

Detaljplan för Styrmannen 4, Dp 412

Vaxholms stad, Stockholms län

Plan- och genomförandebeskrivning



Foto: Anna Rhedin



Styrmannen 4, Dp 412

Handlingar

- Plankarta med bestämmelser
- denna Plan- och genomförande beskrivning
- Byggnadshistorik över kvarteret Styrmannen, Stockholms läns museum jan 2001

Innehåll

Planens syfte och huvuddrag	4
Förenlighet med miljöbalken	4
Miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken 5 kap	4
Plandata	4
Läge	4
Areal	4
Markägoförhållanden	5
Tidigare ställningstagande	5
Riksintresse	5
Översiktsplan	5
Detaljplan	5
Fastighetsplan	5
Bevarandeplan	5
Byggnadshistorik över kvarteret Styrmannen i Vaxholm	6
Strandskydd	6
Planprocessen och förfarande	6
Miljöbedömning, miljökonsekvensbeskrivning	6
Förutsättningar och Förändringar	6
Natur	6
Växt- och djurliv	6
Geotekniska förhållanden	6
Förorenad mark	7
Fornlämningar	7
Bebyggelseområden befintliga byggnader	7
Befintliga bostäder, arbetsplatser, övrig bebyggelse	7
Byggnadskultur och gestaltning	7
Varsamhetsbestämmelser	7
Arbetsplatser, övrig bebyggelse	8
Service (offentlig och kommersiell)	8
Tillgänglighet	8
Skyddsrum	8
Bebyggelseområden nya byggnader	8

Nya bostäder, arbetsplatser, övrig bebyggelse	8
Friytor	8
Lek och rekreation	8
Vattenområden	8
Gator och trafik	8
Biltrafik	8
Gång- och cykelvägar	8
Kollektivtrafik	9
Parkering	9
Störningar och risker	9
Trygghet	9
Vägtrafikbuller	9
Radon	9
Transporter med farligt gods	9
Brand	9
Teknisk försörjning	9
Vatten och avlopp	9
Värme	9
El	9
Avfall	9
Bredband	9
Organisatoriska frågor	10
Tidsplan	10
Genomförandetid	10
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	10
Allmänna platser	10
Vatten och spillvatten	10
El	10
Tele	10
Värme	10
Avtal	10
Fastighetsrättsliga frågor	11
Fastighetsplan/Tomtindelning	11
Fastighetsbildning	11
Gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter	11
Ekonomiska frågor	12
Intäkter – kostnader	12
Avgifter och taxor	12
Vatten- och avlopp	12
Bygglov, bygganmälan och planavgift	12
Tekniska frågor	12
Tekniska undersökningar	12
Tekniska anläggningar	12

Administrativa frågor	12
Bygglövsplikt.....	12
Medverkande	12

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att för fastigheten Styrmannen 4 medge bostadsändamål på mellan- och vindsvåning. Föreslagen ändring innebär en mer flexibel användning av byggnaden, men bibehåller samtidigt den stadsmässighet i bottenvåningen som centrumändamål ger. Planen är av enklare karaktär och innebär små förändringar.

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 har den 16 dec 2009 beslutat om miljökvalitetsnormer enligt 5 kap 1 § miljöbalken och 4 kap 8 § förordningen (2004:660) om förvaltning av kvaliteten på vattenmiljön. Den nuvarande ekologiska statusen i Vaxholm är otillfredsställande till måttlig. Det beror framför allt på problem med övergödning och miljökvalitetsnormen har satts till god ekologisk status med tidsfrist till år 2021. Den kemiska statusen uppnår redan idag god status och den statusen ska bibehållas.

Föreslagen ändring av detaljplanen för Styrmannen 4 bedöms inte innebära sådana ingrepp att miljökvalitetsnormerna överskrids

Plandata

Läge

Planområdet är centralt beläget inom Vaxholms stadskärna och avgränsas i öster av Rådhusgatan. Fastigheten Styrmannen 4 gränsar till övriga fastigheter inom kvarteret Styrmannen dvs. 1, 2 och 3. På Styrmannen 1 ligger Rådhuset.

Areal

Planområdets areal är 157 kvm.



Markägoförhållanden

Marken inom planområdet omfattar fastigheten Styrmannen 4, som ägs av Lena & Gösta Linderholm kommanditbolag.

Tidigare ställningstagande

Riksintresse

Hela kvarteret Styrmannen ingår i område av riksintresse för kulturminnesvården som omfattar hela Vaxholms stadskärna. I den sammanfattande värdetexten kan bl a läsas "Vaxholm växte fram som stad efter anläggandet av den första fästningen och har idag mycket välbevarade delar av 1700- och 1800-tals karaktär vilka vittnar om ortens betydelse för handeln och fisket i skärgården under denna tid."

Översiktsplan

I översiktsplan för Vaxholm – Vaxholm 2030 redovisas aktuellt område som stadskärna, samt utvecklingsområde för verksamheter, service och besöksnäring.

Detaljplan

Gällande detaljplan för planområdet för Styrmannen 4 är från 2004-11-11, (Dp365).

Fastigheten Styrmannen 4 ligger inom detaljplanerat område, detaljplan för kv Styrmannen, Dp 365, lagakraftvunnen 2004-11-11. Fastigheten Styrmannen 4 ligger inom kvarteret Styrmannen som består av 4 fastigheter: Styrmannen 1, 2, 3 och 4. Genomförandetiden för detaljplanen Dp 365 har gått ut.

Markanvändningen enligt gällande Dp 365 för Styrmannen 4 är handel och kontor, HK. Byggrätten för Styrmannen 4 består av utbredningen av befintlig byggnad på fastigheten. I övrigt anges fastigheten som mark som inte får bebyggas. Byggnadshöjden för huvudbyggnaden anges till högst + 11,3 meter över kommunens nollplan och högst två våningar med inredd vind. Taklutningen får vara 27-30 grader. För Styrmannen 4 anges även beteckningen k₁, värdefull miljö. Ändring av byggnad får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen och utformas med hänsyn till omgivningens egenart.

Fastighetsplan

För fastigheten Styrmannen 4 gäller fastighetsplan (fd tomtdelning) fastställd 1919-12-31, med ändring antagen 1995-06-01. Den ändrade fastighetsplanen delade Styrmannen 2 i två fastigheter, Styrmannen 2 och Styrmannen 4.

Bevarandeplan

Styrmannen 4 omfattas av bevarandeplan för Vaxholm som antogs av kommunfullmäktige 1979 och som ger riktlinjer för planering och bevarande i Vaxholms stadskärna. I bevarandeplanen anges för kv Styrmannen: "Beteckningen q föreslås för hela kvarteret. Byggnaden vid Hamngatan kan bytas ut eller byggas på. Rådhuset Q-märks vid eventuell stadsplaneändring."

Enligt bevarandeplanen innebär en q-beteckning att höga krav skall ställas på utformningen av såväl nybyggnader, om- och tillbyggnader och ändringar med hänsyn till samspelet med den befintliga miljön och dess egenvärden.

Byggnadshistorik över kvarteret Styrmannen i Vaxholm

Denna historik ingår i planhandlingen och skall vara med som ett underlag vid bedömningen av kommande bygglov.

Byggnadshistoriken beskriver kvarterets historia i dess helhet och de befintliga byggnaderna på Styrmannen 1, 2 och 4, samt tidigare bebyggelse på Styrmannen 3. Dessutom görs en kulturhistorisk värdering av kvarteret.

Strandskydd

Planområdet ligger 200 meter från havet och berörs därmed inte av strandskyddet.

Planprocessen och förfarande

Planen innebär små förändringar och omfattas därmed inte av plan- och bygglagens krav på planprogram.

Planarbetet för att ändra detaljplanen för Styrmannen 4 är av enklare karaktär. Planarbetet genomförs med standardförfarande. Detaljplanen upprättas enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900).

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. Behovsbedömning skickades till länsstyrelsen i samband med samråd. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Förutsättningar och Förändringar

Natur

Växt- och djurliv

Marken inom planområdet sluttar svagt mot söder. På Styrmannen 4 finns idag inga träd. På Styrmannen 1, (Rådhuset) finns däremot fyra stycken lindar och en lönn vid Styrmannen 4 norra fastighetsgräns.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGUs Geologiska kartbladet (1964) består undergrunden i planområdet i huvudsak av berg omgiven av lera.

Förorenad mark

Marken bedöms inte vara förorenad.

Fornlämningar

Några kända fornminnen finns inte inom planområdet.

Bebyggelseområden befintliga byggnader

Befintliga bostäder, arbetsplatser, övrig bebyggelse

Inom planområdet finns en befintlig byggnad. Den är idag, enligt gällande Dp 365, planerad som handel och kontor.

De nya planbestämmelserna är utformade utifrån befintlig byggnad som ges utökat användningsändamål. Detta innebär att byggnaden får nyttjas för centrumändamål samt för bostadsändamål på mellan- och vindsvåningen. Byggnadens stadsmässighet bibehålls med centrumändamål i bottenvåningen. Taklutningen ska vara 27-30 grader och högsta nockhöjd 14,0 meter över nollplanet. På inngården finns ett g-område som skall var tillgänglig för gemensamhetsanläggning. De obebyggda delarna av fastigheten har prickmark, med innebörden att byggnad inte får uppföras.

Byggnadskultur och gestaltning

Byggnaden på fastigheten Styrmannen 4 är en 2-våningsbyggnad med inredd vind placerad i gatuliv. Denna byggdes i mitten av 1880-talet och inreddes till handelsbod med magasin och vind. Huset byggdes på med en våning i början av 1900-talet. Byggnaden används idag som butik/ateljé.

Planområdets angränsande bebyggelse är mycket varierad beträffande byggnadstyper, våningsantal, byggnadshöjder och byggnadsareor. Våningsantalet är dock övervägande 2 till 2 våningar med inredd vind. Många byggnader har dessutom kommersiell verksamhet i gatuplanet. Fasader utgörs av trä eller puts.

Varsamhetsbestämmelser

För Styrmannen 4 ges beteckningen k₁, ändring av byggnaden skall utföras varsamt så att byggnadens karaktärsdrag beaktas och dess kulturhistoriska värden tillvaratas. De karaktärsdrag och kulturhistoriska värden hos byggnaden som anges här skall särskilt beaktas vid ändring.



Karaktärsdrag:

- Huvudbyggnadens grundvolym.
- Grundmur.
- Gatufasadens symmetri.
- Fasadpanel/fönster/foder/takfot/snickerier.
- Fasadbehandling med fältindelning.
- Färg/kulörer/material i tidstypisk utformning.

Förändrade delar:

- Takkupor som underordnats grundvolymen.

Fastigheten Styrmannen 4 ges även beteckningen f_1 , som reglerar utseendet. Ny bebyggelse skall utformas med träfasader och tak som ansluter till karaktärsdrag hos befintlig byggnad. De karaktärsdrag som anges här skall särskilt beaktas.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Inom planområdet finns en befintlig byggnad. Den nya detaljplanen medger centrum- och bostadsändamål i den befintliga byggnaden. I dag bedrivs butik i nedre plan. Planen medger att denna verksamhet kan fortsätta.

Service (offentlig och kommersiell)

Planområdet ligger i Vaxholms stadskärna med närhet till servicehus, vårdcentral, tandläkare, matbutiker, apotek, banker, restauranger och annan kommersiell verksamhet. I planområdets närhet finns förskolor, grundskola för årskurserna F-6 och högstadium årskurserna 7-9.

Tillgänglighet

Enligt plan- och byggförordningen (2011:338) behövs vid uppförandet av nya byggnader med färre än tre våningar inte hiss eller annan lyftanordning vara installerad. Om bostad inte kan nås från marken ska dock hiss eller annan lyftanordning kunna installeras utan svårighet. En vindsvåning jämföras här med våning om den inreds med bostad. För att rymma bostäder på vindsvåningen kan därför krävas att en lösning med hiss redovisas. Hiss bedöms kunna anordnas inom befintlig byggnad. Detta hanteras i bygglovskedet.

Skyddsrum

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

Bebyggelseområden nya byggnader

Nya bostäder, arbetsplatser, övrig bebyggelse

Inom planområdet finns en befintlig byggnad. Den nya detaljplanen medger ändrad användning från Handel- och Kontorsändamål till Centrum- och Bostadsändamål.

Se även stycket under Befintliga bostäder, arbetsplatser, övrig bebyggelse.

Friytor

Lek och rekreation

Utrymme för utevistelse finns idag på innergård.

Vattenområden

Detaljplanen innebär ingen påverkan av vattenområden.

Gator och trafik

Biltrafik

Biltrafik i området sker på befintliga lokalgator. Söder om kv Styrmannen går Hamngatan och öster om planområdet (Styrmannen 4) går Rådhusgatan.

Gång- och cykelvägar

Gångtrafik i området sker på befintliga gångbanor utmed lokalgator. Cykeltrafik sker på befintliga lokalgator.

Kollektivtrafik

Busstrafik finns med tät turtrafik vid Söderhamnsplans busshållplats. Vidare trafikerar Vaxholmsbolaget under större delen av året Vaxholms hotellkaj.

Parkering

Parkeringsbehov för Styrmannen 4 hanteras genom att de boende får ansöka om boendeparkeringstillstånd.

Störningar och risker

Trygghet

Bostadsändamål innebär en bättre frekvens av människor i fastigheten över dygnet. Det ger en tryggare utemiljö.

Vägtrafikbuller

Inom planområdet finns en befintlig byggnad. Detaljplanen medger endast ändrad användning. Området bedöms inte vara bullerstört.

Radon

Berggrunden inom planområdet klassas som normalriskområde beträffande radon.

Transporter med farligt gods

Området ligger 200 meter från väg 274 som är en primär transportled för farligt gods.

Brand

Vaxholms stad saknar idag höjdfordon. Vid brand är det endast räddningstjänstens utskjutsstegar som kan användas för utrymning. Detta måste beaktas i bygglovskedet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten ligger inom verksamhetsområdet för VA.

Värme

Fastigheten är idag inte ansluten till fjärrvärme. Bostadsbebyggelsen skall uppvärmas miljövänligt.

El

Fastigheten är ansluten till elnätet.

Avfall

I området finns kommunal avfallshämtning. Avfallsbehållare för Styrmannen 4 står idag på stadens mark, (Rådhusets gård) och hämtning sker från Rådhusgatan. Denna lösning är idag inte acceptabel med hänsyn till arbetsmiljön. Förslagsvis flyttas placeringen av avfallsbehållare, i samråd med Roslagsvatten, så hämtning kan ske från Skolgatan. Ett avtal behöver tecknas mellan fastighetsägaren och staden för upplåtande av kommunalmark.

Bredband

Fastigheten är ansluten till bredband.

Organisatoriska frågor

Tidsplan

- Samråd - maj 2016
- Granskning –november/december 2016
- Antagande – första kvartalet 2017

Genomförandetid

Planens 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

Planområdet består endast av kvartersmark.

Vatten och spillvatten

Roslagsvatten AB:s dotterbolag Vaxholmsvatten AB är kommunens huvudman för det allmänna verksamhetsområdet för vatten och spillvatten. Huvudmannen äger och ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av vatten- och spillvattenanläggningar. Nedan kallas VA-huvudmannen för Roslagsvatten AB.

Fastighetsägaren ansvarar för anläggande och framtida drift av enskilda ledningar in till det egna huset, s.k. servisledning.

EI

E.ON Elnät Sverige AB är nätägare inom Vaxholms stad och ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av elnätet.

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.

Värme

E.ON. Värme Sverige AB, är nätägare till fjärrvärmenätet inom Vaxholms stad och ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll.

Avtal

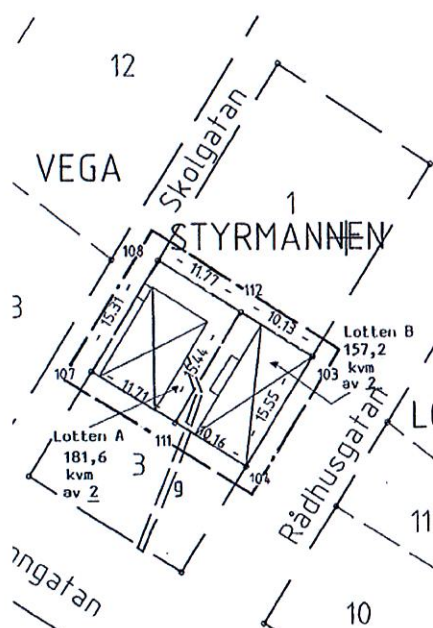
Planavtal har 2016-03-11 ingåtts mellan Lena & Gösta Linderholm kommanditbolag, (Fastighetsägaren), och Vaxholms stad. Fastighetsägaren ersätter Staden enligt löpande räkning för Stadens samtliga verifierade kostnader förenade med framtagande av detaljplaneförslaget.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsplan/Tomtindelning

För fastigheten Styrmannen 4 gäller fastighetsplan (fd tomtindelning) fastställd 1919-12-31, med ändring antagen 1995-06-01. Den ändrade fastighetsplanen möjliggjorde delning av fastigheten Styrmannen 2 till två bostadsfastigheter, (nuvarande Styrmannen 2 och 4). Fastighetsplanen utgör idag s.k. fastighetsindelningsbestämmelser i gällande detaljplan Dp365. När den nya detaljplanen vinner laga kraft upphör den tidigare detaljplanen att gälla för Styrmannen 4, därmed även fastighetsindelningsbestämmelserna för Styrmannen 4.

I planen utgörs planområdet av Styrmannen 4. Fastighetsgränserna avses inte förändras.



Fastighetsplan antagen 1995-06-01.

Fastighetsbildning

Fastigheten föreslås inte förändras.

Gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter

En gemensamhetsanläggning bildades 1995-10-27 för servisledning för vatten- och avloppsledning för fastigheterna Styrmannen 2 och 4. Anläggningen är belägen tvärs över Styrmannen 3. Området för gemensamhetsanläggningen på fastigheten Styrmannen 4 betecknas med g på plankartan.

Ett officialservitut från 1995-10-27 ger Styrmannen 4 rätt att använda ett område ca 1,5 meter brett för in och ut passage över Styrmannen 2. Servitutet ligger utanför planområdet. Vid behov



ankommer det på respektive fastighetsägare att ta initiativ till bildande, ändring och upphävande av servitut.

Ekonomiska frågor

Intäkter – kostnader

Planarbetet bekostas av den som har nytta av detaljplanen. Fördelning av kostnaderna för planens upprättande regleras i planavtal mellan Vaxholms stad och Fastighetsägaren.

I denna plans genomförande finns inga behov för exploateringsavtal.

Avgifter och taxor

Vatten- och avlopp

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

Bygglov, bygganmälan och planavgift

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

Tekniska frågor

Tekniska undersökningar

Såvitt nu kan bedömas med hänsyn till kända markförhållanden behövs inte några geotekniska undersökningar inför byggandet.

Tekniska anläggningar

Detaljplanen medför inte några nya tekniska anläggningar.

Administrativa frågor

Bygglovsplikt

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

Medverkande

Detaljplaneförslaget är upprättat av stadsbyggnadsförvaltningen.

Kristina Henschen
Planchef

Anna Rhedin
Planarkitekt