



godkänd av KS 2012-06-07  
antagen av KF 2012-09-17  
laga kraft 2012-10-16

## Detaljplan för Lotsen 3 m fl

Vaxholms stad, Stockholms län

Dp 397

### Planbeskrivning

#### Handlingar

- plankarta med bestämmelser
- denna planbeskrivning
- genomförandebeskrivning

#### Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att ersätta en otidsenlig plan från 1926 som inte innehåller något skydd för bevarande av kulturvärden i miljön. Den nya planen ska därför ange planbestämmelser med byggrätter och utformningsregler som anpassas till den nuvarande bebyggelsen samtidigt som vissa förändringar ska bli möjliga. Ett syfte är att bebyggelsen och gaturummets skala ska behållas även om vissa förändringar tillåts. I planen prövas också möjligheten att dela en av fastigheterna och kunna uppföra ett nytt bostadshus.

#### Förenlighet med miljöbalken

Förslaget till detaljplan är förenligt med bestämmelserna i miljöbalkens tredje kapitel avseende lämplig användning av mark och vattenresurser. Området ingår i kommunens bevarandeplan och är av riksintresse för kulturmiljön varför den nya detaljplanen måste beakta att kulturvärden inte går förlorade.

#### Plandata

##### **Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden**

Planområdet är beläget vid Hamngatan och Kaptensgatan i centrala Vaxholm och består av fastigheterna Lotsen 3, 4, 5, 6 och 7.

Arealen är c:a 5250 kvm.

#### Tidigare ställningstagande

##### **Riksintresse**

Området ingår i den del av centrala Vaxholm som är klassat som riksintresse för kulturminnesvärden. Kvarteret Lotsen är beskrivet i bevarandeplan för Vaxholm, antagen av kommunfullmäktige 1979-06-18. Med tiden har vissa förändringar skett och de värden som finns i byggnaderna idag beskrivs närmare under avsnittet byggnadskultur och gestaltning i detta dokument.

## Översiktsplan

*I översiktsplan 1990* redovisas aktuellt område som befintlig bebyggelse, annan mark.

Ett samrådsförslag har tagits fram i december 2011 för Vaxholms stads nya kommunövergripande översiktsplan, kallad "Vaxholm 2030 – en vision för Vaxholms framtida utveckling".

I samrådsförslaget anges att Vaxön ska förstärkas som kommunens tyngdpunkt för bostäder, arbetsplatser och service. En viss förtätning pågår på Vaxön och utöver dessa planeras för att i ett större sammanhang utveckla nya bebyggelseområden. Planering och gestaltning av framtida bebyggelse ska stärka Vaxholms karaktär och erbjuda en variation av boendemiljöer. Det handlar också om att utveckla grönområden, offentliga platser och stråk för att bidra till att skapa ytterligare mötesplatser och aktiviteter i stadsmiljön. Det finns även behov att förbättra förutsättningarna för kollektivtrafik på land och vatten, lokaltrafik, parkeringsmöjligheter och gång- och cykelvägnätet för att minska bilberoendet och parkeringsbehoven till nya och befintliga områden.

Vaxholm är ett populärt besöksmål och många turister hittar hit under sommarhalvåret. Stads kärnan behöver utvecklas för att den ska fungera bättre året runt, så att fler besökare åker hit även under andra delar av året. Hela stads kärnan omfattas av riksintresse för kulturmiljövården vilket innebär att fortsatt utveckling måste beakta de kulturhistoriska värdena.

## Detaljplan, fastighetsplan, förordnanden och måldokument

Gällande *detaljplaner* är Dp nr 1 inom planområdet och Dp 188 och Dp 320 söder om och sydväst om området.

Gällande detaljplan för området är från 1926. I planen anges två olika beteckningar, S3 för området intill Hamngatan där Lotsen 5,6 och 7 ligger och Ö2 för Lotsen 3 och 4 vid Kaptensgatan. Nedan följer huvuddragen i gällande plan.

För S3 "skall bebyggandet ske med enstaka fristående hus eller två, tre eller flera hus sammanbyggda i grupp. Dessa hus skall förläggas i gatulinjen.....Sådant enstaka hus må icke uppföras närmare grannes tomt än 6 meter." Byggnadshöjden anges till högst 11 meter och våningsantalet till högst tre våningar. Vid byggnader i trä begränsas våningsantalet till två och delvis inredd vind. Vid byggnader i tre våningar får vind inte inredas.

För Ö2 anges "endast öppet eller kopplat byggnadssätt." Där tillåts endast en huvudbyggnad avsedd för bostadsändamål och "erforderliga uthus och smärre gårdsbyggnader". Med smärre gårdsbyggnader menas trädgårdspaviljonger, lekstugor och växthus med en byggnadshöjd av högst 2 ½ m. Byggnadshöjden för huvudbyggnader anges till högst 7 meter och våningsantalet till högst två våningar och inredd vind.

Inom område som på plankartan markerats med korsprickning får uthus och smärre gårdsbyggnader uppföras.

Vid öppet eller kopplat byggnadssätt "må byggnadsytan inte utgöra mer än en femtedel (1/5) av tomtes areal."

*I fastighetsplan* från 1919, B 8, anges förslag till tomtindelning.

*I "Planeringsförutsättningar för Vaxholms stad 2010-2012"*, som är ett politiskt dokument och ska utgöra den gemensamma plattformen för all planering i Vaxholms stad anges bland de övergripande målen bl.a. att "Vaxholms stad ska vara en kulturell skärgårdsstad som med småskalighet och effektiv kommunal service ska erbjuda invånare och näringsidkare stimulerande livs- och arbetsmiljö, med närhet till skärgård, natur och storstad."

I mål- och budgetdokument för 2011 som antogs av kommunfullmäktige 2010-11-22 återfinns målen för Vaxholm. Dessa är:

- ”Kvaliteten ska utvecklas och förbättras
- Verksamheterna ska vara kostnadseffektiva
- Hållbar miljö
- Trygga och friska Vaxholm
- Bra företagsklimat
- Attraktiv arbetsgivare”

I den bevarandeplan för Vaxholm som ovan nämnts och som antogs av kommunfullmäktige den 18 juni 1979 noteras planområdet som bevarandeområde.

I Hållbara Vaxholm, som är en revidering av Vaxholms lokala Agenda 21-plan (antagen 1997) och som antogs av kommunfullmäktige den 29 november 2004 anges bl.a att ”Värdefulla natur- och kulturmiljöområden ska bevaras och inom de bebyggda områdena ska stor hänsyn tas till de kulturhistoriska värdena.” Där anges också att det för en god miljö behövs ett sammanhållet gång- och cykelvägnät mellan de olika kommunerna.

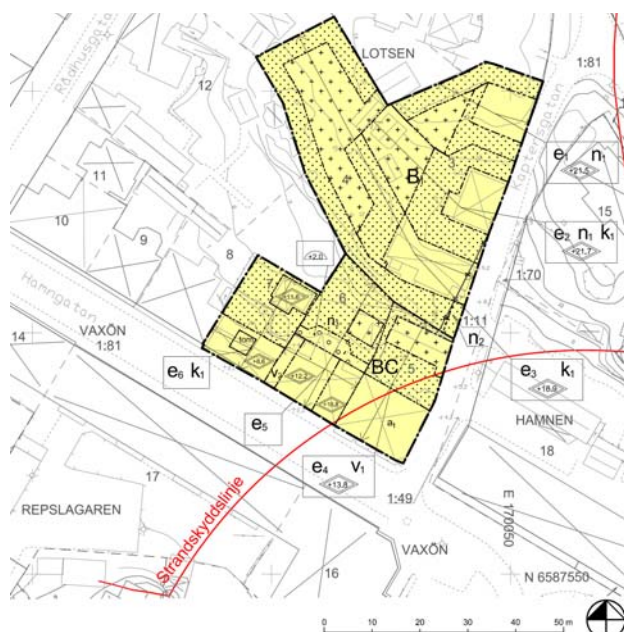
### Planprogram och förfarande

Planen innebär relativt små förändringar. Det finns stöd i översiktsplanen för en viss förtätning i stadskärnan där service finns. Planen omfattas därför inte av plan- och bygglagens krav på planprogram. Med hänsyn till att planen berör ett område som ligger centralt i staden och har ett allmänt intresse och stora kulturvärden handläggs planen med normalt förfarande enligt Plan- och bygglagen PBL (1987:10).

### Strandskyddsförordnande

Området har inget strandskydd i gällande plan. När ny detaljplan görs återinträder strandskydd automatiskt med 100 m på land och i vatten. Kommunen får från och med 1 juli 2009 bestämma att strandskyddet hävs för ett område om det finns särskilda skäl.

I detta fall ligger gränsen för strandskydd helt inom ianspråktagen kvartersmark. Det berör en mindre del av fastigheten Lotsen 5 i planområdets sydöstra hörn. Fastigheten är bebyggd med ett affärs- och bostadshus och övrig mark utgör asfalterad infart till garage. Strandskyddet saknar därför betydelse för dess syften, att trygga förutsättningarna för friluftslivet och bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv. Strandskyddet föreslås därför upphävas. En gräns 100 meter från strandlinjen framgår av nedanstående karta.



Gräns 100 meter från strandlinjen.

## Miljöbedömning, miljökonsekvensbeskrivning

Stadsbyggnadsförvaltningen har bedömt enligt bilaga 4 till förordningen om MKB 1998:905 ifall behov föreligger att göra en miljöbedömning och upprätta en miljökonsekvensbeskrivning. Planen berör endast ett mindre lokalt område och innebär endast en mindre förändring. Genomförandet bedöms inte innebära någon sådan betydande påverkan på miljön som fordrar en miljöbedömning och upprättande av miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken. Länsstyrelsen har i sitt yttrande skrivit att styrelsen delar bedömningen att planens genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

## Förutsättningar och Förändringar

---

### Natur

#### Växt- och djurliv

Området består av 5 privata fastigheter av varierande storlek. En del består av berg med ringa växlighet. Några enstaka större träd finns. Där marken är plan finns uteplatser.

#### Geotekniska förhållanden

Enligt Geologiska kartbladet (1964) består undergrunden i planområdet i huvudsak av berg med inslag av glacial lera i den nordvästra delen.

#### Fornlämningar

Några kända fornminnen finns inte inom planområdet.

### Bebyggelseområden

#### Befintlig bebyggelse

De fem fastigheterna inom planområdet innehåller alla bostäder. Byggnaden på Lotsen 7 innehåller ett större enbostadshus mot Hamngatan och ett mindre bostadshus längre in på tomten. Byggnaden på Lotsen 6 innehåller två lokaler i bottenvåningen mot Hamngatan och en bostad i övriga delar. Byggnaden på Lotsen 5 innehåller en affärslokal, ett apotek, i bottenvåningen med ingång från hörnet av Hamngatan och Kaptensgatan. Ovanpå apoteket finns tre bostäder. Bebyggelsen utmed Kaptensgatan på fastigheterna Lotsen 3 och 4 är enbostadshus placerade utefter gatan med uthusbyggnader längre in på tomterna.



*Hamngatan med Lotsen 7, 6 och 5*



## Byggnadskultur och gestaltning

I bevarandeplan för Vaxholm som antogs av kommunfullmäktige 1979 beskrivs bl a. karaktären i stadskärnan som att det var ett medvetet stadsmässigt byggande utefter Hamngatan med hus placerade i gatulinjen. ”Karaktäristiskt är tvåvåningshusen vid gatan med innanförliggande gårdar, plank, portluder och begränsade utblickar. Butiker och verksamheter har lokaliserats till bl. a. Hamngatan”.... ”Den äldre bebyggelsen karaktäriseras av en fri och fantasifull småskalighet. Envåningshus samsas med två- och trevåningshus och bildar tillsammans med klippor, klippfragment och allt ibland klättrande staket, spännande rytmer och konstellationer.”

Med hänsyn till att det finns ett stort behov av att bevara denna karaktär i stadskärnan föreslås i detaljplanen en varsamhetsbestämmelse, k-beteckning, för tre kulturhistoriskt värdefulla och intressanta byggnader på fastigheterna Lotsen 3, Lotsen 4 och Lotsen 7. Alla åtgärder på dessa byggnader måste ske med hänsyn till byggnadernas kulturvärden och karaktär. Nedan beskrivs dessa byggnader närmare:

### Lotsen 3

Enligt den gällande Bevarandeplanen är byggnaden uppförd 1847 och påbyggd 1896. Vid ett fönsterbyte i senare tid så fick byggnaden de dekorativa fönsteröverstyckena för att markera den ursprungliga fönsterstorleken.

#### *Karaktärsdrag*

- Sadeltak
- Fasader med liggande spontad panel på de två undre våningarna och lock list på den översta
- Markerade våningsband samt fältindelningar vid vissa fönster
- Fönster med liggande spröjs
- Dekorativa taktassar
- Hög naturstenssockel



### Lotsen 4

Ursprungligen bestående av två mindre stugor. Den bakre av dem kan vara uppförd någon gång under 1700-talet, kanske även 1600-tal. De båda stugorna blev någon gång under första hälften eller mitten av 1800-talet sammanbyggda för att efterlikna ett rektangulärt sommarnöje.

#### *Karaktärsdrag*

- Sadeltak täckt med lertegel
- Dekorativa vindskivor samt taktassar
- Fasader med liggande spontad panel samt markerade våningsband
- Fönster med liggande spröjs samt dekorativa omfattningar
- Hög naturstenssockel



### Lotsen 7

Ursprungligt handelshus som har varit markerat på karta sedan 1776. Dock oklart om den befintliga byggnaden är så gammal. Kraftigt ombyggd 1977 då byggnaden höjdes med en våning.

#### *Karaktärsdrag*

- Sadeltak täckt med lertegel
- Takkupa över entrén
- Fasader med liggande panel på den undre våningen och stående på den övre
- Fönster med liggande spröjs



## Detaljplanens reglering av befintliga och nya byggnader

För att bevara variationsrikedomen i bebyggelsen inom planområdet föreslås varierade bestämmelser beroende på förutsättningarna på fastigheten. Bottenvåningarna i byggnader med entréer mot Hamngatan föreslås användas till lokaler av olika slag för att behålla gatans karaktär som affärsgata. I övrigt föreslås att fastigheterna får användas till bostäder.

Önskemål som framförts från två fastighetsägare inom planområdet om nya huvudbyggnader och några komplementbyggnader kan uppfyllas i och med planläggningen. Enligt uppgift från fastighetsägaren till Lotsen 6 har byggnaden på fastigheten stora byggnadstekniska problem med fukt och mögel och eftersatt underhåll. Man bedömer att ett renoveringsarbete för att återställa byggnaden i fullgott skick blir kostsamt. Önskemål finns därför att riva byggnaden och uppföra ett flerbostadshus med lokaler i gatuplanet.

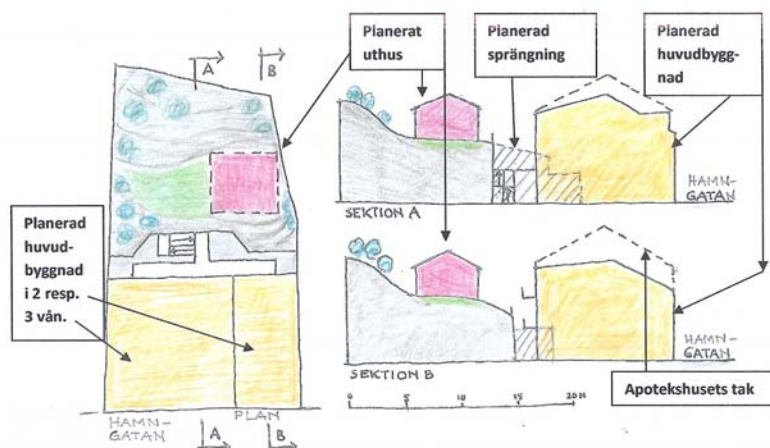
Fastighetsägaren till Lotsen 3 har ansökt om att få dela fastigheten och kunna uppföra en ny bostadsbyggnad.

En viktig fråga att värna om i den nya bebyggelsen är att skalan och variationsrikedomen i byggnadernas höjd utefter gatan behålls. I planen föreslås att byggrätten anpassas till befintlig bebyggelse och ger möjlighet till kompletteringar i vissa fall.

- Lotsen 7 föreslås få bestämmelser som begränsar möjligheten att förändra fasaden mot gatan eftersom byggnaden är klassad som kulturhistoriskt värdefull. Enligt planen finns en möjlighet att bygga till huvudbyggnaden inåt tomten. På det nuvarande takets bakre halva, minst 3 m innanför gatulinjen ges möjligheter att bygga på ett torn, kanske som en punschveranda. Med de gränslinjer som anges kan tornet få en area på 16 kvm. Om hela byggrätten utnyttjas kommer tornet att placeras såväl ovanpå nuvarande byggnad som ovan tillbyggnaden. Användningen för huvudbyggnaden anges som BC, bostäder, centrum, vilket innebär att hela eller delar av byggnaden kan användas till kontor eller handel förutom bostad som det är idag.

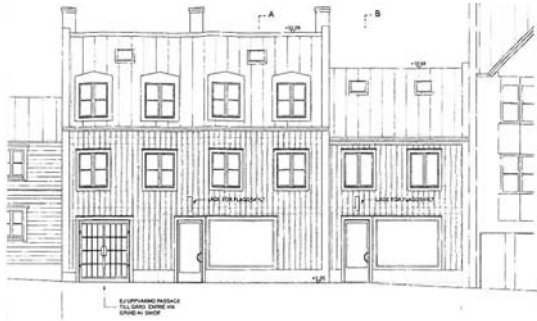
På den inre delen av fastigheten finns ett äldre bostadshus som får en byggrätt motsvarande det som idag är byggt, c:a 40 kvm byggnadsarea.

- Lotsen 6, där marken är starkt kuperad, föreslås få bestämmelser som ger rätt till sprängning av en del av berget för att en byggnad ska kunna uppföras som går längre in på tomten än den befintliga. Sprängningen begränsas dock genom att det för denna del av tomten anges i detaljplanen att markens höjd inte får ändras. Detta med hänsyn till att kultur- och naturvärden i området är av riksintresse. I nedanstående schematiska skiss av plan och sektioner visas bergets planerade formation i förhållande till den tänkta bebyggelsen.



- Huvudbyggnaden föreslås få uppföras i delvis två våningar, delvis tre våningar. Krav ställs på att bottenvåningen mot gatan ska användas till lokal för t. ex restaurang eller butik. Kontor tillåts inte. De övre planen får användas till bostäder. I den inre delen av tomten föreslås en byggrätt för ett uthus om 30 kvm som kan användas till förråd, lusthus eller dylikt.

För att öka tillgängligheten till den inre delen av tomten föreslås att en passage ordnas i bottenvåningen från gatan in mot gården i gränsen till Lotsen 7. Från gården når man huvudbyggnadens bostäder och separata personalingångar till affärslokaler i byggnadens bottenvåning. Passagen mot den bakre gården underlättar för brandförsvaret att genomföra en räddningsinsats vid en eventuell brand.



*Föreslagen fasadutformning mot gatan av ny bebyggelse på Lotsen 6 enligt bygglovansökan*

- Lotsen 5 föreslås få bestämmelser som motsvarar det som är byggt på fastigheten. Användningen föreslås vara bostäder i de övre delarna av byggnaden medan det nedersta planet ska användas för lokaler t. ex apotek som det är idag. Kontor tillåts inte.

Befintliga utskjutande burspråk över gatumark och in på gården bekräftas i planbestämmelserna.



*Lotsen 5, apotekshuset*

- Lotsen 4 föreslås få bestämmelser för huvudbyggnaden som motsvarar det befintliga huset, 150 kvm byggnadsarea. Användningen anges som bostäder. Därutöver anges en byggrätt på 50 kvm för uthus i den inre delen av tomten vilket är c:a 30 kvm mer än vad som idag finns på fastigheten. Uthusytan föreslås vara uppdelad så att största ytan för en enskild byggnad blir 40 kvm.

En del av bostaden, 40 kvm, eller uthuset kan användas som kontor. Med hänsyn till svårigheten att komma fram med brandförsvarets utrustning kan uthuset inte innehålla någon bostad. Fastighetsgränsen måste regleras då delar av byggnaden, en mur och en trappa ligger över en gräns till annan fastighet som ägs av kommunen. Inom fastigheten finns idag ingen möjlighet att parkera en bil. I planen föreslås att den del av ianspråktagen mark som tillhör kommunen får användas till parkering. Det innebär att befintlig mur och trappa måste tas bort och ersättas längre in på tomten.

- Lotsen 3 föreslås få möjlighet att dela fastigheten och bestämmelser som motsvarar befintlig bebyggelse på stamfastigheten. Det innebär en byggrätt för huvudbyggnad på 100 kvm byggnadsarea och för uthus 45 kvm. Nockhöjden är satt efter befintliga förhållanden. Användningen anges som bostäder med möjlighet att använda en del av bostaden, 45 kvm eller hela uthuset till kontor. Fastighetsgränsen behöver regleras då delar av tomten ligger på annan fastighet.

På den del av fastigheten som planen medger avstyckas föreslås en byggrätt för huvudbyggnad på 80 kvm och uthus 40 kvm. Nockhöjden är föreslagen på ett sådant sätt att huvudbyggnaden kan uppföras i två våningar och uthuset i en våning. Användningen anges som bostäder med möjlighet att använda del av bostaden, 40 kvm, eller hela uthuset till kontor.

De båda nybildade fastigheterna kan ha delad infart om det regleras genom servitut.

Inom hela planområdet regleras byggnadshöjderna med nockhöjd för att säkerställa takens variationsrikedom. Byggnadsareor anges och gränslinjer visar byggnadernas placering.

För alla nya huvudbyggnader gäller att de ska utformas med träfasader och sadeltak med en minsta och största takvinkel på 22 respektive 38 grader. Takkupor får anordnas mot Hamngatan på en tredjedel av takets längd till en höjd som underskrider taknocken med 0,5 m. Kuporna får vara högst 1.6 m långa och minsta avstånd mellan dem 1,2 m.

#### Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Inom planområdet finns idag arbetsplatser i bottenvåningen i byggnaden på Lotsen 5, apotekshuset, och i bottenvåningen i byggnaden på Lotsen 6, Gröna längan. I detaljplanen föreslås att bottenvåningen i byggnaden i Lotsen 6 även fortsättningsvis ska användas för verksamheter om byggnaden ersätts av en ny byggnad. Byggnaden på Lotsen 7 används idag endast för bostadsändamål. I detaljplanen föreslås att den även ska kunna användas för verksamheter.

Den omgivande bebyggelsen innehåller arbetsplatser av många olika slag.

#### Service

Livsmedelsbutiker, apotek, bank, bibliotek och ett flertal andra servicefunktioner finns i omedelbar närhet till planområdet. Skolor upp t.o.m. nionde klass finns inom 400 meter, Norrbergsskolan och Vaxö skola.

#### Tillgänglighet

De befintliga byggnaderna som ska bevaras är inte tillgängliga enligt de krav som framgår av plan- och bygglagen, PBL. Ny bebyggelse på fastigheten Lotsen 6 kan göras tillgänglig genom att utrymme för hiss reserveras.

#### Skyddsrum

För närvarande är det inte aktuellt att ställa krav på skyddsrum i området.

#### Friytor

##### Lek och rekreation

Utrymme för utevistelse av varierande storlek finns idag i anslutning till bostäderna på de egna tomterna. För de planerade nya bostäderna på Lotsen 6, med en tomtyta på 475 kvm, innebär tomtens övre del ett bra komplement för utevistelse i soligt läge då lägenheternas balkonger vetter mot nordost. Inom 300 m finns en lekpark.

#### Gator och trafik

De båda gatorna, Hamngatan och Kaptensgatan är lokalgator med begränsad trafik. Hamngatan är enkelriktad.



## Kollektivtrafik

Bussar avgår från Söderhamnsplan ca 50 m från planområdets sydöstra del. Linje 670 går mot Stockholm, linje 681 går mot Kulla vägskäl, och linje 688 mot Rindö. Linje 699 trafikerar nattetid sträckan Vaxholm-Stockholm.

Vid Söderhamnen avgår Vaxholmsbåtar till Stockholm och till ett stort antal destinationer i Stockholms skärgård. Vid Västerhamnen avgår bilfärja mot Rindö och Värmdö.

## Parkering

I centrala delar av Vaxholms stad är det svårt att parkera bilar särskilt under turistsäsongen. Vid Hamngatan tillåts parkering under två timmar på båda sidorna om gatan. Under juni – augusti tillåts parkering endast på ena sidan och med avgift.

Enligt kommunens parkeringspolicy ska det normalt ordnas 1,3 p-platser per lägenhet i flerbostadshus och 2,0 p-platser per bostad i enbostadshus. Inom fastigheterna Lotsen 6 och 7 bedöms det omöjligt att ordna p-platser och med hänsyn till områdets kulturvärden finns skäl att göra avsteg från policyn. För Lotsen 4 föreslås att en parkeringsplats får anordnas intill gatan på mark som sedan tidigare tagits i anspråk som tomt. För Lotsen 3 som får möjlighet att dela fastigheten ska två p-platser ordnas per fastighet. Om del av bostad eller uthus används till kontor ska en p-plats per kontor ordnas.

## Störningar

### Vägtrafikbuller

Området är inte bullerstört.

### Radon

Några radonmätningar har inte genomförts för fastigheterna inom planområdet. Generellt gäller att byggnader ska uppföras radonskyddande/radonsäkra.

## Brandskydd

Brandriskerna i trähusbebyggelse centrala Vaxholm är stora. Byggnaderna är gamla och uppförda innan dagens regelverk trädde i kraft. I det aktuella kvarteret har en brand inträffat för några år sedan då två byggnader förstördes. En brandvägg mot intilliggande fastighet begränsade brandens vidare spridning.

Räddningstjänstens fordon kan trafikera Hamngatan och Kaptensgatan. Brandstegar når upp till en höjd av 12 m. För byggnader i kvarterets inre delar får man räkna med att brandsläckningsfordon får trafikera kvartersmarken inom Lotsen 3 eller Lotsen 5.

För att underlätta räddningstjänstens insats vid brand har det i detaljplanen föreslagits att en öppen passage ordnas i samband med att ett nytt hus byggs på Lotsen 6 i gränsen mot Lotsen 7. Där kan räddningstjänsten lättare transportera slangar och stegar än i ett trapphus.

Som information kan nämnas att räddningstjänstens personal påpekat att skulle det underlätta om en öppning ordnades i planket på gränsen mellan Lotsen 3 och Lotsen 4.

Som information kan också nämnas att det i samband med bygglov för nybyggnad bl a kommer att krävas följande:

- Brandmur mellan fastigheter.
- Brandskiljande väggar mellan lägenheter.
- Redovisning av möjligheter för brandfordon och brandkårens personal och utrustning att komma fram.
- Redovisning av hur människor kan komma ut ur byggnaden i händelse av brand.
- Tak av klass T

## Teknisk försörjning

Området ligger inom verksamhetsområde för dricksvatten (V) och spillvatten (S). Förbindelsepunkter för vatten och spillvatten finns i såväl Hamngatan som Kaptensgatan. Lotsen 5.6 och 7 ligger inom verksamhetsområde som även innefattar avledning av dagvatten från fastigheten samt gatan. Lotsen 3-4 ingår ej inom verksamhetsområde för dagvatten utan där förutsätts att dagvattnet tas om hand lokalt.

### El

Det kraftbolag som försörjer området är E.ON.

### Avfall

I området finns kommunal avfallshämtning.

### Bredband

Det finns idag inte tillgång till bredband i gatan.

## Administrativa frågor

---

### Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år. Se även genomförandebeskrivningen.

### Bygglovsplikt

Bygglov krävs inte för inredning av kontor i del av bostaden eller uthuset inom fastigheterna Lotsen 3, 4 och 5 om arean överensstämmer med planbestämmelserna. I övrigt behålls bygglovsplikten på den nivå plan- och bygglagen anger för områden inom detaljplan.

### Fastighetsplan/Tomtindelning

Gällande fastighetsplan från 1919 upphävs för Lotsen 3-7 i och med att denna plan antas och beslutet vinner laga kraft.

### Revideringar efter utställningen

Efter utställningen har tre revideringar av planförslaget genomförts. Den första gällde enbart Lotsen 6 och Lotsen 7. I det utställda planförslaget föreslogs ett servitut och en gemensamhetsanläggning inom Lotsen 6 till förmån för Lotsen 7. Avsikten var att förbättra tillgängligheten till det mindre bostadshuset på Lotsen 7 genom passage över Lotsen 6. Efter beslut i kommunstyrelsens planeringsutskott 2011-10-13 togs kravet på servitut och gemensamhetsanläggning bort ur planförslaget och berörda fastighetsägare underrättades.

Den andra revideringen gällde dels ändringar beroende på inkomna synpunkter under utställningstiden dels ändringar av tillåtna åtgärder inom den inre delen av fastigheten Lotsen 6 efter att ny information framkommit. Dessa revideringar bedömdes inte vara oväsentliga varför en ny underrättelse genomfördes till sakägare och övriga berörda.

En av anledningarna till den andra revideringen var att det under utställningstiden kunde noteras att vissa uppgifter om nivåförhållanden på fastigheten Lotsen 6 var missvisande. Omfattande studier gjordes därför för att i detalj kunna bedöma hur den planerade bebyggelsen skulle kunna genomföras utan att natur- och kulturvärden förloras. Detta är viktigt då hela planområdet ingår i den del av centrala Vaxholm som är klassat som riksintresse för kultur – och naturvärden. Förvaltningen kunde konstatera att ingreppet i berget på Lotsen 6 skulle ha blivit alltför stort om en bebyggelse skulle baseras på det utställda planförslaget.

Bland inkomna synpunkter under andra underrättelsen påpekades att en del av planområdet borde omfattas av **strandskydd**. Formellt är det riktigt att en mindre del av fastigheten Lotsen 5 i planområdets sydöstra hörn ligger inom 100 meter från strandlinjen.

Denna del är dock kvartersmark, ianspråktagen sedan länge för en byggnad innehållande apotek och bostäder samt infart till garage. Strandskydd har aldrig funnits här då gällande stadsplan är från 1926. Strandskyddets syfte att trygga förutsättningarna för friluftslivet och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet är sedan länge överspelat. Strandskyddet upphävs. Av formella skäl har med hänsyn till strandskyddsfrågan en ny underrättelse sänts ut till berörda som redovisar att en illustrationslinje 100 meter från strandlinjen har införts på plankartan och en bestämmelse som anger att strandskydd inte ska gälla.

Med hänsyn till inkomna synpunkter och med hänsyn till miljön har nedanstående revideringar införts efter utställningen och underrättelser:

### Plankartan

- Beteckningen **g** för gemensamhetsanläggning inom Lotsen 6 har tagits bort. Denna ändring har tidigare underrättats berörda.
- Beteckningen **v<sub>2</sub>** för passage genom byggnad på Lotsen 6 har ändrats så att en bredd på minst 2,0 m krävs i stället för minst 2,5 m.
- Plankartans område för en bostadsbyggnad om 40 kvm på den övre delen av Lotsen 6 har tagits bort och ersatts av korsprickad mark för uppförande av en uthusbyggnad om högst 30 kvm för förråd, lusthus eller dylikt.
- Kartan har kompletterats med en bestämmelse inom en del av Lotsen 6 som reglerar bergsskärningen, **n<sub>3</sub>**, med texten "markens höjd får inte ändras"
- Planbestämmelsen **e<sub>3</sub>** som reglerar byggrätten för Lotsen 4 har ändrats så att ett uthus får uppföras om 50 kvm i stället för 40 kvm.
- Gränsen för delningen av fastigheten Lotsen 3 har justeras för att bättre anpassas till befintlig mur.
- En uppgift om att detaljplanen tagits fram enligt reglerna i plan- och bygglagen (1987:10) har införts på kartan.
- En illustrationslinje med markering av gränsen för strandskydd 100 m från strandlinjen på land har lagts in på kartan och en planbestämmelse, **a<sub>1</sub>**, med texten "strandskydd gäller inte inom 100 m från strandlinjen på land".

### Planbeskrivningen

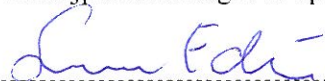
- Planbeskrivningen har ändrats så att den stämmer överens med de förändringar som föreslagits på plankartan och i planbestämmelserna.
- Bergsskärningen genom Lotsen 6 redovisas i en skiss med plan och två sektioner
- En uppgift om att detaljplanen tagits fram enligt reglerna i plan- och bygglagen (1987:10) har införts.
- En redaktionell ändring av texten om vatten och spillvatten enligt förslag från Roslagsvatten har införts. Ändringen innebär ingen ändring i sak.
- En beskrivning av strandskyddet och dess upphävande har införts.

### Genomförandebeskrivningen

- Skrivningen om gemensamhetsanläggning och servitut har utgått. Ändringen har tidigare underrättats berörda.
- En redaktionell ändring av texten om vatten och spillvatten enligt förslag från Roslagsvatten har införts. Ändringen innebär ingen ändring i sak.
- Marköverföring mellan Lotsen 5,6 och 7 och kommunens gatumark tas bort.

### Medverkande

Detaljplaneförslaget är upprättat av stadsbyggnadsförvaltningen.



Susanne Edén  
Stadsbyggnadschef



Gunilla Wästlund  
Planarkitekt