

VAXHOLMS STAD
Samhällsbyggnadsavdelningen
Stadsbyggnadsenheten

2000-12-21

Rev. 2001-02-22

Detaljplan för fastigheten Båten 6
Vaxholms stad, Stockholms län

Dp 370

HANDLINGAR

Handlingarna består av:

- karta med bestämmelser
- denna planbeskrivning med:
bilaga 1 – i detaljplan föreslagen förändring av markanvändning
- genomförandebeskrivning

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE

Planen syftar till att fastställa befintlig byggnadsvolym på fastigheten Båten 6 i överensstämmelse med beslut i kommunstyrelsens arbets- och planeringsutskott § 219/2000-10-09 samt att reglera markanvändningen efter befintliga förhållanden.

PLANDATA

Läge

Planområdet ligger centralt beläget i Vaxholm vid Norrhamnsplan och omfattar fastigheten Båten 6 samt del av fastigheten Vaxön 1:81 (gatumark). Området avgränsas av Fiskaregatan, Norrhamnsplan, Carl Anderssons gata samt Norrhamnsgränd.

Areal

Planområdets areal, innehållande fastigheten Båten 6 med arealen 880 m² samt del av fastigheten Vaxön 1:81, är ca 1000 m².

Markägoförhållanden

Både fastigheten Vaxön 1:81 och Båten 6 ägs av Vaxholms stad.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Detaljplan

Planområdet omfattas av stadsplan från 1926-01-22 och denna gäller enligt Plan- och bygglagen (PBL) som detaljplan. Planen anger beteckningen Ö₂ för området, vilket innebär att endast öppet eller kopplat byggnadssätt får användas samt att endast en huvudbyggnad för bostadsändamål inklusive erforderliga uthus och smärre gårdsbyggnader får uppföras per tomt.

Byggnadsarean får utgöra högst 1/5-del av fastighetsarean, vilket i detta fall resulterar i en area på 176 m². Huvudbyggnad får uppföras med högst 2 våningar samt till 1/3-del inredd vind. Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 7,0 meter respektive 2,5 meter för uthus. Huvudbyggnad ska uppföras i gatlinje eller om förgård finns i förgårdens inre gränslinje. Byggnader ska placeras minst 4,5 meter från grannfastighet om de uppförs med en våning och 6 meter om de uppförs med två våningar. Byggnader får dock uppföras närmare grannfastighet om denne godkänner detta och denne samtidigt uppför byggnad mot samma gräns.

Områdets södra del mot Carl Anderssons gata är prickat till en bredd av ca 7 meter, med innebörden att byggnader ej får uppföras.

Fastighetsplan

Fastigheten Båten 6 berörs av tomtindelning upprättad 1926-10-22 vilket gäller som fastighetsplan.

Bevarandeplan

Kv. Båten finns ej redovisad i bevarandeplanen för Vaxholm från 1979.

Riksintresse

Vaxholms stadskärna ingår i område av riksintresse för kulturminnesvården.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Befintlig bebyggelse

Bygglov för befintlig kontorsbyggnad från 1981 gavs med dispens från gällande detaljplan och fastighetsplan. Byggnaden är uppförd i en våning med byggnadsarean 590 m² och överskrider således nu tillåten byggnadsarea. En del av byggnadens nordöstra hörn är placerad över fastighetsgränsen till gatumarken Vaxön 1:81. Fasader utgörs av rödmålad träpanel och takkonstruktionen av sadeltakstyp är täkt med svart papp. Byggnaden är uppförd i en U-form med ett mellanliggande gårdsparti som öppnar sig mot Norrhamnsgränd och har t.o.m. september 2000 inhyst kommunal kontorsverksamhet.

Byggnaden har en varierad byggnadshöjd. De något högre byggnadsdelarna utefter Fiskaregatan och Carl Anderssons gata har en byggnadshöjd av ca 6,5 meter över kommunens nollplan och övriga byggnadsdelar ca 5,5 meter. Nockhöjden är ca 7,3 meter över nollplanet för dessa båda byggnadsdelarna och 6,3 meter för övriga byggnadsdelar. Taknocken för den

högre byggnadsdelen utefter Carl Anderssons gata löper parallellt med denna gata. Taket för den högre byggnadsdelen utefter Fiskaregatan är utformad med två taknockar i rät vinkel mot Fiskaregatan. Takdelen mellan dessa båda taknockar är i sin lägsta punkt lika med byggnadshöjden. Vidare är takvinkeln 17 grader för de högre byggnadsdelarna och 10 grader för övriga byggnadsdelar.

Planområdets angränsande bebyggelse utgörs av både nyare och äldre bostäder uppförda i en och två våningar. Byggnadernas fasadbeklädnader är övervägande av trä och rödfärgade. Takmaterialen utgörs av svart papp, rött tegel samt svart plåt. Byggnaderna på Utkiken 1 och Fiskaren 5 är uppförda med valmade sadeltak, övriga med sadeltak.

Tomtmark

Området är relativt plant och upptas till större delen av befintlig byggnad. Markområdet mot Norrhamnsgatan är delvis asfalterad och utgörs av en parkering. Fastigheten angörs via Norrhamnsgatan. Planområdets västra del mot Norrhamnsgränd samt sydöstra del mot Carl Anderssons gata är grusbelagd.

FÖRÄNDRINGAR

Områdets omfattning

Fastigheten utvidgas efter faktiska förhållanden. Detta innebär att ca 100 m² av fastigheten Vaxön 1:81 vid gatukorsningen Norrhamnsgatan/Fiskaregatan samt en mindre del vid gatukorsningen Norrhamnsgatan/Carl Anderssons gata, överförs till Båten 6. Samtidigt överförs en mindre markremsa belägen vid planområdets sydöstra del utmed Norrhamnsgatan från Båten 6 till Vaxön 1:81. Syftet med den senare är att säkerställa utrymme för trottoar.

Användning och utformning

Planområdet ska användas för bostadsändamål. Planbestämmelserna utformas efter befintliga byggnadsförhållanden. Tillåten högsta byggnadshöjd sätts därför till 6,5 meter över kommunens nollplan för de båda högre byggnadsdelarna utefter Fiskaregatan och Carl Anderssons gata. Nockhöjden för dessa båda byggnadsdelarna får inte vara högre än 7,3 meter över kommunens nollplan. För övriga byggnadsdelar medges en byggnadshöjd på upp till 5,5 meter över nollplanet och en nockhöjd på 6,5 meter.

Takvinkeln för byggnadsdelar med byggnadshöjden 6,5 meter sätts till 10-17 grader och för övriga byggnadsdelar är den 10-15 grader. Fasader ska utgöras av trä och taktäckningen vara av falsad plåt eller papp.

Inom befintlig byggnadsvolym får vindsvåningar inredas. Planen medger möjlighet att uppföra takkupor/frontespiser i vindsvåningen utefter Carl Anderssons gata, dock endast mot fastighetens innergård. Dessa takkupor/frontespiser får överskrida byggnadshöjden men inte överskrida byggnadens nockhöjd. Vidare ska taket för den högre byggnadsdelen utmed Fiskaregatan utformas med två nockar och förläggas i rät vinkel mot denna gata. Det mellanliggande partiet mellan nockarna får i sin lägsta punkt ej överskrida byggnadshöjden.

Trafik och parkering

Fastighetens parkeringsbehov ska tillgodoses inom fastigheten. Tillkommande bostäders entréer avses inte bara förläggas vid Norrhamngatan utan även utmed övriga angränsande gator. Dess västra del vid Norrhamnsgränd ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik.

Teknisk försörjning

Planområdet ingår i allmänt verksamhetsområde för vatten och avlopp.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planens genomförandetid är fem år.

MEDVERKANDE

Planförslaget är upprättat av stadsbyggnadsenheten.

Stadsbyggnadsenheten

Susanne Edén
stadsarkitekt