



## § 59 Detaljplan för Prästgården (Vega 9), dp 425, Samråd

### Kommunstyrelsens planeringsutskotts beslut

Stadsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att genomföra samråd för Förslag till detaljplan för Prästgården (Vega 9), dp 425.

Kommunstyrelsens planeringsutskott beslutar enligt MB 6 kap. 7 § att detaljplanen för Prästgården (Vega 9) kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

### Ärendebeskrivning

För fastigheten Vega 9 har mellan Vaxholms församling och Sveafastigheter Bostad initialt tecknats ett intentionsavtal för försäljningen av fastigheten. Ett fastighetsöverlåtelseavtal mellan Sveafastigheter Bostad och Vaxholms församling har nu tecknats. Avtalet innehåller svävarklausuler. Sveafastigheter Bostad tillsammans med Vaxholms församling har skickat in en ansökan om planbesked för upprättande av ny detaljplan för fastigheten Vega 9.

Svea fastigheter fick positivt planbesked den 9 februari 2020 enligt beslut i Kommunstyrelsen.

Stadsbyggnadsförvaltningen fick i uppdrag av kommunstyrelsens planeringsutskott den 2 april 2020 § 36 att upprätta förslag till detaljplan för fastigheten Vega 9. Under arbetets gång har även en remsa av Vaxön 1:81 inkluderats i detaljplanen.

Planområdet är beläget centralt på Vaxön i stadskärnan nära kollektivtrafik och service. Området är lokaliserat i en särskilt värdefull kulturmiljö inom riksintresset för kulturmiljövården och bredvid en byggnadsminnesmärkt trädgård (Löwenströmska trädgården). Fastigheten Vega 9 är belägen i ett så kallat "instängt område" vilket innebär en skyfallsproblematik. På fastigheten mot Torggatan finns en allé som omfattas av biotopskyddet. Mot Hamngatan finns ett antal karaktärsträd med höga värden.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av cirka 35 lägenheter i form av ett flerbostadshus i ett kollektivtrafiknära läge mitt i Vaxöns stadskärna. Upplåtelseform för bostäderna föreslås av sökande vara hyresrätter i form av ett kollektivboende för seniorer/äldre. Nuvarande siktlinjer mellan Prästgården och kyrkan bevaras. Den nya byggnaden anpassas efter bebyggelsen vid Hamngatan och skjuts in från Torggatan för att minska påverkan på närliggande byggnadsminnet (Löwenströmska trädgården). Den nya byggnaden placeras även med ett visst avstånd från fastigheten Vega 11 med hänsyn till träd inne på Löwenströmska trädgården. Med materialval och färgsättning anpassas ny bebyggelse efter omgivande och bryter av mot befintlig Prästgård.

Befintlig Prästgård bevaras och används som gemensam samlingslokal för kollektivboendet. Befintliga bodar bevaras och flyttas till ny plats inom planområdet. Två gamla träd längs med Hamngatan skyddas med fällningsförbud.

Förslaget innebär en byggrätt på ca 2000 kvm för det nya flerbostadshuset där befintlig prästgård med bodar används som gemensamma utrymmen och samlingslokal för kollektivboendet.

För att förbättra översvämningssituationen har flera skyfallsåtgärder studerats och det som gav bäst effekt är en avledning av skyfall uppströms vid Lägret kombinerar med att befintlig lågpunkt behålls med hus delvis på pelare samt ett magasin under byggnaden. I WSP:s rapport om klimatrisker i Vaxholm föreslås även åtgärder inom parken Lägret.

Kommunstyrelsens planeringsutskott

I "**Mål och budget 2019-2021**" för Vaxholms stad framgår att Vaxholm ligger i en expansiv del av Sverige. Tillväxten i regionen, både ekonomisk och befolkningsmässigt, är stark. Vaxholm är en attraktiv kommun att bosätta sig i, med stor efterfrågan på bostadsmarknaden. Nybyggnation i staden sker i flera upplåtelseformer, i så väl bostadsrätter som hyresrätter. Förtätning och närhet till kollektivtrafik är ledord. Ny- och ombyggnationer ska ske enligt fastställda hållbarhets- och miljökriterier. Park- och grönområden är viktiga inslag stadsmiljön. Möjliggörandet av ett flerbostadshus i form av ca 35 små lägenheter centralt på Vaxön stämmer väl överens med stadens mål.

I kommunens **översiktsplan**, Vaxholm 2030, antagen av kommunfullmäktige 2013-12-16, ingår området i Vaxöns stadskärna och är markerat som ett utredningsområde för bebyggelse, grönstruktur och service. Planförslaget bedöms överensstämma med översiktsplan.

I **Bevarandeplanen** för Vaxholm från 1979 beskrivs fastigheten Vega 9 enligt följande:  
"Genom sitt strategiska läge just då "stadsmässigheten" i form av Hamngatan uppenbarar sig för besökare, får den stora trädgårdstomten – med byggnaden placerad långt in från gatulinjen – stor betydelse för upplevelsen av Vaxholm som levande småstad. Den aktuella huvudbyggnaden och gårdsbyggnaden är markerad som intressanta ur kulturhistorisk synvinkel. I riktlinjerna för kvarteret föreslås att hela kvarteret får beteckningen q i ny, anpassad plan. Bevarandeplanen är från 1979 och det finns beslut på att ta fram ett nytt kulturmiljöprogram. Planförslaget bedöms till vissa delar stämma överens med bevarandeplanen.

Planens genomförande bedöms ha en viss påverkan på riksintresset, kulturmiljö, naturmiljön och till viss del även översvämning. Länsstyrelsen delar denna bedömning och dessa frågor kommer studeras närmare under fortsatt planprocess där en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) tas fram för att se hur negativ påverkan kan minskas.

Planförslaget förutsätter en omstrukturering av parkeringsplatserna läns med Torggatan. Idag finns ca 15 parkeringsplatser som upplåts som boendeparkering där boendeparkeringstillstånd krävs och där bilarna backar ut mot Torggatan. Backning ut mot gata är ingen trafiksäker lösning. För att förbättra trafiksäkerheten längs med Torggatan föreslås långsgående parkering vid Torggatan. Befintliga platser kan på så vis nyttjas av kollektivboendet. De långsgående parkeringarna på Torggatan kan fortsättningsvis upplåtas som boendeparkering och/eller göras om till allmänna parkeringar.

Planens genomförande bidrar till en utemiljö som upplevs som tryggare eftersom fler boende kommer att röra sig i området. Planförslaget ökar reseunderlaget för kollektivtrafiken, tillkommande bebyggelse kan ansluta till befintlig infrastruktur och bidrar till en effektiv och hållbar markanvändning.

Planförslaget har goda möjligheter till friyta framför Prästgården och inom kort gångavstånd finns parken Lägrät med lekplats m.m. Synpunkter från berörda barn har inte aktivt inhämtats i planarbetet. Planförslaget bedöms inte innebära omedelbara förändringar sett från barnens perspektiv.

På grund av komplexiteten och det allmänna intresset bedöms planprocessen behöva ske med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen, PBL 2010:900. En ny detaljplan för Prästgården (Vega 9) beräknas preliminärt kunna antas under våren 2022.

Kommunstyrelsens planeringsutskott

Planarbetet ska bekostas av den som har nytta av planen. Planavtal har tecknats mellan Svea fastigheter och Vaxholms stad. Under planprocessen kommer även ett exploateringsavtal att tecknas med exploatören.

### **Yrkanden**

Lars Lindgren (M) samt Annicka Hörnsten Blommé (M) yrkar avslag på förvaltningens beslutsförslag.

Ordföranden, Sara Strandberg (V) samt Michael Baumgarten (L) yrkar bifall till förvaltningens beslutsförslag.

### **Proposition**

Ordföranden konstaterar att två förslag till beslut föreligger.

Ordföranden ställer proposition på de båda yrkandena var för sig och finner bifall till förvaltningens beslutsförslag.

### **Reservationer**

Lars Lindgren (M) samt Annicka Hörnsten Blommé (M) reserverar sig skriftligen mot beslutet i enlighet med bilaga 1 till protokollet.

### **Handlingar**

1. Tjänsteutlåtande, 2021-10-26
2. Plankarta, 2021-10-26
3. Planbeskrivning, 2021-10-26
4. Naturvärdesinventering, Ekologigruppen, 2020-10-28
5. Kulturmiljöutredning, Tyréns, 2020-11-03
6. Skyfallsanalys del 1, Tyréns, 2020-09-25
7. Skyfallsanalys del 2, Tyréns, 2021-09-02
8. Dagvattenutredning, Tyréns, 2020-09-25
9. Geoteknisk utredning, COWI, 2021-06-22
10. Mobilitetsutredning, Tyréns, 2021-06-30
11. Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2021-02-02
12. Länsstyrelsens yttrande över undersökning av betydande miljöpåverkan, 2021-03-12

### **Kopia på beslutet till**

För åtgärd: Gunnar Lunnergård, Stadsbyggnadsförvaltningen



## Moderaterna Vaxholm

Vaxholm 2021-11-10

Änr KS 2020/47.214. Prästgården (Vega9) DP 425

**PLU**

### **Reservation från Moderaterna (M)**

Moderaterna reserverar sig mot beslutet att uppdra åt Stadsbyggnadsförvaltningen att genomföra samråd för förslag till detaljplan för prästgården.

Vi anser att förslaget rimmar illa med övrig bebyggelse.

Föreslagen parkeringslösning innebär att kommunala p-platser försvinner vilket är oförsvarbart.

Vi anser också att dagvattenproblematiken är ett bestående frågetecken.

### **Moderaterna i Vaxholm**

Lars Lindgren

Annicka Hörnsten Blommé