



## Program för entrén till Vaxholm, området mellan Eriksö och Blynäs

### Inledning

Vaxholms stad är en expansiv kommun och efterfrågan på bostäder är stor. Särskilt stort är behovet av flerbostadshus då det idag främst är villor representerade bland kommunens nyare bebyggelse. Även enbostadshus i ett plan efterfrågas. Vaxholms stad påbörjar därför nu arbetet med en detaljplan för en del av Vaxön som tidigare bl a haft arbetsnamnet Eriksö torg och varit begränsat till marken väster om infartsvägen. I detta program tas ett större område med och området har fått namnet "Entrén till Vaxholm, området mellan Eriksö och Blynäs". Planområdet ligger vid infarten till Vaxön nära Stockholmsvägen huvudsakligen norr om Eriksövägen. Det sträcker sig från Tallarövägen i väster till Blynäsvägen i öster. Marken ägs av Vaxholms stad.

## Programmets syfte

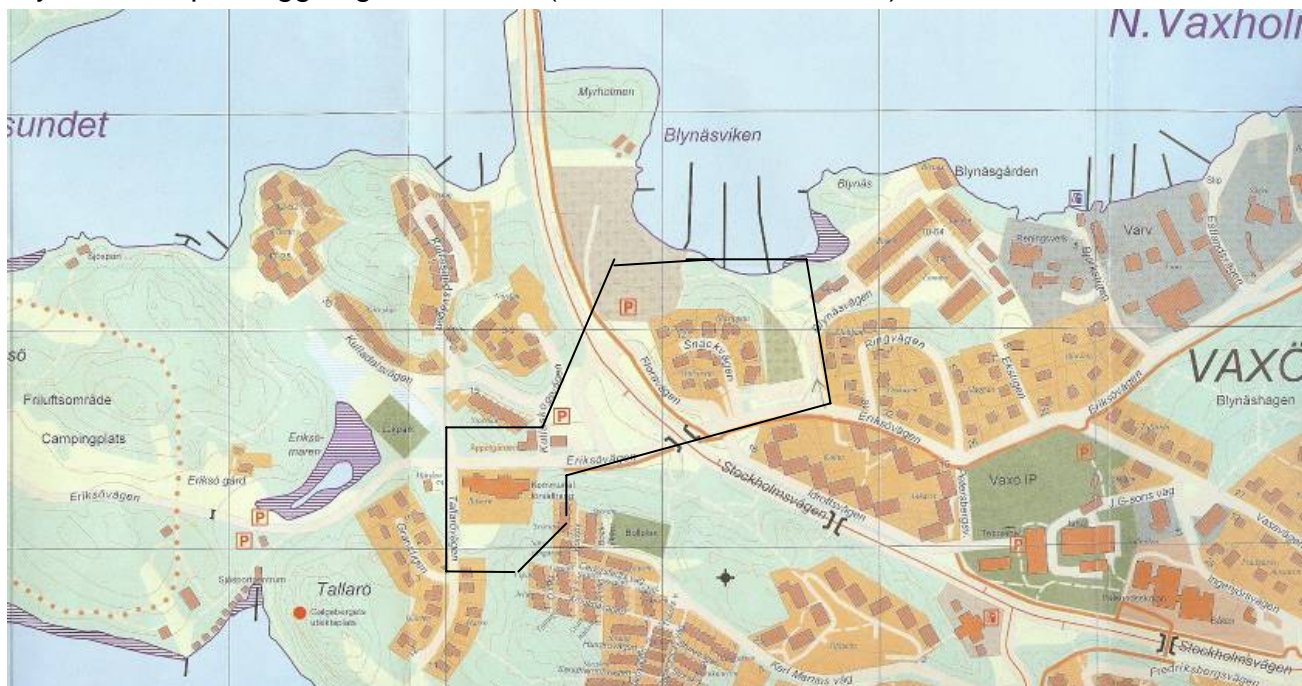
Syftet är dels att förbättra trafikförhållandena vid infarten till Vaxö och dels pröva möjligheterna att komplettera området med bostadsbebyggelse i form av både flerbostadshus och radhus. Syftet är också att utnyttja marken nära Stockholmsvägen bättre till sådan verksamhet som lämpligen kan placeras där, t ex kontor, butik, restaurang och parkering. Lokaler för omsorgsverksamhet efterfrågas också varför det i programmet illustreras ett område söder om kommunens förvaltningsbyggnad som eventuellt kan användas till detta ändamål. En tillbyggnad av förskolan i områdets västra del har tidigare diskuterats. Behovet av nya förskoleplatser redan idag och ett ökat behov i framtiden gör att programmet tar upp även utbyggnaden av förskolan inom området. Dessutom påverkas förskolans entréförhållanden i samband med att avfartsrampen från Stockholmsvägen läggs om.

## Vad är en detaljplan?

En detaljplan är ett juridiskt dokument, reglerat av plan- och bygglagen, som bestämmer hur marken och vattnet inom ett område får användas. Efter att en detaljplan antagits av kommunfullmäktige och sedan vunnit laga kraft är planen juridisk bindande och planerad bebyggelse måste då överensstämja med bestämmelserna i planen. Ett program som detta är ett första steg i detaljplaneprocessen och syftet med programmet är att beskriva utgångspunkter och mål för detaljplanen.

## Området

Att den västra delen av Vaxö kallas Eriksö beror på att det var en friliggande ö för ganska länge sedan. Nu är området på grund av uppfyllnad och landhöjning en del av Vaxö. Hela den tidigare ön, ett område på ca 30 ha är ett friluftsområde. Mellan tidigare ön Eriksö och Stockholmsvägen, finns både bostadsbebyggelse, förskola, kommunens förvaltningsbyggnad mm. Det är i denna del och på andra sidan Stockholmsvägen vid Blynäs, som planläggningen föreslås. (Se nedanstående karta)



Programområdet

Bebyggelsen och verksamheterna i området är av olika karaktär. Här finns väster om Stockholmsvägen kommunens förvaltningsbyggnad, en förskola, en restaurang och flera slag av bostadsbebyggelse.



*Restaurangen. Förskolan i bakgrunden*

Öster om Stockholmsvägen finns bostäder i flerbostadshus och enbostadshus och en båtklubb med bryggor och uppläggnings av båtar.



*Bostäder ovanför båtklubben*



*Båtklubben*

### **Bakgrund**

Tanken att förbättra trafiksäkerheten och förändra utformningen av entrén via länsväg 274, Stockholmsvägen vid infarten till Vaxholm och anslutande vägar, har funnits i flera år. Även etablering av en livsmedelsbutik och att använda mark för bebyggelse i denna del av Vaxön har funnits sedan början av 2000-talet. Ägaren av bostäderna i kvarteret Kulan har tidigare framfört önskemål om komplettering av området med två flerbostadshus. Kommunstyrelsen beslutade 2007-03-29 att uppdraga till stadsbyggnadsförvaltningen att upprätta ett program för detaljplan för området som innefattar kv. Kulan, Stockholmsvägen mellan korsningen med Floragatan och Pålsundsvägen, området runt restaurant Il Castello, förskolan Äppelgården och närmaste omgivningar. I detta program tas inte kvarteret Kulan med.

# Planeringsförutsättningar

## Avgränsning

Programområdet omfattar 60-70 ha och gränsar i norr till båtklubben och Blynäsviken, i öster till Blynäsvägen och kvarteret Kulan, i söder till ett grönområde och bostadsområdena Tallarö och Petersberg och i väster till Tallarövägen och Kulladalsvägen.

## Markägoförhållanden

All mark ägs av Vaxholms stad.

## Gällande planer

### Detaljplan

För delar av Stockholmsvägen och området öster om vägen gäller stadsplan 297 från 1983. Planen reglerar bostäderna i kvarteren Blåsippan och Gullvivan, parkmarken i bostädernas omgivning och båtklubbens område. Stockholmsvägens norra del regleras i detaljplan DP 339 och är antagen 1995. För området väster om vägen med förskolan och restaurangen gäller detaljplanen DP 307, antagen 1987. Området söder om förvaltningsbyggnaden med bostadsområdet Tallarö och parkmarken omkring bebyggelsen regleras i en stadsplan från 1966, plan 174.

### Översiktsplan

I Vaxholms stads översiktsplan, antagen 1990, finns inget specifikt uttalat för detta område. På markanvändningskartan redovisas området som "befintlig bebyggelse, annan mark". Rent allmänt beskrivs principer för nyttillkommande bebyggelse sålunda: "Bebyggelse för permanentboende bör i första hand koncentreras till de delar av kommunen som har fast förbindelse, samt där möjlighet finns för anslutning till kommunalt vatten- och avlopp. Redan bebyggda områden skall utnyttjas effektivare genom kompletteringsbebyggelse. För att spara natur bör nyexploatering i första hand förläggas i anslutning till redan bebyggda områden". Det område som nu aktualiseras för bebyggelse uppfyller dessa kriterier.

### Grönplan

I Vaxholms stads grönplan för Vaxön, Kullön och Tenöområdet utpekas Myrholmen norr om planområdet som ett vackert och kuperat hållmarksområde som på grund av den angränsande Stockholmsvägen både är svårtillgängligt och bullerstört. Området har därför inte så stort värde som grönområde. Längs vattnet från båtklubben österut finns en stig som i enlighet med uppsatta mål i grönplanen skulle kunna utvecklas till en strandpromenad.

## Strandskydd

Området omfattas inte av strandskydd.

## Riksintresse

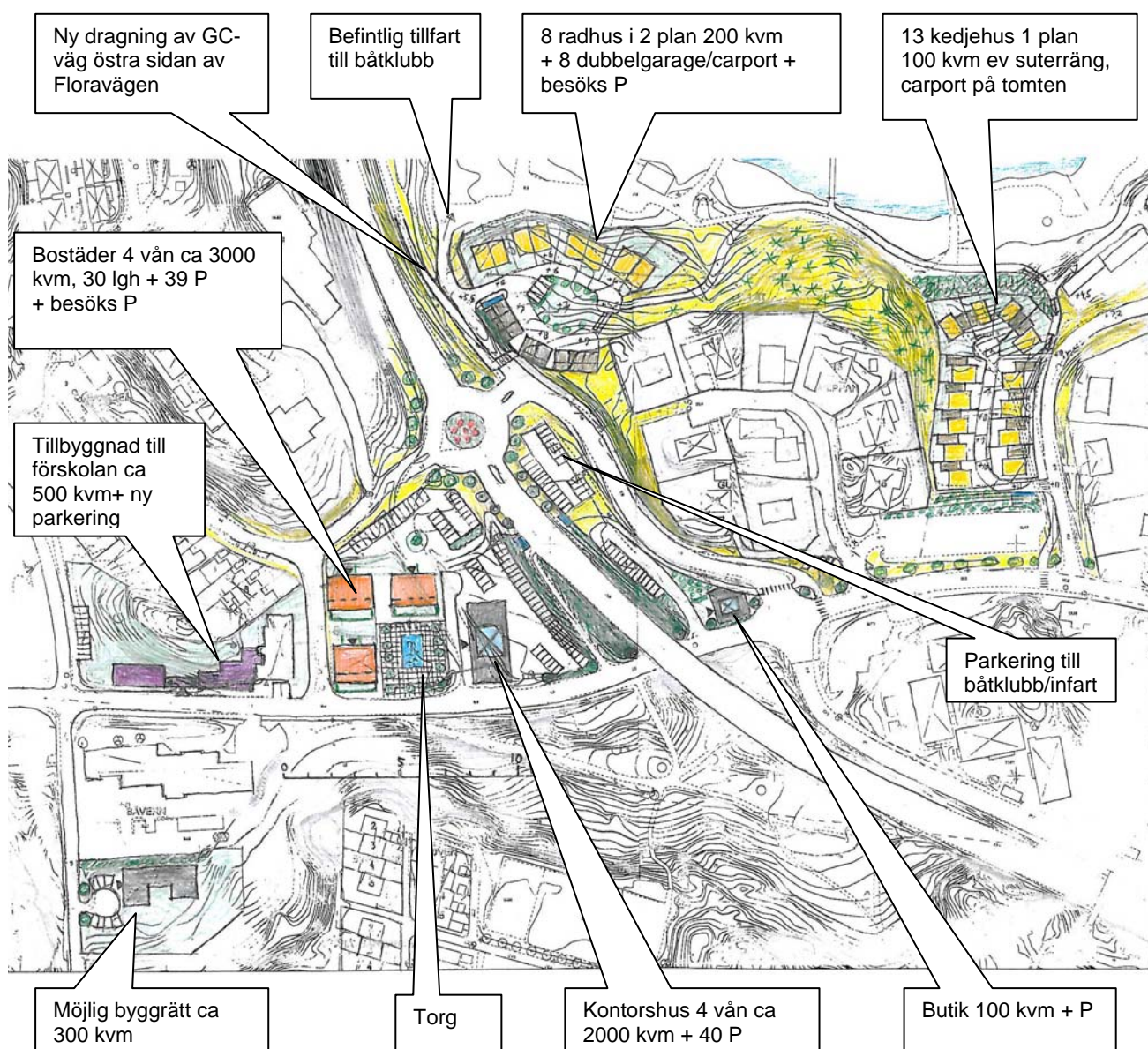
I området finns inte några byggnader eller miljöer av riksintresse. Däremot omfattas hela området av det generella riksintresset för kust och skärgård. Detta innebär att inom området ska stor hänsyn tas till turismens och det rörliga friluftslivets intressen vid bedömningen av att tillåta eller inte tillåta exploatering eller andra ingrepp i miljön.

## Miljöbedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att projektet inte innebär en betydande miljöpåverkan för området och att behov för att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning därför inte finns. Visserligen är området närmast Stockholmsvägen bullerstört och det finns i denna del också risk för olyckor med farligt gods. Den bebyggelse som föreslås tar hänsyn till dessa faktorer. Bebyggelsen väster om Stockholmsvägen är tänkt att placeras på mark som kan betraktas som impediment. Bebyggelsen öster om Stockholmsvägen föreslås som mindre kompletteringar till den befintliga bostadsbebyggelsen på en begränsad del av parkmarken. Delar av denna bebyggelse kan förbättra miljön genom att förråd och garage placeras som skydd mot buller från Stockholmsvägen. Trafiksäkerheten förbättras genom omläggning av GC-vägar och körvägar. Tillgängligheten till naturområdet närmast vattnet försämras inte.

## Beskrivning av förslaget

Området kan utnyttjas effektivare om avfarten från Stockholmsvägen läggs om och restaurangbyggnaden tas bort. Med en cirkulationsplats på Stockholmsvägen kan trafikens hastighet hållas nere och bullervärdena i omgivningen begränsas. I nedanstående översiktliga skiss visas hur området skulle kunna disponeras.

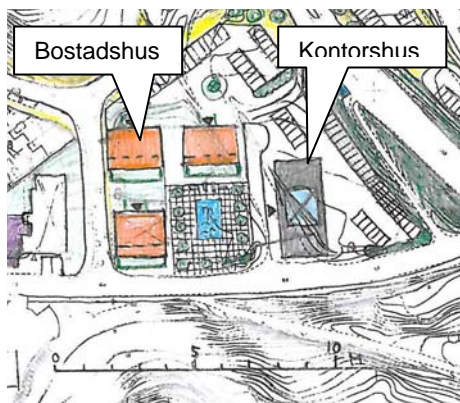


## Nya byggnader väster om Stockholmsvägen

Väster om Stockholmsvägen föreslås ett kontorshus i fyra våningar ca 25 meter från vägen och tre nya bostadshus i tre våningar med en indragen takvåning 40 - 100 meter från vägen. De nya byggnaderna föreslås grupperade runt en öppen plats, ett torg. Marken närmast Stockholmsvägen kan utnyttjas för parkering. I kontorshusets bottenvåning kan en liten restaurang rymmas som ersättning för den som föreslås bli borttagen.



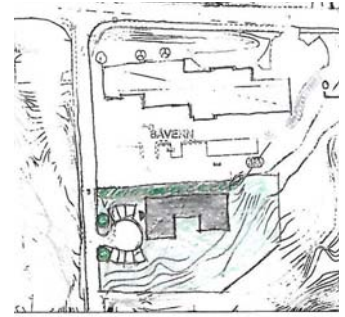
*Inom detta område föreslås i skissen tre bostadshus och ett kontorshus grupperade kring ett torg.*



*Bostadshusen kan utformas liknande husen till höger men med ytterligare ett våningsplan.*

I programskissen föreslås vidare att förskolan får möjlighet till en tillbyggnad och att en parkeringsplats för förskolans verksamhet ordnas väster om byggnaden.

Söder om stadens förvaltningsbyggnad, ovanför parkeringsplatsen, finns ett område som kan betraktas som impediment. Större delen är plan och förefaller lättbyggd. Här föreslås att en byggnad om ca 300 kvm kan uppföras för t ex dagverksamhet för stadens omsorgsverksamhet om ett sådant behov aktualiseras eller för bostäder/kontor.



*Söder om förvaltningsbyggnaden förslås en byggnad*

### **Nya byggnader öster om Stockholmsvägen**

Vid uppfarten till Stockholmsvägen i riktning mot Stockholm kan en byggnad om ca 100 kvm uppföras för t ex en butik.



*Uppfarten till Stockholmsvägen*

Området ner mot vattnet är ganska kuperat men det kan bebyggas i vissa delar där marken inte är alltför brant. En sådan del är området norr om en allmän parkeringsplats där det idag finns en gräsplan. Från gräsplanen och ner mot vattnet kan med lite markförändringar skapas ett svagt sluttande område med bostäder t ex i form av kedjehus. I den övre delen kan de utformas som enplanshus med inredningsbar vind och i den nedre delen kan de utformas som suterränghus. Här illustreras 13 kedjehus.



*Området ner mot vattnet där 13 kedjehus föreslås*

I områdets nordvästra del kan ytterligare en bostadsgrupp placeras med tillfart samordnad med båtklubbens tillfart. 8 radhus illustreras i detta läge. Närmast Stockholmsvägen föreslås garage och plank, genombrutet med glas i vissa partier. På detta sätt kan ca 21 bostäder byggas med attraktivt läge nära vattnet, troligen med sjöutsikt och med god tillgänglighet till kommunikationer.



*Ovanför båtklubben föreslås 8 radhus och garage mot vägen*

### **Områdets karaktär**

Området är omväxlande med både kuperade trädbevuxna delar och plana gräsytor. Läget är attraktivt då området öster om Stockholmsvägen ligger nära vattnet och området väster om Stockholmsvägen ligger på gångavstånd till Eriksö friluftsområde.

### **Naturvärden och förslagets konsekvenser för dessa**

I den norra delen av området ligger naturvärdet främst i den branta trädbevuxna sluttningen ner mot Blynäsviken. Större delen av detta naturparti berörs inte av den föreslagna bebyggelsen.

### **Rekreativa värden och förslagets konsekvenser för dessa**

Nedanför den befintliga villabebyggelsen finns ett brant naturparti som inte berörs av den föreslagna bebyggelsen. Det kan nås från gångvägen mellan radhusen och båtklubben och även genom upptrampade stigar. Parkytan med bollplan norr om den befintliga parkeringsplatsen vid Eriksövägen tas i anspråk för nya byggnader men idrottsplatsen 250 m längre österut har bedömts kompensera detta bortfall.



*Natur som bevaras*



## Vattenmiljö och båtupplägning

I förslaget berörs inte vattenområdet och inte heller uppläggningsplatsen för båtar.

## Teknisk försörjning

I området finns allmänna ledningar för vatten och avlopp som den nya bebyggelsen kan anslutas till.

## Trafik och allmänna kommunikationer

Det aktuella programområdet angränsar till Stockholmsvägen, väg 274. Denna väg beräknas år 2020 trafikeras av ca 9000 fordon /årsmedeldygn. Längs med vägen, mellan Vaxholms centrum och Resarö, finns en gång- och cykelbana. Denna föreslås läggas om i den del som löper längs Floravägen så att den separeras från körvägen med endast en korsning i samma plan. Korsningen föreslås norr om tillfarten till Stockholmsvägen där trafiken är betydligt mindre än längre söderut. Tillfarten till båtklubben föreslås vara kvar men tydligare än idag separeras från gång- och cykeltrafiken. Båtklubben har 220 medlemmar och plats för ytterligare 100 båtar för enbart upplägning. Den trafik som alstras av båtklubbens verksamhet är säsongsbetonad och kulminerar under två helger på höst och vår.

En cirkulationsplats föreslås för anslutning av Floravägen och Kullaskogsvägen till Stockholmsvägen.

Stockholmsvägen trafikeras av buss 670 med hållplats i direkt anslutning till området.

Inom programområdet föreslås att två nya vägar anläggs. Den ena vägen föreslås som tillfart till kedjehuset norr om den allmänna parkeringsplatsen och den utgår från Blynäsvägen. Den andra vägen föreslås som tillfart till radhusen i nordväst och utgår från tillfarten till fritidsbåthamnen. En parkeringsplats med tillfart från Floravägen strax intill cirkulationsplatsen föreslås. Den kan användas för parkering både i samband med båtiläggning och upptagning och även som infartsparkering.



*Den östra gångvägen ner till båtklubben.*



## Vatten och avlopp

Den nya bebyggelsen ska anslutas till det kommunala VA-nätet och till Blynäs reningsverk.

## Service

Vid Eriksövägen finns en förskola med 2 avdelningar. I programmet föreslås att förskolan ska kunna byggas till.



*Förskolan på Eriksövägen*

Grundskolor finns på Vaxön, den närmaste inom 500 m.  
Närmaste matvaruaffär är ICA, halvvägs in till Vaxholm centrum.

## Uppvärmning

Hur bebyggelsen ska uppvärmas får utredas i kommande planarbete.

## El-, tele och datakommunikation

Bebyggelsen ska anslutas till befintligt el- och telenät. Var kopplingen ska ske kommer att utredas i det fortsatta planarbetet.

## Miljömål

År 1999 antog riksdagen 15 (nu 16) miljömål med syfte att beskriva den kvalitet och det tillstånd för Sveriges miljö, natur- och kulturreсурser som är ekologiskt hållbara på lång sikt. Strävan är att vi till nästa generation ska ha löst de stora miljöproblemen. Vid planeringen av det nya bostadsområdet bör man beakta miljömålen och sträva efter att de uppnås.

## God bebyggd miljö

Ett av de 16 miljömålen är God bebyggd miljö som beskriver mål för en god och hälsosam livsmiljö i städer och tätorter samt hur man kan medverka till en god regional och global miljö. Följande, av Riksdagen, antagna delmål för att uppnå God bebyggd miljö bör uppmärksammas vid planeringen av det nya bostadsområdet:

## Buller

Enligt Regionplane- och trafikkontoret är hela planområdet bullerstört med en ekvivalent ljudnivå på över 45 dB(A) ekvivalent. Området närmast Stockholmsvägen har en ekvivalent ljudnivå på över 55dB(A).

Riksdagen antog i mars 1997, genom proposition 1996/97:53 "Infrastrukturinriktning för framtida transporter", riktvärden för trafikbuller. Nedan följer dessa riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse:

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus,
- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid,
- 55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad),
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad.

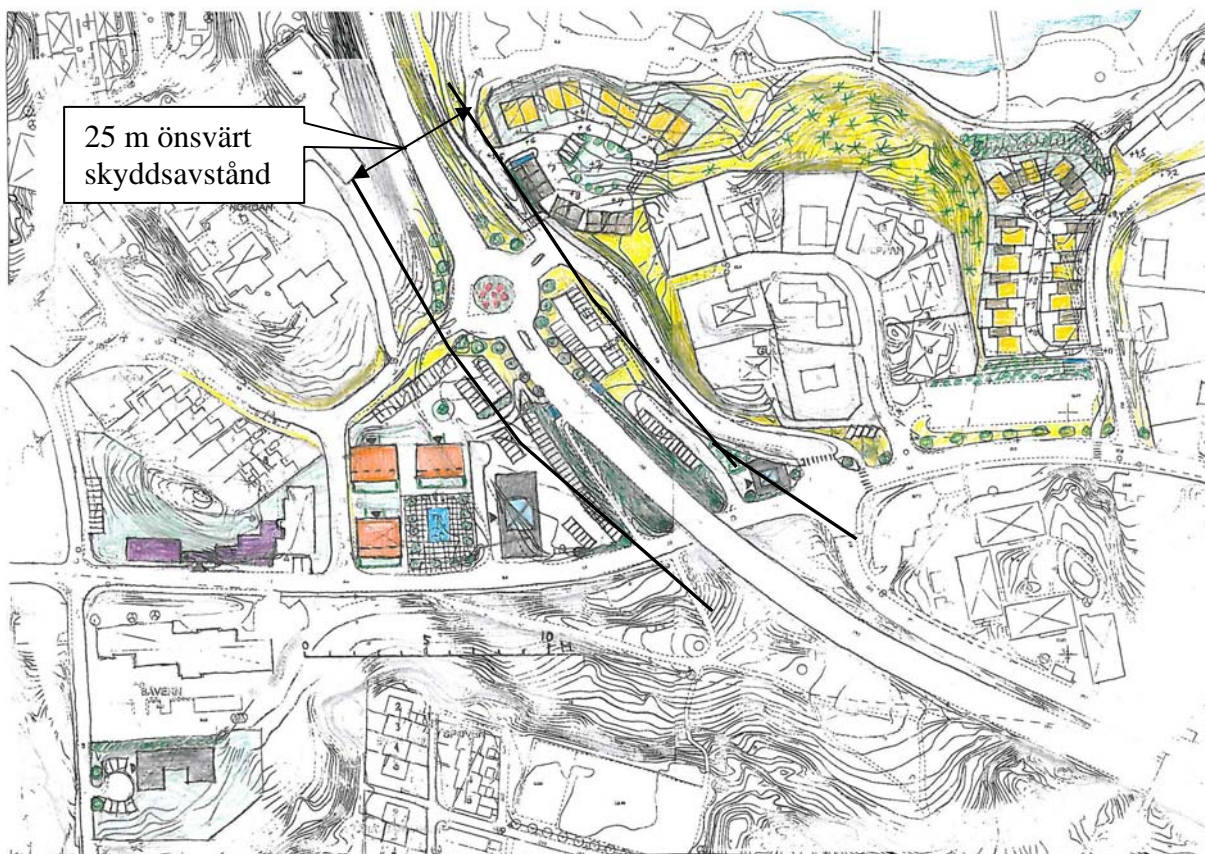
En bullerutredning har genomförts av Ingemansson Technology AB 2006 med utgångspunkt från ett tidigare förslag till bebyggelse. En ny utredning kommer att genomföras för den nu planerade bebyggelsen. Med hänsyn till att Stockholmsvägen föreslås byggas om med en cirkulationsplats kommer hastigheten på vägen att hållas nere och därmed ge lägre bullervärden än dagens.

### Riskhänsyn

Enligt Länsstyrelsen i Stockholms läns rapport "Riskhänsyn vid ny bebyggelse 2000:1" ska en riskbedömning göras om ny bebyggelse planeras 100 meter ifrån en transportled för farligt gods. I rapporten finns även rekommenderande skyddsavstånd som bör hållas vid planering av ny bebyggelse:

- 25 meter byggnadsfritt bör lämnas närmast transportleden. Detta för att undvika risker förknippade med avåkning och olyckor med petroleumprodukter,
- Längs vägar för farligt gods bör tät kontorsbebyggelse närmare än 40 meter från väggkant och sammanhållen bostadsbebyggelse inom 75 meter från den undvikas.
- Personintensiva verksamheter bör inte lokaliseras närmare än 75 meter från en transportled för farligt gods om de kommer att inrymma människor som kan ha svårt att snabbt genomföra en utrymning. Även om avstånden hålls kan ändå särskilda krav behöva ställas på bebyggelsens utformning.

Kortare avstånd kan tillämpas om det längs de sekundära transportlederna för farligt gods endast sker enstaka bensintransporter vilket gäller i detta fall.



En utredning om riskbedömning för detta vägavsnitt har genomförts av Brandskyddslaget under 2006 för en planerad bebyggelse som då var aktuell. Eftersom det då var fråga om att placera byggnader mycket nära Stockholmsvägen rekommenderades speciella byggnadstekniska utformningar av fasader och fönster och även utformning av intilliggande väg och trottoar. Sammanfattningsvis visade rapporten att bostadsbebyggelse med tekniska åtgärder kunde placeras 6 till 10 meter från Stockholmsvägen eftersom åtgärderna minskar konsekvenserna av en olycka med petroleumprodukter på ett likvärdigt sätt som om ett skyddsavstånd på 25 meter skulle finnas.

I detta förslag är avstånden från vägen till byggnader mycket större. En ny utredning behöver ändå göras under planprocessen för att säkerställa den lämpligaste utformningen och placeringen av bebyggelsen.

### **Brandsäkerhet**

Med hänsyn till den utrustning som finns i staden för att bekämpa brand, bl a bärbara stegar i stället för stegbil föreslås att byggnaderna inte uppgår till högre höjd än 4 våningar. Även högre byggnader kan uppföras men då krävs tekniska åtgärder som fördyrar projektet.

### **Avfall**

Med tanke på krav på vägbredder och vändradier för sopbilarna är det inte möjligt att nå fram till varje fastighet med en sopbil. För hushållssopor bör därför ordnas platser där sopkärl kan ställas upp. Exempel på sådana platser är intill infarten till radhusen vid Blynäsvägen, intill garagen vid infarten till kedjehusen och vid parkeringen bakom flerbostadshuset. Platserna bör utformas med spaljéer, regnskydd eller byggnader så att de ger ett vårdat intryck. För kontor, restaurang och butik får soputrymmen planeras i samband med byggnadernas projektering. En närsorteringsplats för tidningar och förpackningar finns i anslutning till den befintliga parkeringen vid Eriksövägen.

### **Genomförande**

Fortsatt planarbete, efter programsamrådet, delas lämpligen upp i två eller flera detaljplaner. Hur planerna så småningom ska genomföras får klarläggas längre fram i arbetet.

### **Ägande och ansvar för allmän plats**

All allmän plats bör ha kommunalt huvudmannaskap. Fritidsbåtshamnen i anslutning till området drivs av en båtklubb. Det område som arrenderas kan komma att justeras marginellt om den planerade bebyggelsen genomförs.

Stadsbyggnadsförvaltningen i maj 2009

Susanne Edén  
Stadsarkitekt

Gunilla Wästlund  
Planarkitekt