

**Förslag till Detaljplan för Styrmannen 4**  
Vaxholms stad, Stockholms län

# Plan- och genomförandebeskrivning



Foto: Anna Rhedin



## Innehåll

<b>Förenlighet med miljöbalken.....</b>	<b>4</b>
Miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken 5 kap .....	4
<b>Plandata .....</b>	<b>4</b>
Läge .....	4
Areal .....	4
Markägoförhållanden .....	4
<b>Tidigare ställningstagande.....</b>	<b>5</b>
Riksintresse .....	5
Översiktsplan.....	5
Detaljplan, fastighetsplan, förordnanden och måldokument .....	5
Planprocessen och förfarande .....	5
Miljöbedömning, miljökonsekvensbeskrivning .....	6
<b>Förutsättningar och Förändringar.....</b>	<b>6</b>
Natur .....	6
Växt- och djurliv.....	6
Geotekniska förhållanden .....	6
Förorenad mark.....	6
Fornlämningar .....	6
Bebyggelseområden.....	6
Bostäder (Befintliga).....	6
Byggnadskultur och gestaltning .....	6
Arbetsplatser, övrig bebyggelse .....	7
Service (offentlig och kommersiell).....	7
Nya byggnader .....	7
Tillgänglighet.....	7
Skyddsrum .....	7
Friytor.....	7
Lek och rekreation .....	7
Strandskydd .....	7
Gator och trafik .....	7
Biltrafik.....	7
Gång- och cykelvägar.....	8
Kollektivtrafik.....	8
Parkering.....	8
Störningar och risker.....	8
Trygghet.....	8
Vägtrafikbuller .....	8
Radon.....	8
Transporter med farligt gods.....	8



Teknisk försörjning.....	8
Vatten och avlopp.....	8
Värme .....	8
El .....	8
Avfall .....	8
Bredband .....	8
<b>Organisatoriska frågor.....</b>	<b>9</b>
Tidsplan .....	9
Genomförandetid.....	9
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap.....	9
Allmänna platser.....	9
Fastighetsplan/Tomtindelning.....	10
Fastighetsbildning .....	10
Gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter .....	10
<b>Ekonomiska frågor .....</b>	<b>10</b>
Intäkter – kostnader.....	10
Avgifter och taxor.....	11
Vatten- och avlopp .....	11
Bygglov, bygganmälan och planavgift .....	11
<b>Tekniska frågor.....</b>	<b>11</b>
Tekniska undersökningar .....	11
Tekniska anläggningar.....	11
<b>Administrativa frågor .....</b>	<b>11</b>
Bygglovsplikt .....	11
<b>Medverkande.....</b>	<b>11</b>

## 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.

## Miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken 5 kap

Vid planering ska kommuner och myndigheter säkerställa vissa miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap. Miljö kvalitetsnormer 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 miljö kvalitetsnormer 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 miljö kvalitetsnormen 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 miljö kvalitetsnormerna överskrids

## Plandata

### Läge

Planområdet är centralt beläget inom Vaxholms stadskärna och avgränsas i väster 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 för anspråk på 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, fastighetsplan, förordnanden och måldokument

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 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 k<sub>1</sub>, värdefull miljö. Ändring av byggnad får inte förvansa dess karaktär eller anpassning till omgivningen och utformas med hänsyn till omgivningens egenart. Marklov krävs för fällande av befintliga träd.

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.

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."

### 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 skickas till länsstyrelsen i samband med samråd.

## **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 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**

#### **Bostäder (Befintliga)**

Styrmannen 4:

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 innergården finns ett u-område som skall var tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. De obebyggda delarna av fastigheten har prickmark, med innebörden att byggnad ej 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.



För Styrmannen 4 ges beteckningen  $k_1$ , värdefull miljö. Ändring av byggnad får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen och utformas med hänsyn till omgivningens egenart.

Fastigheten Styrmannen 4 ges beteckningen  $f_1$ , som reglerar utseendet. Tillbyggnad skall utformas med träfasader och tak som ansluter till karaktärsdrag hos befintligt hus.

### **Arbetsplatser, övrig bebyggelse**

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, BVC, matbutiker, apotek, banker och annan kommersiell verksamhet. I planområdets närhet finns förskolor, grundskola för årskurserna F-6 och högstadium årskurserna 7-9.

### **Nya byggnader**

Inom planområdet finns en befintlig byggnad. Detaljplanen medger endast ändrad användning från Handel- och Kontorsändamål till Centrum- och Bostadsändamål.

### **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 nå 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.

### **Friytor**

#### **Lek och rekreation**

Utrymme för utevistelse finns idag på innergård.

### **Vattenområden**

Detaljplanen innebär ingen påverkan av vattenområden.

### **Strandskydd**

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

### **Gator och trafik**

#### **Biltrafik**

Biltrafik i området sker på befintliga lokalgator. Söder om kv Styrmannen går Hamngatan och väster 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 Waxholmsbolaget 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 är 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.

#### **Teknisk försörjning**

##### **Vatten och avlopp**

Fastigheten ligger inom verksamhetsområdet för VA.

##### **Värme**

Fastigheten är ansluten till fjärrvärme.

##### **EI**

Fastigheten är ansluten till elnätet.

##### **Avfall**

I området finns kommunal avfallshämtning.

##### **Bredband**

Fastigheten är ansluten till bredband.



## Organisatoriska frågor

### Tidsplan

- Samråd - maj 2016
- Granskning - september 2016
- Antagande - december 2016

### 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.

#### Fjärrvärme

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

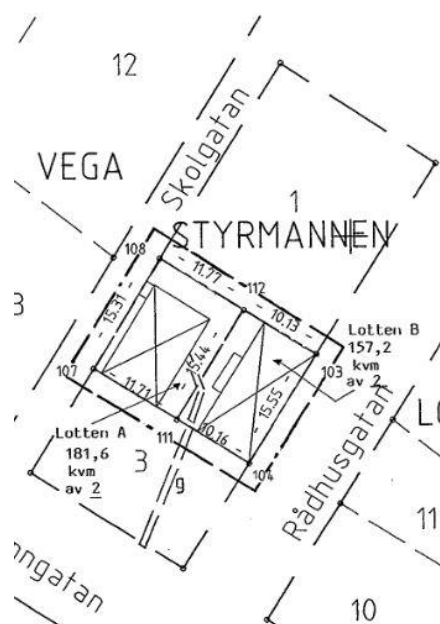
#### Avtal

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). Delarna har en gemensam VA-anslutningspunkt som betecknas med, g, på fastighetsplankartan. Gällande fastighetsplan fortsätter att gälla efter att denna plan vunnit laga kraft.



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.

Servitut från 1995-10-27 ger Styrmannen 4 rätt att använda ett område ca 1,5 meter brett för in- och utfart över Styrmannen 2.

### 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.

I arbetet har deltagit: Beatrice Berglund, Trainee exploatering, Paula Sund, Planarkitekt och Anna Rhedin, Planarkitekt.

---

Chefnamn.

Anna Rhedin

Cheftitel.

Planarkitekt