

DETALJPLAN nr 320
avskrift**Upprättad 1990-01-15**
Godkänd av BN 1990-03-27
Antagen av KF 1990-04-23**LAGA KRAFT 1990-09-13****Detaljplan för kv KONSTAPELN m.m.**
Vaxholms kommun, Stockholms län

Dp 320

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av:

- plankarta med bestämmelser
- denna planbeskrivning
- genomförandebeskrivning

PLANBESKRIVNING**PLANENS SYFTE**

Detaljplaneförslaget avser att möjliggöra en förtätning av bostadsbebyggelsen i kv Konstapelns med 20-25 lägenheter och en utvidgning för butikslokaler mot Söderhamnsplan samt en motsvarande utvidgning av bottenvåningens lokaler (Posten) i kv Repslagaren.

PLANDATA

Planområdet som är beläget intill Söderhamnen omfattar fastigheterna Repslagaren 16 och Konstapelns 7 och 8 och angränsande allmän platsmark för gata, torg och park samt den ostligaste delen av fastigheten Matrosen 14.

Planområdet omfattar ca 0,5 ha.

Markägoförhållanden

Marken inom kvarteret Konstapelns är i sin helhet ägd av AB Vaxholmsbostäder. Fastigheten Repslagaren 16 ägs av Reinhold Fastighets och Byggnads AB och Matrosen 14 av AB Svenska Shell. Till planområdet angränsande fastigheter är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande detaljplan är fastställd 1968-03-29.

Planområdet behandlas i Bevarandeplanen för Vaxholm där det beträffande kv Konstapelns uttalas att: "På sikt är det önskvärt att bebyggelsens karaktär mer anpassas till Vaxholmsmiljön".

Byggnadsnämnden har 1987-09-01 uppdragit åt stadsarkitekten att i samråd med byggherren utveckla förslag till ändring av detaljplan som möjliggör tillbyggnad av postens lokaler på

Söderhamnsplan varvid trafiklösningar mm ska tillgodoses utan störande inverkan på Söderhamnsplanens funktion som allmänt torg.

Byggnadsnämnden har 1988-11-08 behandlat förslag från AB Vaxholmsbostäder om kompletteringsbebyggelse i kvarteret Konstapeln. Byggnadsnämnden rekommenderar:

- "att projektet anmäls för beaktande i kommunens bostadsförsörjningsprogram
- att byggnadsnämnden erhåller uppdrag att påbörja erforderligt detaljplanearbete för projektet inklusive planerade utbyggnader för postens lokaler mm på Söderhamnsplan".

Projektet är intaget i kommunens bostadsförsörjningsprogram för åren 1989-1993 vilket antogs av kommunfullmäktige 1989-03-20.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Läge och befintlig bebyggelse

Planområdet omfattar den mot Söderhamnen och Söderhamnsplan angränsande bebyggelsen samt det bakomliggande högt belägna terrängpartiet. Den bakre zonen består av en avsprängd bergskant på vilken ett mindre två-vånings flerbostadshus ligger samt en byggnad som rymmer bl a tvättstuga och ett mindre garage. Bebyggelsefronten mot vattnet består av tre-våningshus med inredd vind uppförda i slutet av 1950-talet. Husens bottenvåning innehåller kommersiella lokaler inklusive post, bussväntsal och offentliga toaletter, de övre planen innehåller bostäder. Bakom och mellan husen i kv Konstapeln finns en överbyggd gård under vilken finns lokaler för bageri, garage och en mindre bensinstation.

Trafik

Planområdet tangeras av Hamngatan och gatan utmed Söderhamnen vilka bägge tillhör stadens mest trafikerade stråk. Den befintliga bebyggelsen belastar på ett olyckligt sätt trafiksituationen genom bensinstation, garageutfart samt inlastning till systembutik och bageri.

FÖRÄNDRINGAR

Föreslagen bebyggelse

Ny bebyggelse föreslås vid Söderhamnsplan i form av en envånings utvidgning av bottenvåningarna i de befintliga husen på fastigheterna i de befintliga husen på fastigheterna Repslagaren 16 och Konstapeln 8.

Envåningsbyggnaden omfattar även det inre torghörnet nedanför fastigheten Repslagaren 9. Den nya tillbyggnaden avses användas dels för utvidgning av postens nuvarande lokaler i Repslagaren 16, dels för butikslokaler och liknande utmed Konstapeln 8 varvid bakomliggande befintliga lokaler i källarvåning och våning 1/2 trappa upp helt eller delvis integreras i butikslokalerna.

Utmed bergsbranten i kv Konstapelns bakre zon föreslås befintlig bebyggelse riven och ersatt med ett bostadshus med 20-25 lägenheter. Bostadshusets mittparti har en höjd av fyra våningar över Repslagarens nivå med en nedtrappning mot väster och öster till tre och två våningar. Mot kvarterets inre tillkommer en sutterängvåning vars golv ligger i nivå med gården. Sutterängvåningen föreslås i västra delen innehålla endera lokaler för kontor eller vårdandamål. Våningen innehåller därutöver lägenhetsförråd och fastighetstvättstuga som ersätter den befintliga som rives.

Källarvåningen innehåller garage för ca 25 bilar med tillfart från Skepparegatan. Det nya garaget ansluts till det befintliga under gården varför den befintliga utfarten mot Söderhamnen kan utgå. Del av det nya garaget inrättas som skyddsrum som ersättning för befintliga som utgår.

Förändringar av befintlig bebyggelse

Bottenvåningen i huset Repslagaren 16 avses byggas om för posten. Ombyggnaden innebär att bostadsentrén vänds mot Hamngatan samtidigt som den nya postentrén vänds mot Söderhamnsplan. Lokalytorna för de befintliga butikerna mot Söderhamnsplan tas i anspråk av posten varför ny lokalisering av dessa måste sökas.

I bottenvåningen i kv Konstapelns västligaste hus avses entréförhållandena ändras så att de direkta utgångarna mot gatan slopas och att entrén till bostäderna sker via de befintliga entréerna mot gården.

Förbindelsen mellan gatunivån och gårdsnivån sker dels via en befintlig trappa mot Skepparegatan, dels via en ny trappa intill det ostligaste huset, dels via en ny hiss intill det mellersta huset.

Bottenvåningarna förändras vidare så att utrymmet för entréerna samt skyddsrummen tillförs butiksytor.

I byggnaden mot Söderhamnsplan slopas bostadsentrén mot torget och ersätts av entrén mot gården. De befintliga allmänna toaletterna utgår och ersätts på annat håll liksom väntsalen för bussresenärer. För dessa skall prövas möjligheten att samordna vänthallsfunktionen för SL-bussarna och Vaxholmsbolaget genom inglasning av det öppna utrymmet under tak intill turistbyrån. Möjlighet torde finnas att där också utöka det befintliga antalet offentliga toaletter så att bortfallet i kv Konstapeln kompenseras.

Befintliga kontorslokaler för SL kan ersättas i gårdsplanets nivå intill den nya hissen till gården.

Under gårdsnivån avses systembolagets lokaler bli utvidgade kraftigt och ianspråktaga nuvarande bagerilokaler vilka avses erbjudas annan lokalisering. Förändringen möjliggör dels att nuvarande inlastning till systemet flyttas till Skeppargatan, dels att bagerilokalens extra höga gårdsöverbyggnad till största delen kan slopas och den genomgående gårdsnivån utsträcks även över denna del och bli tillgänglig för lek och utevistelse. Över systembolagets nya inlastning bibehålls en mindre del av gården på den högre nivån.

Mot Skepparegatan ökas avståndet mellan hus och körbanekant intill kvarteret Konstapeln för att undvika att fordon vid inlastning till systembutiken inkräktar på körbanan.

Breddningen möjliggör att intilliggande restrang kan utvidga serveringsutrymmet något mot väster i form av en verandabyggnad.

Angöring, tillgänglighet

Bilangöringen till kv Konstapeln koncentreras till Skepparegatan med inlastning till systemets lokaler och med garageinfarten. Bostadsentréerna på gårdsnivån nås dels från garage via ett trapphus i det nya huset, dels från gatan via den nya hissen och trappan till gården.

Bilangöring till det nya bostadshuset kan också ske från Repslagargatan där vändmöjligheten för bilar delvis ligger på kvartersmark i form av ett Z-område.

Nuvarande tillfart till fastigheten Repslagaren 9 avses bibehållas via fastigheten Konstapeln 8 och säkerställas genom avtal med AB Vaxholmsbostäder samt servitut.

Angöring av fastigheten Repslagaren 16 liksom inlastning till posten sker via Hamngatan.

Yttre miljö

På Söderhamnsplan bibehålls nuvarande trädplantering. Framför postens nya entré mot torget höjs marknivån ca 0,5 meter för att ge direkt entré in i postlokalen. Framför förhöjningen avses buskplantering och sittbänkar anordnande.

Gångbaneutrymmet mot Söderhamnen blir genom omläggningen av inlastningen till kvarteret förbehållen gångtrafiken. Gatupumpen för Statoil avvecklas i samband med ombyggnaden av kvarteret. Befintlig snedparkering föreslås ersatt med längsparkering för att medge breddning av gångbanan.

I anslutning till planarbetet har vidare studerats om gångbaneutrymmet kan ytterligare utökas så att en trädplantering kan anordnas utmed körbanekanten samt även ytterligare parkeringsplatser tillskapas. Utrymme för detta kan under vissa förutsättningar åstadkommas om bussuppställningen begränsas till tre platser i filen närmast kajen. Ett eventuellt genomförande av dessa åtgärder berör endast gatumark i gällande och i här föreslagen plan. Förändringarna kan därför göras oberoende av åtgärderna i övrigt inom kv Konstapelns med undantag för nedläggningen av Statoil-stationen.

Den befintliga gården mellan bostadsbyggnaderna upprustas och anordnas för lek och utvistelse. Hörnet mellan kvarteren Konstapelns och Repslagaren fylls upp och planteras.

Stadsbild, riksintresse

Vaxholms stadskärna utgör riksintresse för kulturminnesvården varvid även stadssiluetten mot vattnet utgör en viktig aspekt.

Den föreslagna bebyggelsen har i sitt centrala parti en höjd som överstiger den befintliga nockhöjden i kv Konstapelns med ca 1 våning, förutom hörntornet. Åt sidorna trappar byggnadshöjden ner varigenom bebyggelsen siluettmässigt avrundas och uttrycker bergspartiets grundform som försvann i och med 50-tals utbyggnaden.

Bebyggelseförslagets inverkan på stadsbilden framgår av på plankartan redovisad vy och elevationer samt av här bifogade perspektivteckningar (bilaga 1-4).

Teknisk försörjning

Den nya bebyggelsen VA-ansluts till befintliga ledningar i det omgivande gatunätet.

Värmeförsörjningen tillgodoses genom den befintliga värmecentralen.

Ny elnätstation anordnas inom den nya byggnaden intill garageinfarten mot Skepparegatan.

Sophanteringen inom kv Konstapelns förändras så att befintliga sopnedkast utgår och ersätts i gårdsplanet av sopinkast i det nya huset till ett för kvarteret gemensamt soprum i garagevåningen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Ny- och ombyggnaden inom planområdet avses genomföras av AB Vaxholmsbostäder och Fastighets och Byggnads AB Reinhold Öst i samverkan. Företagen avser att för genomförandet och den fortsatta förvaltningen bilda ett särskilt samägt bolag. För postens ombyggnad har bygglovansökan och ansökan om arbetstillstånd ingivits.

Genomförandetiden är fem år räknat från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

MEDVERKANDE

Stadsarkitektkontoret har i planarbetet samarbetat med FFNS Arkitekter i Stockholm genom arkitekt David Aschbacher vad gäller utbyggnaden mot Söderhamnsplan samt med Bergkrantz Arkitekter AB genom arkitekter Anders Bergkrantz och Kri Bennström. Beställare av planarbetet är AB Vaxholmsbostäder.

TEKNISKA BLOCKET

Stadsarkitektkontoret

Bergkrantz Arkitekter AB

Bengt Åhman
stadsarkitekt

Anders Bergkrantz
arkitekt SAR