

VAXHOLMS STAD  
Samhällsbyggnadsavdelningen  
Stadsbyggnadsenheten

godkänd av MSBN 2002-03-12  
antagen av KF 2002-06-17  
laga kraft 2002-07-12

2001-10-25, rev 2002-01-25

## Detaljplan för del av Vaxön 1:81 m.fl, Framnåshagen Vaxholms stad, Stockholms län

Dp 333

### HANDLINGAR

Handlingarna består av:

- plankarta med bestämmelser
- denna planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- illustrationskarta (infogad i planbeskrivningen)

## Planbeskrivning

### Planens syfte

---

Syftet med planen är att möjliggöra att fler lägenheter för äldreboende kan byggas i anslutning till Borgmästaregården på Vaxön. Genom att bygga äldreboende i närheten av Borgmästaregården kan personalresurserna vid det befintliga och det nya äldreboendet samordnas på ett effektivt sätt och de boende i det nya äldreboendet får god tillgänglighet till de rehabiliteringsmöjligheter som finns på Borgmästaregården.

### Plandata

---

#### Läge

Planområdet gränsar mot kv. Skogvaktaren i öster. I väster och söder avgränsas området av Ullbergs väg, vilken ingår i området, medan Hamngatan är områdets norra gräns. Området omfattar ca 0,7 ha.

#### Markägoförhållanden

Fastigheten Vaxön 1:81 ägs av kommunen. Delar av fastigheten Landstinget 6 ingår i planområdet, även denna fastighet ägs av kommunen.

## Tidigare ställningstagande

---

Området redovisas i kommunens översiktsplan från 1990 som ett planerat område för permanentboende. Gällande detaljplaner i området anger användningen i den nordvästra delen till park/gata och i den sydöstra delen till allmännyttigt ändamål. Genomförandetiden för dessa planer är utgången.

Nämnden för utbildning och social service beslutade 2001-04-03 att bygga 16 nya lägenheter för gruppboende för äldre. Av flera alternativ bedömdes den norra delen av Framnåshagen vara det funktionellt och tekniskt mest lämpliga. Enligt befolkningsprognosen kommer antalet äldre över 85 år att öka med ca 25 personer i Vaxholms stad till 2003. Behovet av och ansökan om särskilt boende bland redan kända äldre har ökat de senaste åren. Ett nytt äldreboende i denna storlek bör kunna täcka behovet för överskådlig tid.

Området har tidigare varit föremål för planläggning av bostäder. Under 1993 togs samrådshandlingar till detaljplan fram, men planen slutfördes inte. Kommunens arbets- och planeringsutskottet har genom §68/2001-03-19 uppdragit till stadsbyggnadsenheten att upprätta förslag till detaljplan för att kunna bygga 18 lägenheter i gruppboende för äldre. Kommunens miljö- och stadsbyggnadsnämnd har genom §287/2001-09-11 gett stadsbyggnadsenheten uppdrag att genomföra samråd för detaljplan.

## Program och samråd

---

Ett program för planen upprättades under våren 2001. Programsamråd hölls under sommaren, därefter upprättades ett förslag till detaljplan. Samråd runt planförslaget hölls under hösten och ett samrådsmöte hölls den 5 november.

Synpunkterna under programskedet och samrådet innehåller ingen negativ kritik mot äldreboende inom området. De framförda synpunkterna har istället berört önskemål om utförande av byggnad, gångvägar, naturområde mm i området. Här följer en sammanfattning av de framförda synpunkterna.

- Bebyggelsen bör begränsas i höjd och den kvarvarande skogen bör glesas ur för att förbättra solförhållandena i området.
- Området bör enligt få en mer parkliknande karaktär.
- Kärleksstigen (stigen i områdets östra del) bör få belysning och beläggning som möjliggör trafik med rullstol.
- Farten bör dämpas på Ullbergs väg genom farthinder.
- Befintliga vatten- och avloppsledningar bör skyddas i planen, alternativt till viss del leds om. Anslutningspunkt för vatten och avlopp bör ligga i områdets norra del för att avloppsvattnet inte ska behöva pumpas upp till Ullbergs väg.
- Parkeringsplatsen utanför förskolan bör hållas fri från byggmaterial och annat material under byggskedet.
- Ny bebyggelse inte bör läggas närmare Hamngatan än förslaget i programmet visar med hänsyn till risk med transporter av farligt gods (pga en låg bro, 4,3 meter, längs Stockholmsvägen kan inte alla transporter med lastbil gå den vägen).

## Förutsättningar

---

### Områdets karaktär

Planområdet är ca 7 300 m<sup>2</sup> och består av norra delen av Ullbergs väg och ett hittills orört skogsområde mellan Ullbergs väg och Hamngatan. Området är kraftigt kuperat och sluttar mot nordost. Skogen består av både löv- och barrträd i blandade åldrar. Genom områdets norra del går gång- och cykelvägen längs Hamngatan. Inga delar av området berörs av strandskydd.

Omgivande bebyggelse består av en blandning av trähus, putsade hus och tegelhus från olika tidsepoker. Borgmästaregårdens huvudbyggnad är en putsad byggnad från 1920-talet. Resten av Borgmästaregården är nyare, men följer en enhetlig färgskala med olika gula och gulröda kulörer. Cyrillusgården och Lekhagen är nyare tegelbyggnader medan kvarteret Skogvaktaren består av fristående bostadshus i trä. Från vissa platser inom planområdet skymtar det gamla vattentornet fram mellan trädskronorna och husen.

### Geotekniska förhållanden

Området sluttar från sydväst mot nordost. Områdets geotekniska förhållanden måste klarläggas innan byggandet kan påbörjas.

### Befintlig bebyggelse

Inga byggnader finns inom planområdet.

### Riksintresse

Området ligger inom område klassat som riksintresse för kulturminnesvården. Kvarteret Skogvaktaren omnämns i Vaxholms bevarandeplan från 1979. Principerna för nybyggnad i detta kvarter har inte följts sedan bevarandeplanen upprättades vilket bl.a. beror på att ett av husen inom kvarteret brunnit ner.

### Trafik och parkering

Området trafikmatas från Hamngatan via Ullbergs väg, vilken är en del av lokalgatunätet. Cyrillusgården har 10 parkeringsplatser samt 2 handikapplatser. Borgmästaregården har 7 markerade parkeringsplatser inom området samt en mindre insticksparkering längs Ullbergs väg för ca 6 bilar. Kantparkering är i dagsläget tillåten längs Ullbergs väg i högst 24 timmar.

Genom planområdets norra del passerar gång- och cykelvägen längs Hamngatan och naturliga promenadstigar finns i området. En större stig går längs fastighetsgränsen till fastigheterna Skogvaktaren 7 och 9.

Avståndet till allmänna kommunikationer är ca 500 meter. De allmänna kommunikationerna utgörs av buss mot Vaxholms centrum och Tekniska högskolan i Stockholm. Linjen trafikeras med ca 2 turer i timmen, tätare i rusningstrafik.

### Strandskydd

Området berörs inte av strandskydd.

### **Vatten och avlopp samt annan teknisk försörjning**

Befintliga vatten och avloppsledningar (VA-ledningar) går i områdets östra kant längs fastighetsgränsen till Skogvaktaren 7 och 9. Vinkelrät från dessa ledningar går anslutningsledningar till Borgmästaregården, via Ullbergs väg, tvärs igenom planområdets södra del.

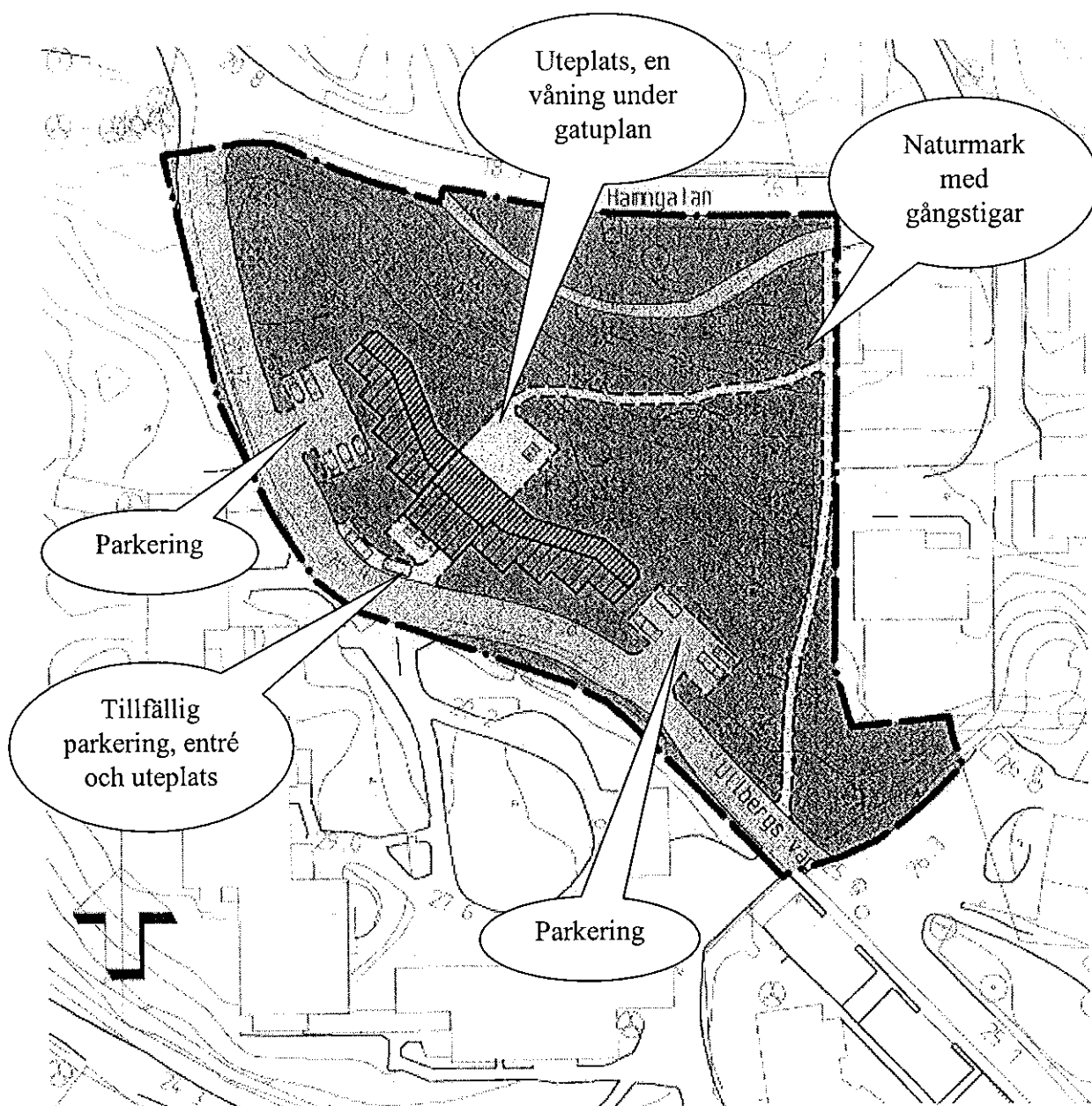
El- och teleledningar finns i Ullbergs väg, dessutom går det en elledning i nord-sydlig riktning rakt genom området.

Utbyggnaden av närvärme är planerad vara klar sommaren 2001. Huvudledningen kommer att gå mellan Borgmästaregården och Cyrillusgården till Ullbergs väg och sedan söderut längs denna.

### **Social service**

I och med områdets läge nära stan är det nära till både offentlig och kommersiell service. Avståndet till Vaxholms centrum är ca 800 meter.

## Förändringar



### ILLUSTRATION

Skala 1:1000



### Ny bebyggelse

Planen medger en tvåvåningsbyggnad med en byggnadsarea på 500 m<sup>2</sup>. Byggnaden är tänkt att rymma 16 lägenheter längs korridorer i två plan. I mitten av huset är tanken att det skall finnas ett sällskapsrum på varje plan, samt ett kök och övriga biutrymmen. Lägenheterna orienteras med fönstren i sydvästlig riktning för att skapa goda ljusförhållanden. Varje lägenhet kan ges en balkong ut mot Ullbergs väg. Att ha nära kontakt med och utsikt över vägen samt övriga aktiviteter på Borgmästaregården uppfattas ofta som positivt i och med att

de boende i ett äldreboende har nedsatt rörelseförmåga och svårt att ta sig ut på egen hand. Husets öppna korridorer ger goda möjligheter att röra sig inom våningsplanet.

Planen medger att en souterrängvåning byggs. Att möjlighet finns att angöra huset från baksidan på en lägre marknivå förbättrar tillgängligheten från Hamngatan. En utgång mot baksidan gör också att en uteplats kan anordnas på husets baksida med bra naturkontakt. De bästa solförhållandena finns på husets framsida. En uteplats kan ordnas i anslutning till entrén mot gatan.

Den nya byggnaden skall placeras så att utrymme för sophantering finns i anslutning till entrén.

### **Park- och naturmark**

Området runt husen utanför tomtmark är naturmark. En utrensning av sly och en gallring av uppvuxna träd genomförs för att förbättra ljusinstrålningen i det annars mörka området, samt för att framhäva de träd som sparas. Naturmarken sköts som vanlig naturmark med viss urgallring av sly med jämna mellanrum. De träd som inte får tas ner markeras i planen. Kärleksstigen är för brant för att vara enkelt framkomlig med rullstol. Den bör även fortsättningsvis vara en naturstig, men kan ges en jämnare och något bredare mjuk beläggning. Det ska vara möjligt att angöra äldreboendet från Kärleksstigen via en stig (delvis inom tomtmark) med liknande karaktär. Fortfarande är naturstigarna i området endast alternativa gångvägar.

### **Trafik och parkering**

Användandet av egen bil hos de boende förväntas vara mycket lågt. Däremot finns ett behov av besöksparkering, personalparkering och tillfällig parkering i omedelbar närhet till entrén för taxi- och ambulanstransporter samt andra korta ärenden. Med 5 samtidigt arbetande i personalstyrkan och några besökares bilar blir behovet av parkering ca 3-5 platser för den nya verksamheten.

För att täcka behovet av lättillgänglig handikapparkering, ambulansangöring, leveranser, taxi och korttidsparkering medger planen 2 platser inom allmän platsmark framför entrén på huset. För att ersätta insticksparkeringen längs Ullbergs väg och täcka resten av parkeringsbehovet finns ett område inom kvartersmark för parkering i områdets västra del. Planen medger att 6 platser byggs här. För att täcka ett eventuellt större behov av parkering för verksamheten i det nya äldreboendet och intilliggande verksamheter (Borgmästaregården, Lekhagen och Cyrillusgården) finns ett område inom kvartersmark i områdets södra del för ca 6 platser.

### **Vatten och avlopp samt dagvatten**

Befintliga ledningar inom naturmark föreslås ligga kvar. Om området för parkering inom kvartersmark i områdets södra del utnyttjas kan det bli nödvändigt att ändra höjdläget på servisledningen till fastigheten Landstinget 6.

Den nya byggnaden ansluts till VA och dagvatten via anslutningspunkt i områdets nordöstra hörn. Ledningsdragningen till denna punkt bör samordnas med gångstig från det nya äldreboendet till Kärleksstigen för att undvika att naturmarken skadas.

**El**

Det nya huset ansluts till det befintliga elnätet.

**Uppvärmning, varmvatten**

Det nya huset bör anslutas till kommande fjärrvärmenät.

**Tele**

Det nya huset ansluts till det befintliga elnätet.

**Anpassning till riksintresset**

---

Området har karaktären av "hus i park". Det finns ändå en ganska tydlig rumsavgränsning som utgörs av Borgmästaregården med tillbyggnader. Gatan bör även fortsättningsvis hållas smal. Detta kombinerat med att placera det nya huset nära gatan bidrar till att behålla och stärka områdets karaktär. Den nya byggnaden putsas och färgas med en färg i samma färgskala som Borgmästaregårdens byggnader. Takvinkeln föreslås låg, däremot inte lägre än på Borgmästaregården. Taket utförs i svart plåt eller rött tegel som harmonierar med Borgmästaregårdens byggnader. Planen medger två våningar med en högsta byggnadshöjd som motsvarar övriga omkringliggande byggnader.

**Administrativa frågor**

---

Kommunen är huvudman för de allmänna platserna.

Planens genomförandetid är 5 år från det att den vunnit laga kraft.

**Medverkande**

---

Detaljplaneförslaget är upprättat av stadsbyggnadsenheten i samråd med avdelningen för utbildning och social service och tekniska enheten.

Stadsbyggnadsenheten



Susanne Edén  
stadsarkitekt



Mattias Nilsson  
fysisk planerare

Kopians likhet med originalet  
bestyrkes i påsten:

Hanna Melander