



Streckad linje avser programområde

Program för Kv. Landstinget 3 och 5 m fl

Inledning

Vaxholms stad är en expansiv kommun och efterfrågan på bostäder är stor. Behov av fler platser i särskilt boende överstiger de platser som kommunen har samtidigt som behov av särskilt boende ökar. Befintliga lokaler för särskilt boende inom programområdet är inte ändamålsenliga.

Programmets syfte

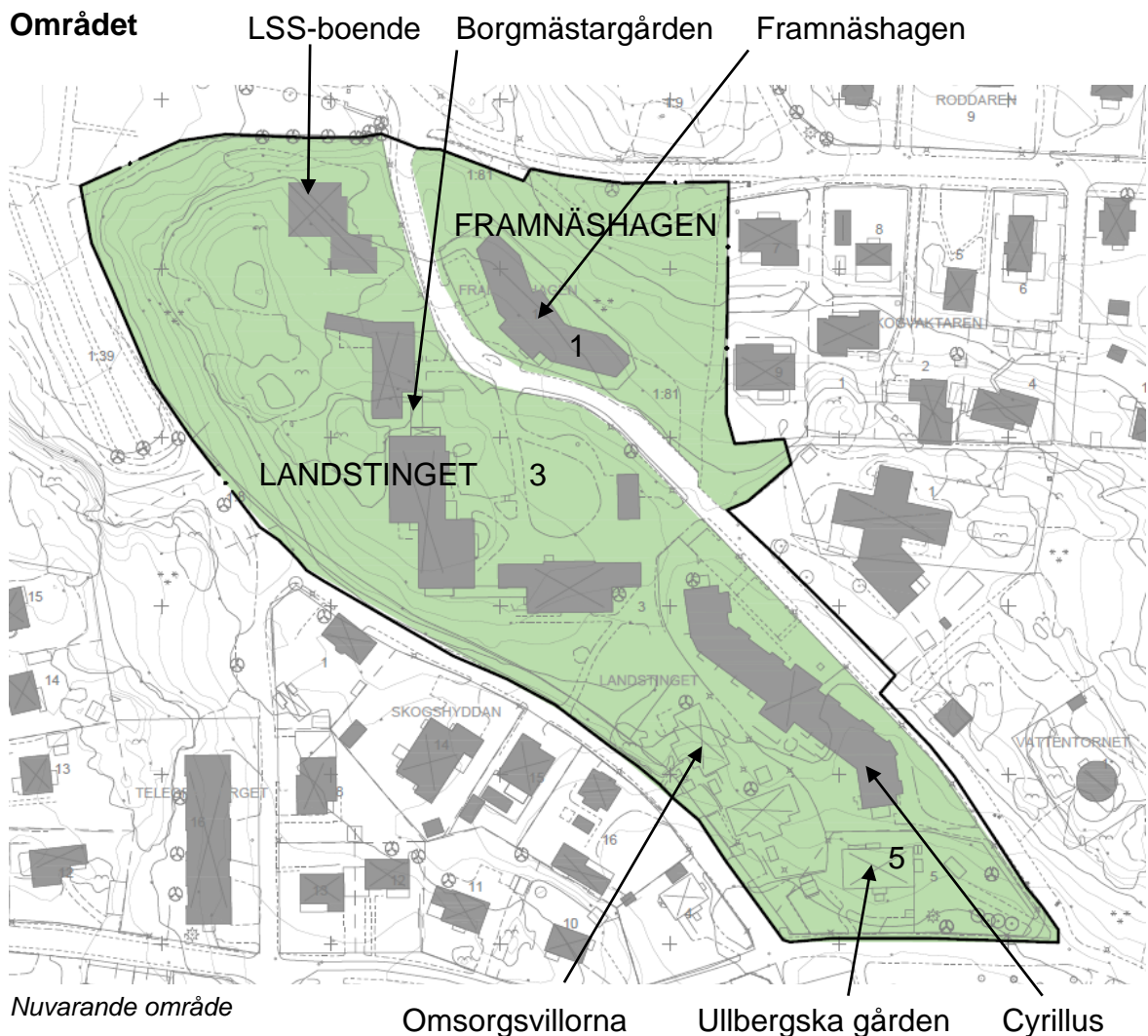
Syftet med program för detaljplan är att skapa ändamålsenliga, attraktiva och kostnadseffektiva lokaler för särskilt boende. Planläggning och projektering ska pröva hur det är lämpligt att bebygga fastigheten med fler lägenheter för särskilt boende.

Den norra delen av fastigheten, med undantag för befintligt LSS-boende, ska prövas användas för särskilt boende och tillhörande servicefunktioner.

För den södra delen av Landstinget 3 och hela Landstinget 5 ska planprocessen möjliggöra seniorbostäder. Framnåshagen 1 ska prövas utvecklas till korttidsboende.

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 överensstämma 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.



Planområdet omfattar fastigheterna Landstinget 3 och 5, Framnåshagen 1 samt del av Vaxön 1:81.

Inom fastigheten Landstinget 3 ligger ett LSS-boende samt byggnaderna Borgmästargården och Cyrillus som rymmer särskilt boende. Även två så kallade

omsorgsvillor finns inom fastigheten. Ett beslut om att riva omsorgsvillorna togs under hösten 2013. Fastigheten Landstinget 5 inrymmer Ullbergska gården där det bland annat finns en öppen förskola.

Inom fastigheten Framnåshagen 1 ligger ett ytterligare särskilt boende.



Äldre del av Borgmästargården



Cyrillus



LSS-boende



Framnåshagen

Bakgrund

Kommunens behov av platser i särskilt boende överstiger de platser som kommunen har samtidigt som behov av särskilt boende ökar.

Befintliga byggnader för särskilt boende, Borgmästargården och Cyrillus är inte ändamålsenliga. Framnåshagen tänkt att nyttja som korttidsboende är inte heller ändamålsenligt.

Kommunstyrelsen beslutade 2013-06-04 att godkänna plan-PM som underlag för fortsatt planarbete inför framtagande av program för Landstinget 3 och 5.

Tidplan

| | | |
|------|--------|---|
| 2013 | Juni | Kommunstyrelsen (KS) beslutar om planuppdrag |
| 2014 | Jan | Planeringsutskottet (PLU) beslutar om programsamråd |
| | Vår | PLU beslut om samråd |
| | Sommar | PLU beslut om granskning |
| | Vinter | KS godkänner och KF antar |
| 2015 | Vår | Laga kraft |

Planeringsförutsättningar

Avgränsning

Programområdet omfattar 3,0 ha och avgränsas av Blynäshagen och nya kyrkogården i norr, Borgmästarevägen i väster och kvarterområdet Skogsvaktaren, Ullbergs väg och Lekhagensförskola i öster. I söder avgränsas området av Soldatgatan och Ullbergspark.

Markägoförhållanden

Marken inom programområdet ägs av Vaxholms stad.

Gällande planer

Detaljplan

För området gäller detaljplan 11 från 1939, detaljplan 280 från 1980 och detaljplan 333 från 2002.

Översiktsplan

I Vaxholms stads översiktsplan, antagen 1990, anges att "behovet av servicelägenheter kommer att växa under planperioden".

I förslag till ny Översiktsplan för Vaxholm stad antagen av kommunfullmäktige den 16 december 2013 anges att kommunen bedöms behöva utöka antal särskilda boendeplatser med ca 50 platser till år 2020. Det finns även behov av att bygga mer kostnadseffektiva och ändamålsenliga särskilda boenden än befintliga. Vidare anges att med hänsyn till behov av närhet till service och goda kommunikationer är det främst områdena Vaxön, Resarö eller Rindö som är aktuella.

Grönplan

I Vaxholms stads grönplan för Vaxön, Kullön och Tenöområdet anges området ha gles bebyggelse. Parkområdet Framnäshagen och de till programområdet närliggande parkerna Blynäshagen och Ullbergspark anges som fortsatt viktiga att bevara.

Strandskydd

Området omfattas inte av strandskydd.

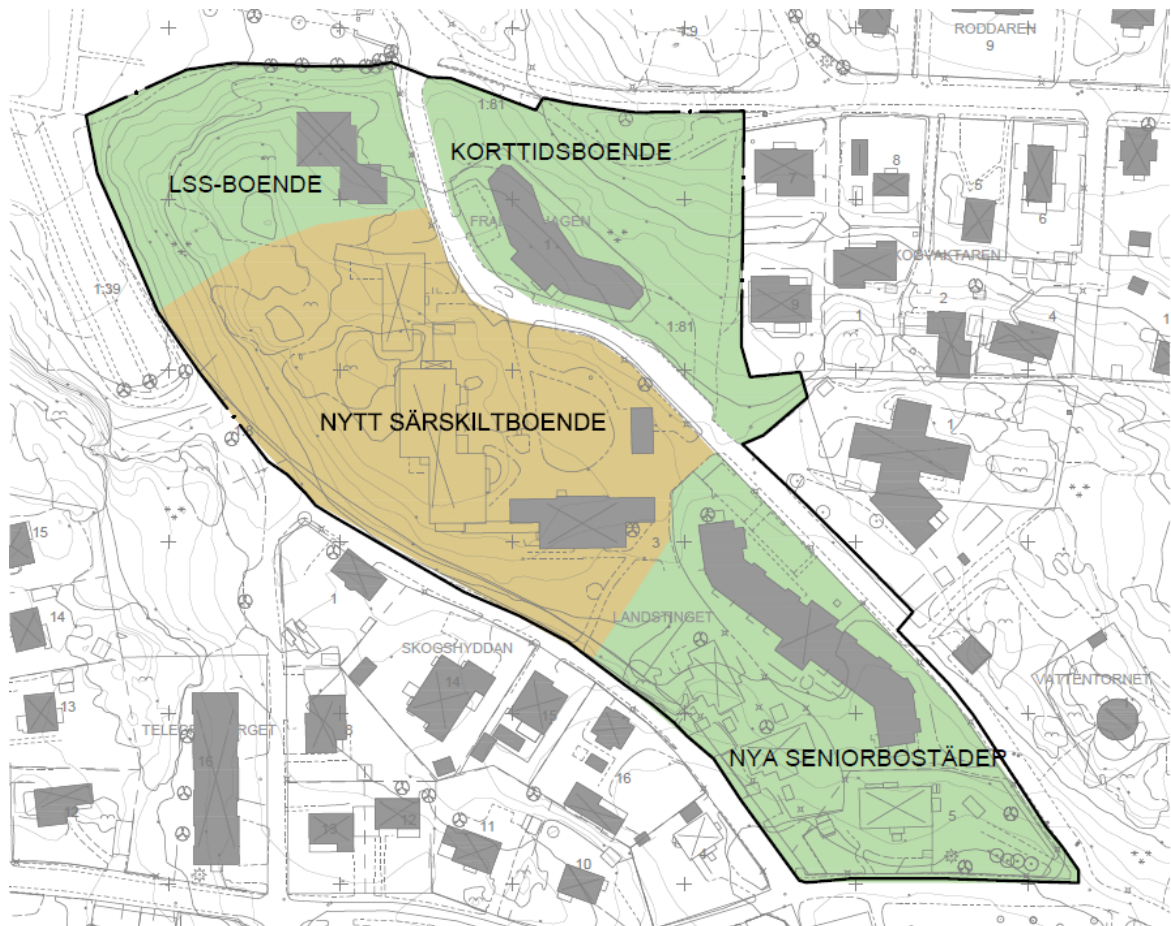
Riksintresse

Programområdet ingår i område som är utpekad som riksintresset för kulturmiljövården. Avgränsning och planens eventuella påverkan på detta ska utredas vidare i fortsatt planarbete.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att projektet inte innebär en betydande miljöpåverkan för området och att behov för att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning därför inte finns.

Beskrivning av förslaget



Planområde förslag

Planläggningen ska resultera i en fastighet i norr som inrymmer det nya särskilda boendet och det befintliga LSS-boendet.

Borgmästargården föreslås ersättas och byggas ut i etapper med ny byggnad/er som fullt utbyggt ska rymma minst 120 platser för särskilt boende. Detta motsvarar de platser som rivs och behovet av nya platser samt även en möjlighet till en senare utökning av platser. Hur många platser som ryms ska utredas i fortsatt planarbete. En ursprunglig, äldre del av Borgmästargården kan prövas sparas och länkas samman med nytt särskilt boende.

Cyrellus föreslås omvandlas till bostäder för seniorboende med inriktning åldrarna +55.

Korttidsboende flyttas till Framnåshagen 1 där möjlighet ges att utöka befintlig byggnad för att uppnå gällande krav med bibehållet antal platser. I den södra delen av Landstinget 3 och hela Landstinget 5 planeras en eller flera nya bostadsfastigheter avsedda för seniorboende +55. Nya bostäderna utformas som stadsvillor med entré från Borgmästarvägen och Soldatvägen.

Avsikten är att genomföra en markanvisning för bostäder.

Förutsättningar



Nordvästra delen av programområdet



Del av Borgmästargården



Del av Borgmästargården



Ullbergska gården

Områdets karaktär och landskapsbild

Planområdet är högt beläget mitt på Vaxön. Större del av området har låg bebyggelse i två till tre våningar med gårdar, gräsmattor och enstaka tallar mellan husen. Den nordvästra delen är mer kuperad med flera högresta tallar och en mossbevuxen sluttning ned till intilliggande kyrkogård.

Den nordöstra delen består till stor del av naturområdet Framnåshagen med tallskog i sluttning mot cykelväg utmed Eriksövägen/Hamngatan.

Naturvärden

Området är ianspråktaget för bebyggelse. Några utpekade naturvärden finns inte inom området. Nordvästra och -östra delen av området med tallar och mossbevuxna berghällar avses sparas.

Enligt jordartskartan består marken inom programområdet av berg med inslag av sandig morän med svallad moränyta.

Kulturmiljö

Den norra huskroppen av Borgmästargården har konstaterats vara kulturhistoriskt värdefull i kommunens egen inventering 2010. Borgmästargården har dock dåliga förutsättningar att anpassas för befintlig verksamhet. Byggnaden som är ritad av Birger och Sten Jonsson 1954 bedömdes som kulturhistoriskt värdefullt bostadshus med servicefunktion ritat av två framstående arkitekter. Byggnaden har flera utmärkande detaljer som det stora burspråket och den konstnärliga utsmyckningen i hörnentrén.

Ullbergsgården har ursprungligen använts som BB och har vid senare tidpunkt byggts på med en våning och försetts med plåtfasad.

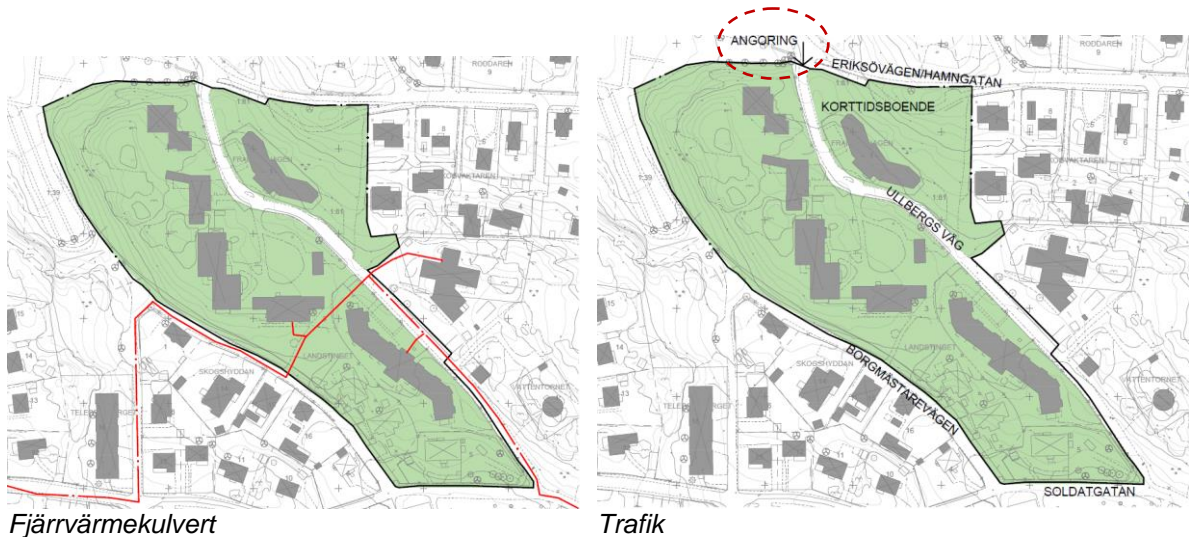
En antikvarisk utredning ska genomföras i det fortsatta planarbetet.

Teknisk försörjning

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

En fjärrvärmekulvert är dragen genom planområdet.

Plats för uppställning av reservpanna finns vid till Ullbergs väg om fjärrvärme inte kan levereras från fjärrvärmeverket på Kullön.



Trafik och allmänna kommunikationer

En trafikutredning för hela Vaxön planeras för att utreda den övergripande strukturen med en fördjupning i del som berör för Landstinget 3 och 5.

Närmsta kollektivtrafik är utefter Eriksövågen med busslinje 681 till Resarö.

Buss 670 går mellan Stockholmsvägen och Tekniska högskolan i Stockholm.

Vägar, gångar och cykelvägar

Det aktuella programområdet nås från Eriksövägen och vidare via Borgmästarevägen och Ullbergs väg. Angöring planeras fortsatt ske från Eriksövägen till LSS-boende, särskilt boende och korttidsboende medan nya bostäder även nås söderifrån via Borgmästarevägen och Ullbergs väg.

Eventuella nya vägar som ska försörja ny bebyggelse inom området kommer att utredas vidare i fortsatt planarbetet.

För särskilt boende planeras besöks- personalparkering inom fastigheten.

Boendeparkering kan planeras som kantstensparkering utefter Borgmästarevägen kombinerat med parkering inom bostadsområden. Vaxholms stads gällande parkeringsnorm för bostäder på Vaxön är 1,3 platser per lägenhet. Arbeta pågår med att ta fram en ny parkeringsnorm.

Vatten och avlopp

Området ingår i verksamhetsområde för vatten och avlopp. Den nya bebyggelsen ska anslutas till det kommunala VA-nätet och till Blynäs reningsverk.

Dagvatten

Dagvatten ska tas om hand inom fastigheterna. Dagvattenutredning ska tas fram i fortsatt detaljplanearbete.

Service

I Vaxholms centrum ca 500 m från planområdet finns *apotek, vårdcentral och bibliotek utmed Hamngatan*. Här finns även matvaruaffären Konsum medan ICA är beläget vid Stockholmsvägen.

Närmsta förskola är Lekhagen vid Ullbergs väg. Vaxö skola F-6 och Campus Vaxholm 7-9 som är under byggnation finns båda inom gångavstånd.

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

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.

Radon

Risk för markradon är normal inom planområdet.

Avfall

Hushållssopor ska kunna tas om hand vid fastighet. För särskilda boendet och bostäder får soputrymmen planeras i samband med byggnadernas projektering.

Genomförande

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

Huvudmannaskap och ansvar för allmän plats

All allmän plats föreslås ha kommunalt huvudmannaskap.

Stadsbyggnadsförvaltningen i mars 2014

Lena Johanson
Planarkitekt

Oskar Pihl
Planchef