionslager som innehåller sten, grus och sand (kan vara en gammal fyllning) följt av ställvis lera på friktionsjord på berg. Djup till berg bedöms variera mellan 0,5 - 4,5m från nuvarande markyta.

Grundvattennivån varierar med nederbörd och årstider. Med anledningen av detta krävs en längre mätserie (på ca 1 år). När detta är utfört kan en tillförlitlig dimensionerande grundvattennivå ges.

Befintlig okontrollerad fyllning och lösa jordar schaktas bort. Grundläggning av huset bedöms kunna utföras på berg. Ställvis kan berget påträffas något under grundläggningsnivån. Då rekommenderas att man gräver ut och fyller med packat sprängsten till grundläggningsnivån.

Påverkan på befintlig bebyggelse för både bygg- och bruksskedet hanteras i bygglovsskedet. Erforderliga mätningar av grundvatten och geotekniska utredningar bevakas med kontrollplanen som byggherren upprättar senast till det tekniska samrådet. Byggnadsnämnden fastställer därefter kontrollplanen i startbeskedet.

Väg 274 bedöms inte påverkas av planerade markarbeten.

Risker för människors hälsa eller miljön

Översvämningsrisk

I en översvämningsanalys utförd av Tyréns (2013) visas att planområdet inte ligger inom ett instängt område, och har ingen direkt översvämningsrisk. Planområdets plats i landskapet resulterar i att vatten avrinner bort från området. Det är viktigt att infarten till ett eventuellt garage ligger högre än det lägsta utloppet ur planområdet så att det inte riskerar översvämmas vid skyfall. Marken vid garageinfart och mot gatan är höjdsatt i plankartan för att skydda garaget mot översvämnning. För att undvika ytavrinning till garageplanet, kan infartsrampen förses med en förhöjning i asfalten.



Instängda områden samt markavripping till och från dessa (Tyréns, 2013). Planområdet och dess närmsta omgivning är markerat med rött. Planområdet ligger inte inom instängt område.

Vägtrafikbuller

Området berörs av trafikbuller från väg 274 och Eriksövägen. Bullerutredning utförd av ACAD 2018, visar att när det gäller spårtrafik och vägar uppfylls både riktvärdet gällande ekvivalent och maximal ljudnivå. Utredningen tar hänsyn till Trafikverkets prognossiffror för 2040.

Beräkning av ekvivalent och maximal ljudnivå har gjorts vid varje våningsplan samt på 1,5 meters höjd över mark. Utredningen visar att samtliga fasader utsätts för bullernivåer som är högst 52 dB(A) ekvivalent ljudnivå vilket är under den nivå vid vilken man bör ha tillgång till tyst sida. På samtliga sidor om huset förutom mot Eriksövägen innehålls riktvärden för uteplats. Gemensam uteplats kan anordnas så att riktvärden innehålls enligt trafikbullerförordningen för samtliga bostäder.

Enligt förordningen 2015:216 om trafikbuller vid bostadsbyggande med ändringar enligt 2017:359, gäller följande riktvärden för spårtrafik och vägar.

Enligt förordningen bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats i anslutning till byggnaden.

Samma värden gäller för bostadsbyggnader om högst 35 kvadratmeter men ekvivalentnivån vid fasad är istället 65 dBA.

Radon

Berggrunden inom planområdet klassas som högriskområde beträffande radon. Byggnader ska uppföras radonskyddande/radonsäkra. Detta hanteras i bygglovskedet.

Transporter med farligt gods

Söder om området sträcker sig väg 274 som är primär led för farligt gods och norr som området finns en sekundär led för farligt gods, Eriksövägen. De primära transportvägarna bildar ett huvudvägnät för genomfartstrafik. Dessa bör användas så långt som möjligt för transporter av



farligt gods. De sekundära transportvägarna är avsedda för lokala transporter till och från de primära transportvägarna.

Länsstyrelsen i Stockholm ställer krav på att riskerna från transportleder för farligt gods analyseras vid planläggning och exploatering inom 150 meter.

Mellan 75-150 meter behöver det vanligtvis inte tas fram någon riskutredning. Den planerade bebyggelsen ligger ca 60 meter från väg 274 och ca 15 meter från Eriksövägen och eventuella risker behöver beaktas. Därför har det tagits fram en riskutredning.

Riskbedömning och förslag till åtgärder, kvarteret Kulan

En riskutredning har genomförts under planarbetet, se bilaga 1, ÅF 2018. Resultatet från riskanalysen visar att risken är inom acceptabla nivåer på samtliga avstånd från vägen. Beräkningar av individrisk och samhällsrisk har utförts med två olika tillvägagångssätt, med värden från tidigare statistik samt med värden från en inventering av området. Dessa tillvägagångssätt representerar ett värsta scenario och ett troligt scenario. Individrisken bedöms vara på acceptabel nivå enligt samtliga beräkningar, för samtliga avstånd från vägarna, både för väg 274 och för Eriksövägen. Vidare är även samhällsrisken på acceptabla nivåer för en sträcka av 1 km på Vaxön, både enligt dagens förhållanden och enligt den planerade befolkningsökningen. Enligt scenariot baserat på statistik ligger risken precis över den nedre kriteriegränsen och den härleds till olyckor med brandfarlig vätska. Verkligheten antas ligga närmre det troliga scenariot baserat på inventering och med en lägre risk. Det övervägande bidraget till samhällsrisken kommer från väg 274.

Kriterierna för individrisk avser en hypotetisk oskyddad person utomhus. I motsats till individrisk beräknas samhällsrisken med avseende på de i undersökt område som faktiskt utsätts för risken. I beräkningen av samhällsrisk inkluderas även människor som vistas utanför planområdet. Anledningen är att skadeområdet i vissa scenerier är större än planområdet vilket gör att samhällsrisken inte blir rättvisande om endast människor som befinner sig inom planområdet beaktas. Samhällsrisken i denna typ av utredningar vid transportled beräknas för en sträcka av 1 km enligt kriterier från Räddningsverket.

Med hänsyn till riskutredningen är huset placerat längre bort än 15 meter bort från Eriksövägen.

Den nya byggnaden ska enligt planerna placeras 60 meter från väg 274 och ca 15 meter från Eriksövägen. Med hänsyn till att markanvändningen ska utgöras av bostäder, det korta avståndet till Eriksövägen, Stockholm läns riktlinjer samt den observerade förhöjda samhällsrisknivån vid små konsekvenser, föreslås att riskreducerande åtgärder bör vidtas för byggnaden. Vid längre skyddsavstånd än 15 meter minskar behovet av riskreducerande åtgärder, vilket framgår av nedanstående tabell.

Följande riskreducerande åtgärder föreslås i riskutredningen för ny bebyggelse mot Eriksövägen:

15- 25 meter

- Fasad mot väg ska utföras i obrännbart material, alternativt lägst brandteknisk klass EI 30
- Inget krav ställs på byggnadens fönster.
- Friskluftsintag ska placeras på taket. Ventilationsaggregat ska utföras med rökdetektorer för automatisk avstängning vid utvändigt brand. Rökdetektor placeras lämpligen i tilluftskanal på trycksidan av tilluftsfläkt.



- Byggnaden ska utföras med möjlighet till säker utrymning bort från vägen. Huvudentré ska placeras minst 25 meter från Eriksövägen och på fasad som inte är direkt riktad mot vägen.

De föreslagna byggnadstekniska åtgärderna förs in som planbestämmelser.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer med stöd i framtagna riskutredningar att den planerade bebyggelsen med balkonger är lämplig ur riskhänseende med avseende på transporter av farligt gods både på Eriksövägen och på väg 274.

Skyddsavstånd, avloppsreningsverk luktspridning

Delar av planområdet ligger i utkanten av det rekommenderade skyddsavståndet på 300 meter från Blynäs reningsverk. Lukt från reningsverket bedöms inte vara farlig, men kan utgöra ett betydande komfortproblem beroende på intensitet och hur ofta de uppträder, vilket i sin tur påverkas av de meteorologiska förhållandena. Den förhärskande vindriktningen är från sydväst, vilket innebär minskad risk för luktspridning i planområdets riktning.

Byggrätten på planområdet regleras för att ligga utanför skyddsavståndet och kommunen bedömer att föreslagen byggnation inte kommer att påverkas.

Brand

Fastighetens utrymningsmöjligheter ska utformas med alternativa utrymningslösningar som inte erfordrar räddningstjänstens medverkan om byggnaden överstiger 4 våningar (11 meter). Detta eftersom Vaxholms brandstation i dagsläget inte har något höjdfordon och räddningstjänsten därför inte kan vara behjälplig som alternativ utrymningsväg för byggnader över fyra våningar (11 meter). För hus högre än 4 våningar kan trapphus med klass Tr2 vara ett alternativ. Byggrätten medger en högre höjd än 4 våningar och alternativ utrymningslösning hanteras i bygglovskedet. Brandavstånd till intilliggande hus ska vara minst 8 meter. Med hänsyn till det regleras utbredningen av byggrätten i plankartan.

Risk för ras och skred

Grundläggning av huset bedöms kunna utföras på berg. Jordens sammansättning och djup har kontrollerats i den geotekniska undersökningen. Geotekniska risker såsom sättningar och stabilitet har beaktats i rekommendationer för grundläggning i bygg- och bruksskedet. Planområdet ligger över den lägsta grundläggningsnivån som Länsstyrelsen rekommenderar på +2,7 meter över nollplanet i höjdsystem RH 2000.

Teknisk försörjning av förslaget

Vatten och spillvatten

Området ligger inom verksamhetsområde för VA. Byggnaden ansluts till befintligt vatten och spillvatten.

Dagvatten

Området ligger inom verksamhetsområde för dagvatten. Utbyggda dagvattenledningar finns i fastighetsgräns. En dagvattenutredning har tagits fram med anledning av detaljplanen. Utredningen ger förslag på åtgärder för att minska flödena och föroreningarna ut från planområdet. Förslaget har även kapacitet att klara en fördröjning av 20 mm regn. Dagvattenflödena är beräknade med klimatfaktor 1,25 med hänsyn till förväntade klimatförändringar. Fördröjning och rening ska utföras enligt förslag i "Dagvattenutredning Akelius Lägenheter – Kulan 6, WSP rev 2018-10-29". Efter fördröjning och rening ansluts fastigheten till allmän anläggning för dagvatten.



Exploateringen av fastigheten Kulan 6 leder till ökade dagvattenflöden och föroreningar i framtiden. Området ligger i brant lutning, har begränsade möjligheter till infiltration och allt vatten går idag direkt till en rännstensbrunn i Eriksövägen.

För att förbättra områdets miljöpåverkan föreslås en dagvattenlösning av minst 60 m² växtbädd, som fördröjer och renar vattnet innan det ansluts till kommunala ledningar. För att lösningen ska ha god effekt är det viktigt att flöden kan nå växtbädden, vilket i planen inte borde vara ett problem då det har god lutning. Den föreslagna dagvattenhanteringen har en åtgärdsnivå där dagvattenavrinning vid 20 mm nederbörd ska kunna magasineras och renas. Föreslagen dimensionering av dagvattenanläggningar har även kapacitet att bidra med tillräcklig rening av dagvattnet för att minska belastning på recipienten.

Utrymme för växtbädden föreslås i den norra delen av planområdet, längs med Eriksövägen. Som grund för detta förslag ligger de planerade förändringarna i markanvändning tillsammans med områdets geologiska och topografiska förhållanden som visar på att vattnets naturliga avrinningsväg är i nordlig riktning. Vatten från de södra delarna av området samt från byggnaderna leds dit via ytlig avrinning och dagvattenanläggningen kopplas på den befintliga dagvattenledning som går längs med den norra sidan av planområdet vid Eriksövägen. En genomtänkt höjdsättning inom området är av stor vikt för att inte skapa lågpunkter intill byggnaderna där vatten kan ansamlas och orsaka skada vid större regnmängder. För att uppnå åtgärdsnivån på 20 mm och för att uppnå tillräcklig fördröjning av vatten vid ett 20-årsregn är en växtbädd med en area på ca 60 m² och ett ytmagasin på 0,2 m tillräcklig. Dessa dimensioner ger en total fördröjningsvolym på ca 30 m³ vilket täcker behovet av fördröjning av dagvatten från området. Det är viktigt för reningseffekten att vattnet faktiskt leds till växtbädden. I första hand gäller det de hårdgjorda ytorna som tak och asfalt. Då området har god lutning så borde det inte utgöra något problem, och kan göras med exempelvis ledningar till växtbäddens övre kant, eller ytliga rännor under nedfarten till garaget.

Vid det eventuella anläggandet av ett bilgarage kan stora delar av planområdet i söder komma att läggas på bjälklag. För att undvika fuktskador krävs ett tätskikt med dränering för vattnet som filtrerar igenom ovanliggande jordmassor. I planen kommer nästan hela ytan på bjälklaget bestå av grönytor, och vattnet som filtrerar igenom till dräneringen kommer redan i praktiken vara renat. Därför behöver det dagvattnet inte ledas till biofiltret, och kan istället gå via ledning till befintlig dagvattenledning i den norra delen av området vid Eriksövägen. Lutningen på en dränledning från garaget har översiktligt beräknats till 3-4%, vilket väl överstiger minimilutning rekommenderad av Svenskt Vatten (2016) på ca 0,4 %.

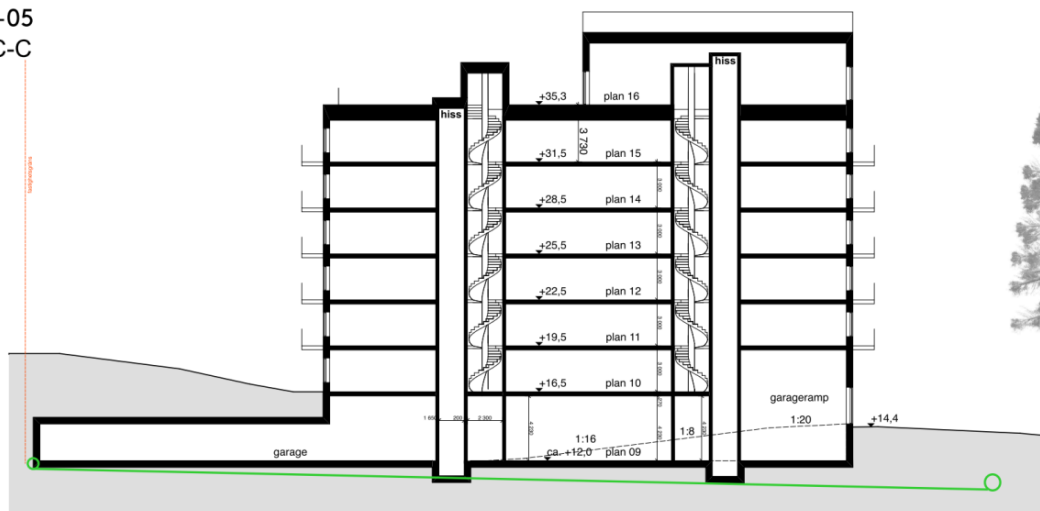


ÅWL

Akelius/Kulan

2018-06-05

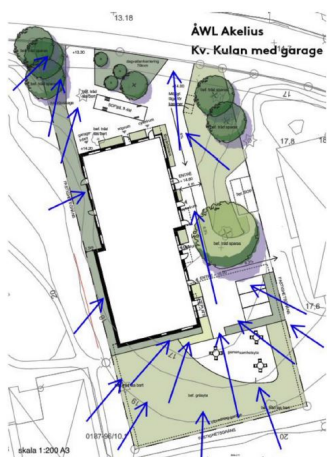
Sektion C-C



Översiktlig skiss över dagvattenledning med 3% lutning från garage till befintlig dagvattenledning, med antaget djup.

I samband med den planerade geologiska undersökningen gjordes mätningar av grundvattennivån. Den geologiska undersökningen bör kompletteras med en undersökning av den rekommenderas placeringen av dagvattenlösningar samt ytterligare mätningar av grundvattennivåer. Påverkan på befintlig bebyggelse för både bygg- och bruksskedet hanteras i bygglovsskedet. Erforderliga mätningar av grundvatten och geotekniska utredningar bevakas med kontrollplanen som byggherren upprättar senast till det tekniska samrådet. Byggnadsnämnden fastställer därefter kontrollplanen i startbeskedet.

Planbestämmelse som föreslås för omhändertagande av dagvatten på plankartan är **E₁**, Mark för Infiltration av dagvatten. Fördröjningen som ska klaras är minst 30 m³, **b₂** anger att fördröjningsmagasin för en volym om 40 m³ får anläggas. Fördröjning och rening är tänkt att hanteras med växtbäddar. För att vatten inte ska ansamlas vid byggnader höjdsätts marken vid infart till garage och marken vid gatan. På så sätt skevas marken och dagvatten inom området leds till bort från garage till föreslagen dagvattenanläggning med rening och fördröjning.



Blå pilar visar flödesriktning av dagvatten till planområdet idag. Flödet kan med fördel riktas mot den planerade växtbädden, Dagvattenutredning, WSP, 2018.



Värme

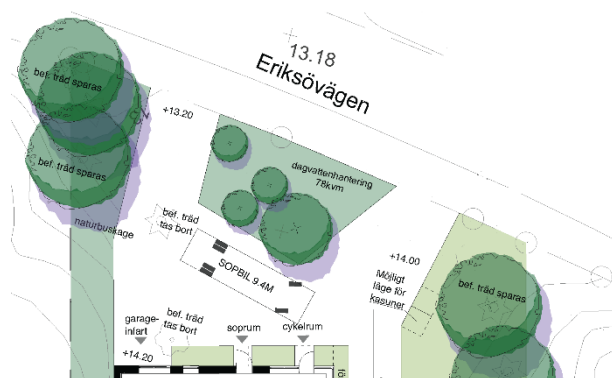
Bebyggelsen har möjlighet att ansluta till befintligt fjärrvärmenät.

El, tele och bredband

Bebyggelse ansluts till befintligt elnät och har möjlighet att ansluta till telenät och bredband.

Avfall

I området finns kommunal avfallshämtning. Infarten till fastigheten korsas av en cykelbana. Det påverkar möjligheten till avfallshämtning med krantömning. Förslaget möjliggör plats för uppställning av sopbil inom planområdet där in- och utfart kan ske utan backning. Soprummet kan placeras åtkomligt från uppställningsplats.



Exempel på möjlig lösning för uppställning av sopbil. Illustration: ÅWL arkitekter.

Närmaste återvinningsstation med flera fraktioner finns norr om planområdet på parkeringen vid Eriksövägen/ Blynäsvägen. Vid Eriksövägen/ Petersbergsvägen finns återvinningsstation för glas och tidningar.

Genomförandebeskrivning

Organisatoriska frågor

Tidsplan

- Beslut om samråd vinter 2018
- Beslut om granskning 2019
- Beslut om antagande 2019

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Ändras eller upphävs planen under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning för den skada denne åsamkas. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen med dess byggrätter att gälla men ändras eller upphävs planen finns det ingen rätt till ersättning för de byggrätter som gått förlorade.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Allmänna platser

Inga allmänna platser är föreslagna inom planområdet.



Påverkan utanför planen.

Planen bedöms inte ha någon påverkan utanför planen.

Vatten, spillvatten och dagvatten

Roslagsvatten AB:s dotterbolag Vaxholmsvatten AB är kommunens huvudman för det allmänna verksamhetsområdet för vatten, spillvatten och dagvatten. Huvudmannen äger och ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av allmänna vatten- och avloppsanläggningar. Huvudmannen ansvarar för att VA-ledningar och anslutningspunkter upprättas till och vid fastighetsgräns.

Fastighetsägaren ansvarar för VA- och dagvattenutbyggnad inom den egna fastigheten och fram till anslutningspunkt.

EI

E.ON Elnät Stockholm AB är nätägare inom Vaxholms stad och ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av elnätet. Planområdet korsas av en starkströmsledning till Kulan 5. Kabelstråket över fastigheten kommer behöva flyttas utanför planområdet under byggnation. Eventuella ändringar på ledningar eller skydd av ledningar för att möjliggöra exploatering ska vara i dialog med nätägare och bekostas av exploatören.

Tele

TeliaSonera Sverige AB äger genom Skanova telenätet och ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av telenätet. Fastighetsägaren ansvarar för anläggande och framtida drift av enskilda ledningar in till det egna huset, det s.k. fastighetsnätet. Eventuella ändringar på ledningar eller skydd av ledningar för att möjliggöra exploatering ska vara i dialog med nätägare och bekostas av exploatören.

Värme

E.ON Energilösningar AB, är nätägare till fjärrvärmenätet inom Vaxholms stad och ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll. Eventuella ändringar på ledningar eller skydd av ledningar för att möjliggöra exploatering ska vara i dialog med nätägare och bekostas av exploatören.

Avtal

Planavtal

Mellan Vaxholms stad och exploatören finns ett överenskommet planavtal, tecknat 2017-09-08. Planavtalet reglerar övergripande frågor kopplade till framtagandet av detaljplanen bland annat fördelningen av parternas åtaganden och kostnader.

Exploateringsavtal

Detaljplanens genomförande ska regleras i exploateringsavtal mellan Vaxholms stad och exploatören. Ett av exploatören undertecknat avtal ska föreläggas kommunfullmäktige innan detaljplanen läggs fram för antagande. Exploateringsavtalet klargör bland annat kostnader och ansvar för nedanstående:

- Inrättande av gemensamhetsanläggning och avtalsservitut.
- Bygg- och anläggningstekniska åtgärder.
- Avfallshantering.
- Påverkan under byggtid inom och utanför planområdet.



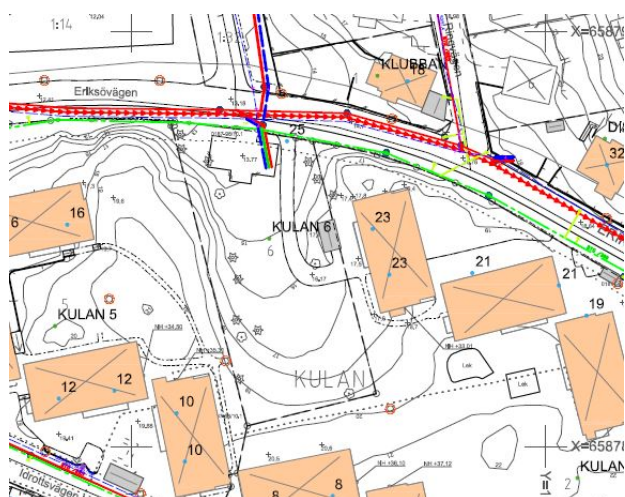
Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

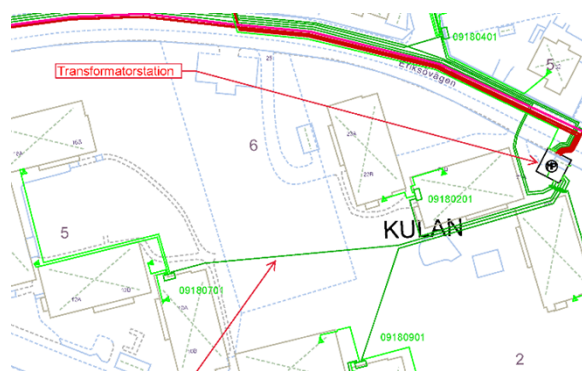
Den tomtindelning som fastställdes 1962-12-04, (aktbeteckning 0187-B169) upphör att gälla inom planområdet i och med att en ny plan antas. Genomförandet av planen kräver ingen ändring av fastighetsindelningen. Planområdet ska utgöra en fastighet. Fastigheten bedöms bli varaktigt lämpad för sitt ändamål. Den har tillgång till behövliga vägar utanför sitt område och godtagbara anordningar för vatten och avlopp. Övriga behov som krävs för ändamålet har hanterats så att det kan lösas inom området, så som tex avfallshantering, dagvatten och parkering. Fastighetsindelningen är förenlig med 3 kap. 1 § och 5 kap. 4 § första stycket fastighetsbildningslagen (FBL)(1970:988).

Gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter

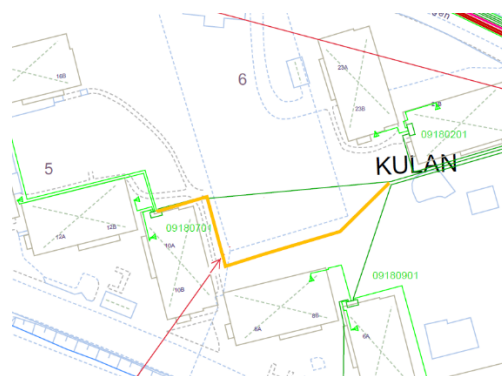
Längs Eriksövägen vid planområdets norra gräns finns en ledningsrätt för VA från 1996-04-23. På planområdet finns också ett avtalservitut från 2005-12-21 för en gatubelysningsledning. Söder om planen på Kulan 2, finns en ledningsrätt för fjärrvärme i ett officialservitut från 2006-03-29, för drift och underhåll av värmeproduktionsanläggningar. Bestämmelsen u innebär markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar och förs in i plankartan för att ge planstöd åt befintlig ledningsrätt för VA ledningarna.



Ledningsrätt för VA belastar planområdet.



Befintligt läge för starkströmsledning som korsar planområdet.



Förslag på nytt läge för starkströmsledning utanför planområdet på Kulan 2 och 5.



Planområdet korsas av en starkströmsledning, en 0,4 kVs kabel, som utgör matning till Kulan 5. Ledningen kommer troligtvis behöva flyttas utanför planområdet vid byggnation av garage. Befintliga kabeln ligger på ett djup om ca 30-50 cm. Ledningen behöver ett skyddsavstånd om 1,5 meter till närmaste byggnad. Kabelns läge i kartan är osäkert och bör därför sättas ut i tidigt skede. Kabeln har idag ingen inskriven rättighet och en sådan bör upprättas under projektets genomförande. Ledningsägare behöver upprätta ett markupplåtelseavtal med berörd fastighetsägare. Rättigheten bör skrivas in i fastighetsregistret. För att få en inskriven rättighet behöver ledningsägare göra en ansökan hos lantmäteriet. Alla berörda fastigheter har idag samma ägare. Vid eventuell flytt kontaktar exploatören ledningsägaren i god tid. Om kabelstråket behöver flyttas pga. kommande byggnation så bekostas det av exploatören.

Ny gemensamhetsanläggning

Gemensam väg

Öster om planområdet på fastighet Kulan 2, Eriksövägen 23, ligger ett flerfamiljshus. Angöringen till flerfamiljshuset sker över det nya planområdet, Kulan 6. Vägen anlades för det befintliga flerbostadshuset som har sin enda entré här. Vägen kommer med det nya planförslaget också användas av de boende i det nya huset på Kulan 6. Det är av väsentlig betydelse att de boende i Kulan 2 och Kulan 6 får tillgängliga entréer och en ny gemensamhetsanläggning för vägen behöver bildas. För att inrätta en gemensamhetsanläggning ska berörda fastighetsägare medge det. Fastigheterna har samma ägare och frågan om gemensamhetsanläggningen regleras i exploateringsavtalet. Markområdet för vägen reserveras för att möjliggöra en väg för tillgängliga entréer för de båda flerfamiljshusen. Bestämmelsen g_1 förs in i plankartan. Exploatören ska ansöka om inrättande av gemensamhetsanläggning.

Servitut

Mot den östra planområdesgränsen ligger idag ett sophus som nyttjas av fastighet Kulan 2, framförallt boende på Eriksövägen 23. Sophantering klarar idag inte arbetsmiljölågstiftningen och sophantering för boende på Eriksövägen 23 kommer behöva lösas på annat sätt i framtiden. Avtal om rätt att använda sophus ska skrivas mellan fastighetsägare för Kulan 6 och Kulan 2 för att säkra sophantering tills den lösts på annat sätt inom Kulan 2. Fastigheterna har samma ägare och frågan om servitut regleras i exploateringsavtalet.

Avtalsservitut skrivs mellan två fastighetsägare där den ena fastigheten ges rätt att använda något specifikt på den andra fastigheten, till exempel en väg eller en brunn. Servitutet gäller tills rättighetshavaren ansöker om att det ska tas bort. Avtalsservitut kan skrivas in i fastighetsregistret. På så sätt kan man säkerställa att servitutet kommer att gälla även mot en ny ägare till den tjänande fastigheten.

Ekonomiska frågor

Exploatören står för kostnader för planens framtagande och genomförande. Detta regleras i planavtal och exploateringsavtal mellan exploatören och Vaxholms stad.

Alla erforderliga kostnader kopplat till exploateringen bekostas av exploatören. Exploatören ansvarar också för erforderliga ansökningar kopplat till exploateringen.

Avgifter och taxor

Vatten- och avlopp

Anslutningsavgifter för vatten och avlopp tas ut enligt gällande taxa. För närmare upplysningar om taxan kontaktas Roslagsvatten AB.



Bygglov, byggnmälan och planavgift

För bygglov och byggnmälan erläggs avgifter enligt taxa för byggnadsnämndens verksamhet. Planavtal har upprättats varför planavgift enligt taxa inte tas ut.

Lantmäteriförrättning

För åtgärder som utförs av fastighetsbildningsmyndighet såsom avstyckning, servitut och fastighetsreglering erläggs avgift enligt lantmäteritaxan. Planområdet ska utgöra en fastighet. Exploatören ansvarar för erforderliga kostnader och ansökningar kopplat till förrättningar.

Tekniska frågor

Tekniska undersökningar

- Riskutredning, ÅF, 2018
- Dagvattenutredning, WSP, rev 2018-10-29
- Geotekniskundersökning, Nora Consulting Engineers AB, 2018
- Bullerutredning, ACAD-international AB, 2019 Rev B.
- Trafikutredning Vaxön, Sweco, 2014. (Från gällande ÖP).
- Trafikutredning schablon, Tekniska enheten Vaxholm, 2018
- Utredning om kapacitet och framtidsscenarier för trafiken, ÅF, 2019

Tekniska anläggningar

Vägar

Det aktuella området nås från Eriksövägen.

Vatten, spillvatten och dagvatten

Vaxholmsvatten ansvarar för utbyggnad av det allmänna VA-nätet, exploatören för utbyggnad av VA-anläggning inom exploateringsfastigheten. VA-nätet dimensioneras även för brandvattenförsörjning.

Utbyggda vatten- och spillvattenledningar finns i fastighetsgräns. Modellering och beräkningar har utförts som visar att tillräcklig kapacitet finns. Nya förbindelsepunkter med större dimensioner behöver byggas ut. Beroende på husplacering kan även förbindelsepunkterna behöva flyttas.

Utbyggda dagvattenledningar finns i fastighetsgräns. Fördröjning krävs inom kvartersmark. En ny förbindelsepunkt kan behöva byggas ut, alternativt kan befintlig förbindelsepunkt renoveras. Beroende på husplacering kan även förbindelsepunkten behöva flyttas. I enlighet med gällande dagvattenpolicy förespråkas att dagvatten omhändertas lokalt. Flöden och föroreningar ska minska ut från planområdet efter genomförd byggnation.

En dagvattenutredning har tagits fram. Exploatören ansvarar för att anlägga de dagvattenanläggningar som krävs inom planområdet i enlighet med förslag i dagvattenutredningen innan det fördröjda och renade dagvattnet leds till befintligt dagvattennät.

Dagvattenanläggningen ska anmälas till Södra Roslagens miljö- och hälsoskyddsnämnd, i enlighet med miljöbalken.

Brandvatten

Vaxholmsvatten ansvarar för att VA-nätet är dimensionerat för brandvattenförsörjning. Exploatören ansvarar för att bekosta erforderlig brandvattenförsörjning.

Värme

Exploatören ansvarar genom avtal med nätägaren för att bygga ut fjärrvärmenätet inom planområdet.

Bredband/kanalisation

Exploatören ansvarar för att lägga ner tomrör för optofiber i samband med övriga schaktningsarbeten.

Skydd mot olyckor

Idag finns ingen förhöjd olycksrisk inom planområdet.

Konsekvenser av planens genomförande

Område och landskapsbild /Naturvärden, Sociala värden och kulturvärden

Planens genomförande bidrar till bättre förutsättningar för mötesplatser, service och handel i området, samt en utemiljö som upplevs som tryggare eftersom fler boende kommer att röra sig i området.

Konsekvenser för landskapsbilden blir främst lokala. Utblickar mot vattnet påverkar främst boende i flerbilshusen inom kvarteret Kulan. Utblickarna från vattnet kommer inte påverkas i någon större utsträckning av bebyggelsen.

Bostäder och verksamheter

Planen möjliggör cirka 50 nya bostäder vilket är positivt med tanke på bostadsunderskottet i regionen. De nya bostäderna får stora kvaliteter i form av goda solförhållanden och trygg utemiljö med närhet till park, service, skola/förskola, lekplatser och kollektivtrafik.

Den nya byggnaden kommer samtidigt att skugga och förändra utsikten för befintliga bostäder. Framförallt skuggas det befintliga huset öster och norr om planområdet under sen eftermiddag. Kvarteret som helhet får dock gynnsamma solförhållanden och god visuell kontakt med gården.

Stadsbyggnadsförvaltningen har tagit fram dagsljusberäkningar för intilliggande flerbostadshus öster om planområdet, Eriksövägen 23, på fastighet Kulan 2. Studien jämför den befintliga situationen med hur det blir vid föreslagna exploatering. Studien visar att dagsljusvärdena ligger inom samma härad som i ett noll alternativ och inte kommer förändras nämnvärt av planens genomförande. Stadsbyggnadsförvaltningen har gjort bedömningen att förändring som planens genomförande innebär är godtagbar.

Avståndet om ca 20 meter mellan det befintliga och det nya huset har bedömts som ett godtagbart avstånd. Vi har tittat på och jämfört med avstånd mellan husfasader inom likvärdiga områden. Bokträdet öster om den föreslagna byggrätten är markerat i plankartan för att stå kvar.

Utsikten för de boende i framförallt flerbostadshuset öster om planområdet kommer att förändras. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det är en godtagbar förändring i ett område som i översiktsplanen anges som "del av utredningsområde för bostäder, park/rekreation, verksamheter och service." Vaxholms översiktsplan 2030.

Stadsbyggnadsförvaltningen har gjort bedömningen, i samråd med antikvarie, att huset kan skilja sig från befintliga hus. "De främsta kulturhistoriska värdena är områdets tydliga karaktär som kvarter. Det är framför allt byggnadssättet med volymer och placering, den öppna, varierande terrängen och växtligheten. Det befintliga kvarterets byggnader har en så tydlig,



typisk form och placering att hänsyn behöver tas när tillkommande volymer och placering blir aktuell. En fortsatt luftig och öppen karaktär, med äldre träd och berg i dagen, är viktiga att bevara.”

Antikvarisk förundersökning, 2019

Anpassningen till kvarteret 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. Terrängen och marknivåerna inom kvarteret Kulan har en stor variation och den nya byggrätten är placerad i en lågpunkt. Höjder är satta för att medge en högre volym mot gatan och en lägre volym mot det stora gårdsrummet.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det är möjligt att genomföra denna plan. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer också att det allmänna intresset av att tillskapa fler hyresrätter i kollektivnära läge motiverar en högre höjd, samt att höjden möjliggör en stomme av trä med bibehållet antal våningar.

Friytor och naturmiljö

Det stora gårdsrum som bildas mellan bostadshusen inom kvarteret Kulan delas idag upp i mindre delar av den befintliga terrängen och uppvuxna träd. Den föreslagna bebyggelsen kommer förstärka denna rumsbildning och göra gårdarna mer definierade.

Naturvärdena i planområdet är främst kopplade till berget med en skogsdunge i väster. Träden och berghällarna är karaktärsskapande. Påverkan på växt- och djurliv bedöms som liten då det är den öppna gräsytan som ska bebyggas. Omgivande träd bör i möjligaste mån bevaras som karaktärsskapande element.

Vid uppförande av bebyggelsen och vid markåtgärder som schaktning, släntning och fyllning ska hänsyn tas till omkringliggande natur.

Infrastruktur

En konsekvens av planens genomförande blir att 6 st befintliga parkeringsplatser försvinner. De 6 platserna på fastighet Kulan 6 bedöms rymmas inom övrig befintlig parkering inom kv Kulan. Främst med hänsyn till att dessa idag är lågt nyttjade.



Administrativa frågor

Bygglovsplikt

Bygglovsplikten behålls på den nivå plan- och bygglagen anger för områden inom detaljplan.

Medverkande

Detaljplaneförslaget är upprättat av stadsbyggnadsförvaltningen. I arbetet har deltagit:

Anna Rhedin, Planarkitekt, Stadsbyggnadsförvaltningen

Göran Persson, Exploateringsingenjör

Isabelle Eriksson, Kommunekolog

Helen Brunnström, Antikvarie

Ammi Wohlin, Miljö- och vattenstrateg

Madeleine Larsson, Hållbarhetschef

Kristina Henschen

Planchef

Anna Rhedin

Planarkitekt