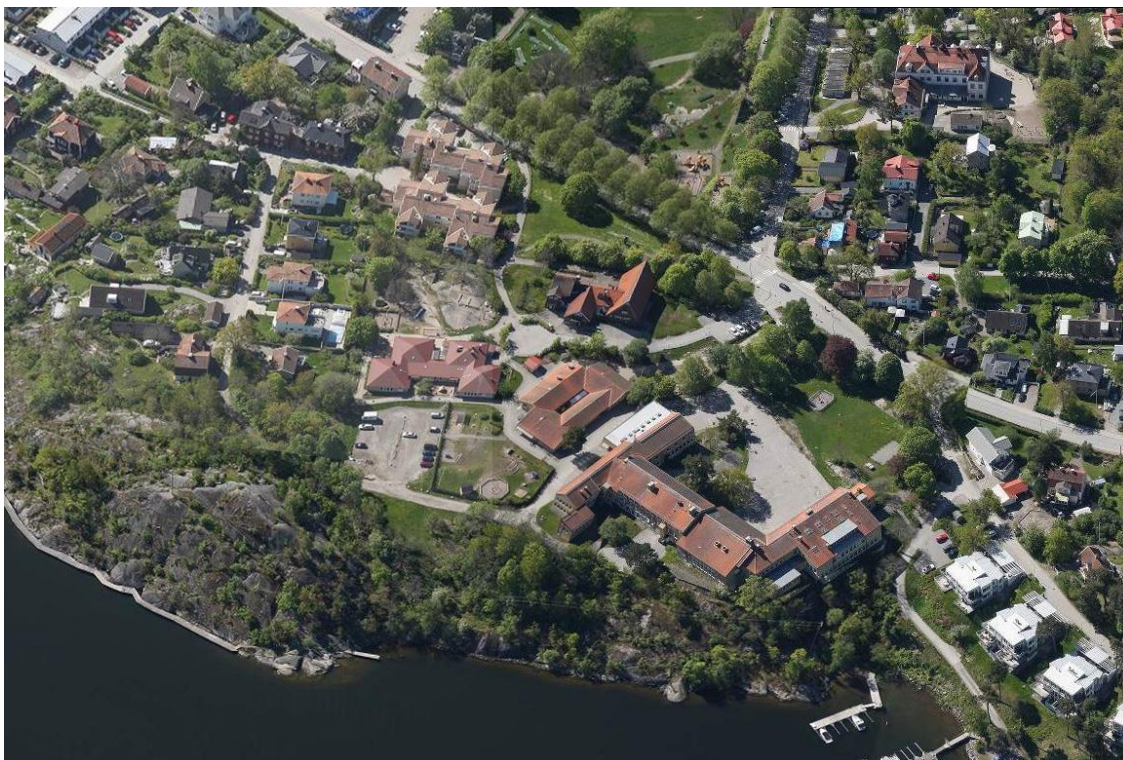


Stadsbyggnadsförvaltningen

Inbjudan till markanvisningstävling Norrberget



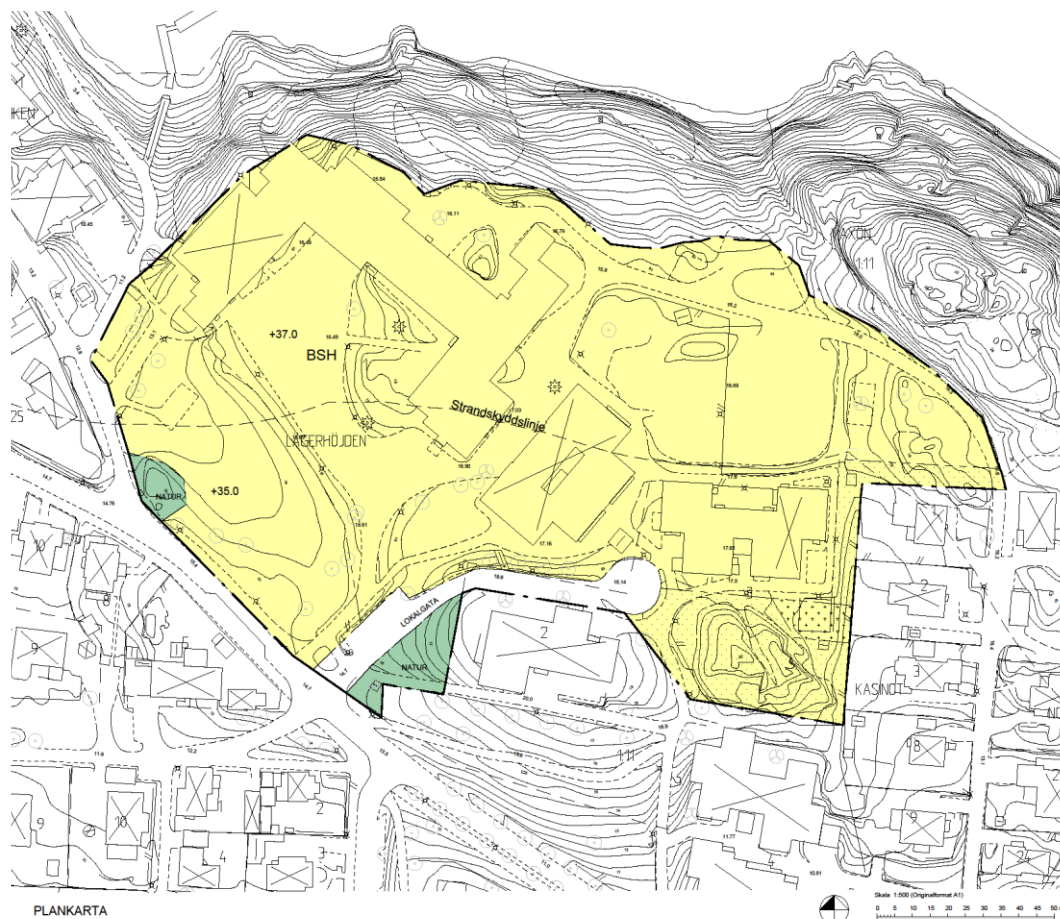
Vy av Norrberget från norr.

Vaxholms stad inbjuder härmed till markanvisningstävling för uppförande av 200-300 bostäder, kännetecknade av hög arkitektonisk kvalitet, varierad gestaltning och hållbarhet, i en levande och trivsamt stadsmiljö med hänsyn tagen till Vaxholms förutsättningar och dess historia. Norrberget ligger högt över havet med en vacker utsikt över Norra Vaxholmsfjärden. Området ligger centralt på Vaxön i stadskärnan och angränsar till villabebyggelse, parken Lägret och Storstugan.

Idag finns en skola och två förskolor i det föreslagna planområdet. Hösten 2017 ska skolan rivas och eleverna flytta. Förskolorna planeras också rivas och ersättas med ny förskola inom området.

Markanvisningstävlingen genomförs av Stadsbyggnadsförvaltningens planenhet och exploateringsenhet på uppdrag av Kommunstyrelsen.





Karta med detaljplane-/markanvisningsområdet markerat.

Tävlingens syfte

Exploateringen av Norrberget syftar till att möjliggöra en stadsutveckling av hög arkitektonisk kvalitet i området.

Vaxholms stad äger marken på Norrberget som ska bebyggas och staden söker nu en exploatör som kan bebygga och iordningsställa området med bostadshus m.m. Genom en markanvisningstävling får kommunen möjlighet att granska flera olika alternativa utformningar av markområdet och kan därefter välja den exploatör som ur kommunens perspektiv anses ha det mest intressanta förslaget med hänsyn till arkitektonisk kvalitet, gestaltning och anpassning till omgivningen samt mångfald av bostäder med fri upplåtelseform och i olika storlekar.

Markanvisningsområdet (nedan kallat området) ska planläggas för 200-300 bostäder i flerbostadshus med en volym på cirka 25.000 kvm ljus BTA. Inom området planeras också byggas en förskola med sex avdelningar på cirka 1300 kvm BRA. Förskolan ingår inte i köp- och genomförandevalet men dess placering inklusive tillräckligt stor och lämplig friyta för lek och utevistelse ska studeras som en del i tävlingsförslaget. Totalt omfattar planområdet, dvs. markanvisningsområdet, cirka 26.350 kvm.

Förutsättningar

Markanvisningstävlingen efterfrågar anbud på förslag på exploatering av markerad mark.

Priset för markområdet ska lämnas uttryckt i kronor/kvm ljust BTA (se markanvisningsavtal). Värdebidpunkt är 1 oktober 2016. Det angivna priset justeras från värdebidpunkten till tillträdesdagen efter index angivet i kommunens markförsäljningspolicy. Uppräkning sker med KPI, basmånad oktober 2015.

För Norrberget pågår detaljplanläggning i syfte att utveckla området till ett bostadsområde av hög arkitektonisk kvalitet med bevarade natur- och kulturmiljövärden. En ny förskola kommer att uppföras inom området. Förslag till placering av denna ska redovisas i tävlingsförslaget.

Kommunen vill att exploatören deltar under hela planprocessen i enlighet med planavtalet.

Fastigheter

Området omfattar fastigheterna Lägerhöjden 1, Lägerhöjden 3 samt delar av fastigheterna Lägerhöjden 2, Vaxön 1:11 och Vaxön 1:81. De delar av Vaxön 1:11 som ingår är de naturområden som ingår i detaljplan 36 och som ligger mellan skolan/förskolorna och vattnet samt ett mindre markområde som angränsar till sydöstra gränsen av Lägerhöjden 3. De delar av Vaxön 1:81 som ingår i planområdet är vägområden och naturområden vid Hamngatan och Roddaregatan.

Den del av fastigheten Lägerhöjden 2 som används som angöring till Storstugan ingår för att kunna planläggas som lokalgata. Byggnaden Storstugan ingår inte i projektet.

Vaxholms stad äger all mark inom området.

Riksintressen

Norrberget ingår i två riksintresseområden; Kust- och skärgårdsområdena i Stockholms län (4 kap. 1, 2 och 4 § MB) samt Kulturmiljövården (3 kap 6 § MB) Norra Boo-Vaxholm-Oxdjupet-Lindalssundet.

I ett område av riksintresse får områdets värde eller betydelse inte påtagligt skadas av annan tillståndspliktig verksamhet. Riksintresset väger alltid tyngre än ett eventuellt motstående lokalt allmänt intresse och områden av riksintresse ska prioriteras i den fysiska planeringen.

Riksintresset Kust- och skärgårdsområdena i Stockholms län bedöms inte påverka möjligheterna att utveckla Norrberget då avsikten med riksintresset inte är att hindra utveckling i området som helhet utan att de stora natur- och kulturvärdena ska tas tillvara. Riksintresse ska inte heller utgöra hinder för tätortsutveckling.

Riksintresset för Kulturmiljövården syftar till att skydda inseglingsleden mot Stockholm med dess speciella bebyggelsemiljö av sekelskifteskarakter. Riksintresset omfattar ett stort område kring farleden in till Stockholm. Uttryck för riksintresset kan kortfattat beskrivas som den brokiga skärgårdsmiljö som finns idag med en blandad struktur av gårdar, bryggor, hamnlägen och bebyggelsegrupper som speglar skärgårdsbefolkningens levnadsbetingelser, sjöfart och varuleveranser till Stockholm samt områdets militära historia.

Riksintressets särprägel kan tolkas som samspelet mellan dels skärgårdsbefolkningens vardagsmiljö, dels den vackra farleden in till Stockholm samt den tidigare militära närvaron för att skydda inloppet till huvudstaden. Upplevelsen av tidigare militär närvaro är följaktligen central och tillägg ska göras med respekt för befintlig miljö.

En tidig kontakt har tagits med Länsstyrelsen i frågan. Det Länsstyrelsen bedömer som särskilt viktigt är att man ur kulturmiljöperspektiv motiverar varför man föreslår åtgärder, och att man visar hur man tar hänsyn till kulturmiljön.



Karta med Norrberget markerat.

Befintlig bebyggelse och miljö

Norrberget ligger på Vaxöns norra sida. Det ligger högt över havet med en vacker utsikt över Norra Vaxholmsfjärden och angränsar till befintlig villabebyggelse, parken Lägret och Storstugan. Området angörs från Hamngatan som leder direkt ner till stadskärnan.

Idag finns en skola, Norrbergsskolan, och två förskolor, Lillstugan och Lägerhöjden, i det föreslagna planområdet. Hösten 2017 ska Norrbergsskolan rivas i kommunens regi och eleverna flytta till den då färdigställda skolan Campus Vaxholm. Förskolorna planeras också rivas i kommunens regi i samband med utbyggnaden och ersättas med ny förskola inom området.

På en kulle direkt söder om området ligger Storstugan som byggdes år 1909 av kustartilleriet i Vaxholm för att användas som soldathem. Efter om- och tillbyggnad startade under 1950-talet ungdoms- och föreningsverksamhet som pågår än. Storstugan är en del av Vaxholms militära arv och byggnaden har ett stort värde för Vaxholms invånare. Delar av den nuvarande verksamheten kommer att flyttas när Norrbergsskolan läggs ner, men viss verksamhet planeras vara kvar.

I intilliggande område finns seniorboendet Hamngatan 50. Vid Roddaregatan finns mindre flerfamiljshus och villor, och längs Hamngatan finns en blandad villabebyggelse.

Arkitektur, gestaltning och miljö

Den nya bebyggelsen på Norrberget ska gestaltas med hög arkitektonisk kvalitet. För att säkerställa detta måste exploitören samarbeta med skickliga arkitekter.

Gestaltningen bör kännetecknas av variation. För att uppnå en variation i gestaltningen är det önskvärt att bebyggelsen gestaltas av två eller fler arkitektkontor.

Området ska bli en levande och trivsamt stadsmiljö med hänsyn tagen till Vaxholms förutsättningar och dess historia. Den nya bebyggelsen ska uppföras med fasader, och helst även stomme, i trä. Takens utformning och lutning har betydelse för bebyggelsens anpassning till omgivande miljö och övriga Vaxholm och ska därför utformas med särskild omsorg.

Tillgänglighet till omgivande natur och strandpromenader är viktig och en ny promenadväg med utsikt över vattnet ska möjliggöras inom området. Det gröna sambandet mellan Lägret och strandområdet längs Stora och Lilla Skutviken bör värnas. En attraktiv utomhusmiljö för alla åldrar är prioriterat.

Den färdigställda byggnationen ska miljöcertifieras enligt erkänt miljöcertifieringssystem.

Verksamheter

Det ska finnas möjlighet att förlägga verksamheter i delar av bottenvåningarna och/eller inom området.

Parkering

Parkeringsplatser ska inrymmas inom fastigheten, förslagsvis i garage. Gällande parkeringsnorm ska följas. Tävlingsförslag ska också beskriva möjlighet att anordna allmänt tillgängliga parkeringsplatser för stadens besökare inom området.

Det ska finnas plats för laddstolpar för elbilar.

Gällande planbestämmelser och pågående detaljplaneprocess

För området gäller detaljplan 36 från 1950 och detaljplan 283 från 1980. Dp 36 anger att området får användas för allmänt ändamål samt natur. Dp 283 anger natur i aktuellt område. Planernas genomförandetid har gått ut.

Detaljplaneprocessen för Norrberget påbörjades 2015. Den nya planen kommer att upprättas genom utökat planförfarande.

Detaljplanen upprättas enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900).

Infrastruktur

EON Sverige AB försörjer området med fjärrvärme. Svensk Infrastruktur har fiberkablar och rör i området. Dessa förutsättningar måste exploatören beakta i sitt tävlingsförslag.

Huvudmannaskap för vägnätet i området regleras i köp- och genomförandeavtalet som tecknas före detaljplanens antagande.

Markförhållanden

En enkel geoteknisk bedömning av området finns att ta del av.

Vatten, avlopp och dagvatten

Området är anslutet till kommunalt vatten och avlopp. I anslutning till området har Roslagsvatten AB dagvattenledningar.

Kommunen kommer att ta fram en dagvattenutredning som ska bekostas av exploatören.

Exploatören ansvarar för omhändertagande av dagvatten, inklusive eventuella anordningar. Dagvattenanordningar gestaltade som en del av områdets utformning uppmuntras. Dagvattenhanteringen ska anpassas och dimensioneras efter pågående klimatförändringar.

Avfall

Roslagsvatten AB ansvarar för den kommunala avfallshanteringen. Vaxholm eftersträvar en hållbar avfallshantering, vilket bör möjliggöras för de boende i området. Kommunen undersöker möjligheten att installera en sopsug inom området och värdesätter erfarenheter och intresse av sådana lösningar.

Rättigheter

- E.ON har ledningsrätt för fjärrvärme som sträcker sig genom området.
- EnergiSystem i Sverige AB har ledningsrätt för optofiber som sträcker sig genom området.
- AB Stokab har ledningsrätt för tele som belastar Vaxön 1:11 och Vaxön 1:81 inom området.
- Televerket har ledningsrätt för tele som belastar Vaxön 1:11 och Vaxön 1:81 inom området.
- E.ON har ledningsrätt för starkström som belastar Vaxön 1:11 och Vaxön 1:81, ledningen är luftburen och har tre stolpar vid strandkanten.

Rättighet för ledning i samband med utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp kommer att behöva skapas.

Samfälligheter

Det är inte känt om fastigheterna är delägare i några samfälligheter eller gemensamhetsanläggningar.

Ekonomiska förutsättningar för markanvisningen

Exploatören svarar för och bekostar erforderliga fastighetsbildningar. Kommunen ansvarar för byggandet av lokalgator och allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap. För detta kommer kommunen att ta ut exploateringsbidrag.



Vy av Norrberget från söder.

Tävlingsuppgift

Tävlingsuppgiften är att redovisa förslag på gestaltning av området med hög arkitektonisk kvalitet och med hänsyn tagen till Norrbergets läge, karaktär och till gällande riksintressen. Placering av infrastrukturella anläggningar i området måste beaktas såväl som tillkommande anläggningar och förskola. Entrén till området är viktig och kräver omsorg i utformningen. I uppgiften ingår att presentera förslaget såväl i ritning som i bilder. Illustrationer på förslaget ska presenteras från minst tre olika punkter; varav en från Norra Vaxholmjärden och en från parken Lägret. De anläggningar som behövs för genomförandet ska redovisas i plan och beskrivas tekniskt.

Tävlingen är uppdelad i två steg. I steg 1 lägger exploatören ett grundanbud och presenterar det eller de arkitektkontor exploatören ska samarbeta med vid framtagande av tävlingsförslaget.

Bedömningsgruppen väljer ut anbudsgivare från steg 1 utifrån exploatörens ekonomiska förutsättningar, angivet **pris och ambition** gällande arkitektonisk kvalitet. **En grundförutsättning är att anbudet ligger på en acceptabel prisnivå.** Tävlingen avser såväl priset på marken som bebyggelsens utformning, vilket kommunen har att ta ställning till och väga ihop i sin bedömning. I steg 2 tar anbudsgivarna fram **fullständiga tävlingsförslag.**

Bedömning av tävlingsbidrag

Vid bedömning av inkomna anbud beaktas:

- Projektets arkitektoniska kvalitet
- Projektets prisnivå.
- Projektets anpassning till Norrbergets miljö och kulturhistoriska förutsättningar som en del av Vaxholms stad
- Metod för och utfall av miljöcertifiering
- Energieffektivitet och klimatsmart byggande
- Metod för och utformning av omhändertagande av dagvatten
- Metod för avfallshantering och möjligheterna till källsortering

Bedömningsgrupp

- Planeringsutskottets medlemmar
- Stadsbyggnadschef och planchef/adjungerade

Inlämningskrav Steg 1

- Grundanbud
- Redovisad ekonomisk stabilitet
- Deltagande arkitekt/arkitekter
- Exploatörens genomförda referensprojekt
- Arkitektkontorets/arkitektkontorens genomförda referensprojekt

I samband med steg 1 i tävlingen kommer kommunen att begära en kreditupplysning.

Inlämningskrav Steg 2

- Eventuell justering uppåt av anbud
- Skriftlig beskrivning av projektet
- Muntlig beskrivning och presentation av projektet för bedömningsgruppen
- Höjdsatt situationsplan i skala 1:500 där hus, parkeringsplatser utemiljöer och gemensamma utrymmen redovisas samt planritningar, fasader och sektioner för byggnaderna presenterade gemensamt i A1-format
- Minst tre perspektivbilder; varav en visar vyn från Norra Vaxholmsfjärden och en från parken Lägret
- Redovisning av hur dagvattenanläggning hanteras, gestaltas och placeras inom området

- Redovisning av hur den färdigställda byggnationen kommer att miljöcertifieras och utfallet av densamma
- Redovisning av avfallshantering och möjligheter till källsortering
- Tidsplan för genomförande

Alla handlingar ska inlämnas i två exemplar, varav ett utan häftning för kopiering. Bilder, ritningar och övrigt som kräver färgredovisning inlämnas färglagda. Handlingar ska även lämnas in digitalt i PDF-format.

Tillhandahållet material

Start-PM 2015-04-02

Detaljplan, samrådsförslag, plankarta 160805

Detaljplan, samrådsförslag, planbeskrivning 160805

Detaljplan, samrådsförslag, miljöbedömning 160808

Kulturmiljöutredning 2016-02-09

Minnesanteckningar möte med Länsstyrelsen om riksintresse
2015-03-04

Geotekniskt PM 2016-04-11

Planavtal 2016-08-15

Markanvisningsavtal inklusive bilagor

Material tillgängligt på Vaxholms stads webbsida

Översiktsplan Vaxholm 2030. 2013-12-16

Program för detaljplanering för Vaxön. Förslag 2015-04-01

Parkeringsnorm för Vaxholms stad 2014-10-06

Markförsäljningspolicy för Vaxholms stad 2015-04-13

Tävlingsform och regler

Lag (2007: 1091) om offentlig upphandling gäller inte för denna markanvisning. Kommunen äger rätt att anvisa marken till den exploatör som uppvisar det, enligt kommunen, bästa tävlingsförslaget. Kommunen förbehåller sig rätten att förkasta alla inkomna tävlingsförslag. De inlämnade förslagen blir allmän handling.

Tävlingsfrågor

Eventuella frågor ska ställas skriftligen via e-post eller brev till projektledaren. Frågor och svar kommer löpande att publiceras på Vaxholms stads webbsida/delges samtliga tävlande.

Tävlingstekniska bestämmelser

Utvalda aktörer på marknaden har bjudits in till tävlingen. Inbjudan har även offentliggjorts på kommunens webbsida www.vaxholm.se.

Tidsplan

- Beslut om samråd PLU 24 augusti 2016.
- Beslut om markanvisningstävling KS 1 september 2016.
- Tävlingssteg 1 går ut i september 2016.
- Öppet möte med tävlingsintresserade i september 2016.
- Samråd i september 2016.
- Anbud steg 1 kommer in 30 september 2016.
- Juryarbete 1–12 oktober 2016.
- Beslut om vilka tävlande som går vidare KS oktober 2016.
- Tävlingssteg 2 går ut i november 2016.
- Anbud steg 2 kommer in 1 februari 2017.
- Juryarbete, projektpresentationer och förhandling 1-28 februari 2017.
- Beslut om resultat KS mars 2017.
- Besked om resultat av tävlingen och markanvisningsavtal 15 mars 2017.
- Beslut om granskning PLU augusti 2017.
- Granskning i september 2017.
- Yttranden i oktober 2017.
- Antagande KF februari 2018.

Byggstart vid laga kraft vunnen detaljplan och efter samordning med Roslagsvattens utbyggnad av den allmänna VA-anläggningen i området.

Markanvisningsavtalets och planavtalets förutsättningar

Vinnande exploatör tecknar snarast efter avgjord tävling markanvisningsavtal med kommunen för att få en option på att förvärva marken och genomföra utbyggnaden av detaljplanen i överensstämmelse med avtalet. Förslag till markanvisningsavtal bifogas denna inbjudan. Avtalsförslaget ska kompletteras med köpeskilling, exakt vilka/vilket markområde som ska överlåtas samt övriga villkor som anpassas till vinnande tävlingsförslag.

Exploatören ska även teckna ett planavtal för detaljplanens genomförande. Exploatören bekostar kommunens kostnader och samtliga utredningar som krävs för framtagande av detaljplanen. Timtaxa för kommunens personal tas ut enligt gällande taxa beslutad av kommunfullmäktige i Vaxholms stad. Förslag till planavtal bifogas.

Inlämning av förslag steg 1

Anbud postas eller lämnas till adressen nedan senast 2016-09-30. Kuvert och handlingar ska vara tydligt markerade med rubriken "Markanvisning Norrberget".

Stadsbyggnadsförvaltningen Vaxholms stad
Eriksövägen 27
185 83 Vaxholm



**VAXHOLMS
STAD**

2016-08-15
Änr 2016/110.253
11 av 11

Kontakt

Beatrice Berglund (projektledare)

Tel. direkt: 08-541 709 49

Tel. växel: 08-541 708 00

beatrice.berglund@vaxholm.se

Kommunens webbsida: www.vaxholm.se