

Vaxholms stad
Kommunkontoret
Stadsarkitektavdelningen

1996-02-08

Lantmäterimyndigheten	
Stockholms län	
Ink	1996-12-09
Dat	96/4298

Förslag till
Detaljplan för fastigheterna Strand 2, Tullhuset 3 mm (Vaxholms hotell) Dp 344
Vaxholms stad, Stockholms län

Dp 344

HANDLINGAR

Handlingarna består av:

- karta med bestämmelser
- denna beskrivning
- genomförandebeskrivning

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE

Planens syfte är att **dels** möjliggöra vindsinredning av hotellbyggnaden för gästrum, **dels** att för hotellannexet (Tullhuset 3) medge hotell-, kontors- och bostadsanvändning i stället för enbart bostadsanvändning enligt gällande plan, **dels** att överföra gatumark (Tullhusgränd) till kvartersmark, **dels** att tillskapa byggnadsrätt för en mindre bostadsbyggnad inom Tullhuset 1, **samt** att ändra användningsbestämmelsen för Tullhuset 2 till överensstämmelse med faktisk användning. Vidare skall detaljplanen innehålla skyddsbestämmelser för byggnadernas exteriör samt även bestämmelser som tydliggör tillgänglighetskravet.

Bilaga 1, byggnadsnämndens protokoll 1995-09-12 § 209, samt 1995-12-05 § 286.

PLANDATA

Planområdet omfattar kvarteren Strand och Tullhuset samt gatumarken mellan de två kvarteren.

Planområdet omfattar ca 0,3 ha.

Markägoförhållande

Byggnaden inom **Straud 2** ägs av Nicky Forbes och marken ägs av Vaxholms kommun och är upplåten med tomträtt. **Tullhuset 1** ägs av World Wide&Auto Sport Sweden i Vaxholm AB, **Tullhuset 2** ägs av Vaxholmskontor AB och **Tullhuset 3** ägs av AB Abbe Strand af Vaxholm. **Gatumarken** ägs av Vaxholms kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Detaljplaner

Gällande detaljplaner fastställdes 1926-01-22 resp 1929-09-13. Detaljplanen anger bostadsanvändning för bägge kvarteren. Hotellannexet får innehålla två våningar samt till 1/3 inredd vind medan hotellbyggnaden får innehålla tre våningar men ej vindsinredning för "bostadsändamål eller därmed likställt behov".

Bevarandeplan för Vaxholm

I bevarandeplanen erhåller hotellbyggnaden den högsta värderingsklassen, **omistlig**. Vid planändring föreslås **Q**-märkning, dvs den mest långtgående skyddsbestämmelsen som även kan innefatta skydd av hela eller delar av interiörer.

I kvarteret Tullhuset har fastigheten nr 1 (Tullhuset) beteckningen **omistlig** och fastigheten 2 beteckningen **värdefull**, samt fastigheten 3 (Hotellannexet) anges i bevarandeplanen med beteckningen **intressant**. Vid planändring föreslås **q**-märkning för hela kvarteret, dvs bevarande av byggnadernas yttre, samt **Q** för Tullhuset. Vidare anförs: "Tillbyggnadsmöjlighet för hotellet har diskuterats. Vid sådan förändring får byggnaden på tomten 3 ersättas med tillbyggnad med stora krav på utformningen. Tullhusgränd skall bevaras som gränd och har stort värde."

Riksintresse

Bl a Vaxholms centrala delar omfattas av riksintresse för kulturminnesvården. I kommunens **översiktsplan** uttalas som övergripande målsättning för dessa områden: "Förändringar i miljöer med sekelskifteshus skall ske varsamt så att det historiska perspektivet med husets placering samt angöring och byggande från sjön tydligt framgår."

Kulturminnesvårdsprogram

Länsstyrelsen har utarbetat kulturminnesvårdsprogram för delar av Vaxholms kommun. För Vaxholms centrala hänvisar programmet till bevarandeplanen.

Kommunfullmäktige har vidare 1988 antagit en kulturpolitisk målsättning för Vaxholms kommun. I denna uttalas bl a. "De fortsatta insatserna inom kulturminnesvården bör syfta till att skydda, bevara och levandegöra kommunens kulturhistoriskt värdefulla miljöer och byggnader."

I kommunens översiktsplan anges under avsnittet Kulturminnesvård som övergripande målsättning: "Befintliga kulturvärden skall, så långt möjligt, säkerställas."

Bygglov

Hotellannexet har 1994-06-29 givits bygglov för ändrad användning från hotell till kontor.

Byggnadsnämnden har 1995-05-02 avslagit en ansökan om vindsinredning av hotellbyggnaden och upptagande av takkupor med motivering att det **dels** strider mot detaljplanens bestämmelser om vindsinredning, **dels** mot byggnadens kulturhistoriska värde (PBL 3 kap §§ 10 och 12).

Planutredning

Kommunstyrelsens arbets- och planeringsutskott uppdrog 1995-05-15 åt byggnadsnämnden att teckna planavtal med hotellets ägare för att genom detaljplan pröva ärendet.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Befintlig bebyggelse

Hotellbyggnaden är uppförd 1900-1903 efter ritningar av arkitekten Erik Lallerstedt och är ett av de främsta exemplen inom kommunen på arkitektur från jugendepoken.

Tullhuset är uppfört 1736 efter ritningar av stadsarkitekten i Stockholm Johan Carlberg. Fastigheten Tullhuset 2 är uppförd under senare delen av 1700-talet och har tidigare hyst krog, bageri och konditorisertering. Hotellannexet är en relativt enkel träbyggnad delvis i två våningar och uppförd på en hög suterrängvåning i sten som tar upp den stora nivåskillnaden mellan Tullhusgränd och Lotsgatan

Trafik och parkering

Hotellannexet trafikangörs från Lotsgatan och tomtmarken rymmer 6 bilplatser.

Hotellets inlastning sker från Tullhusgränd där det även finns 12 parkeringsplatser inklusive platserna på gatumarken. I övrigt finns ingen tomtmarksparkering utan hotellets gäster hänvisas till allmänna parkeringsplatser. Övriga fastigheter angörs från omgivande gator och rymmer ej heller tomtmarksparkering.

Tillgänglighet

Hotellbyggnaden saknar hiss för enbart personbefodran. Rullstolsbundna personer hänvisas till att begagna den kombinerade varu- och personhiss som förbinder hotellets inlastning med köket och konferensvåningen. På våning 1 tr. kan hotellrummen nås från hissen via ett serveringsutrymme invid köket. På våning 2 tr. nås hotellrummen från hissen till konferensdelen via en halvtrappa. Till vindsvåningen som är aktuell för inredning enligt detta planförslag finns ingen hiss.

Elnätstation

Inom fastigheten Tullhuset 3 finns vid Lotsgatan en mindre elnätstation.

FÖRÄNDRINGAR

Kv Strand

Planförslaget som baseras på det ändringsförslag som byggnadsnämnden avslog 1995-05-02 innebär att hotellets vindsvåningen får utnyttjas för hotellrum vilket leder till exteriörförändringar i form av fem smala takkupor med sidofönster i takfallet mot söder samt fyra breda takkupor mot norr. Vidare erfordras för brandutrymningen från vindsvåningen en takkupeutgång mot hotellgränd samt en utvändig trappa ned till den befintliga utanpåliggande trappan från underliggande våning. I övrigt får byggnadens exteriör ej förvanskas.

Kv Tullhuset

Inom fastigheten Tullhuset 1 medger planförslaget en tillkommande envånings bostadsbyggnad i fastighetens västligaste del i traditionell utformning med fasad av faluröd träpanel samt rött lertegel som takbeläggning. Garage skall inrymmas i suterrängvåning mot gården.

För hotellannexet innebär planförslaget inga exteriörförändringar utöver vad som regleras i givet bygglov för kontorsanvändning.

För samtliga befintliga byggnader gäller att de ej får rivas samt att ändringar av byggnaderna ej får förvanska karaktären eller anpassningen till omgivningen.

Tullhusgränd är vad gäller faktisk användning idag att jämställa med kvartersmark. Planförslaget innebär här ingen fysisk förändring utan bara den fastighetsjuridiska förändringen att gatumarken överförs till kvartersmark.

Tillgänglighet

Vindsinredning med hotellrum innebär en så väsentligt förändrad användning av del av hotellbyggnaden att bl a tillgänglighetskravet för rörelsehindrade enligt BVL § 2 och BVF §§ 12, 14 och 15 blir tillämpligt vilket i planförslaget uttrycks som en bestämmelse om att hiss för rullstolsbundna skall finnas från markplanet till samtliga våningsplan.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planförslaget innebär ändrad fastighetsplan i och med att Tullhusgränd föreslås överförd till kvartersmark. Tillfart till angränsande fastigheter får lösas genom servitut eller gemensamhetsanläggning.

Genomförandetiden är fem år.

MEDVERKANDE

Planförslaget är upprättat av stadsarkitektavdelningen. Underlaget beträffande hotellbyggnaden är upprättat av arkitekt SAR Roger Malmström.

Stadsarkitektavdelningen

Bengt Åhman

Bengt Åhman
stadsarkitekt

godkänd av BN 1996-03-19.....

antagen av KF 1996-04-15.....

laga kraft 1996-10-03.....

Kopians likhet med originalet
bestyrkes i tjänsten:

Maria Melander