



**VAXHOLMS
STAD**

Bedömningsgruppens utlåtande i steg 2 i markanvisningstävling Norrberget

Kristina Henschen, planchef
2017-03-13



Vaxholms stad bjöd in till en markanvisningstävling för Norrberget hösten 2016. Tävligen har pågått under vintern och fem anbud i tävlingens steg 2 kom in i februari 2017.

En bedömningsgrupp bestående av Kommunstyrelsens planeringsutskotts ordinarie medlemmar samt stadsbyggnadschef och planchef (adjungerande) har gjort ett utlåtande av förslagen. Utlåtandet är ett underlag för Kommunstyrelsens beslut om resultat av tävlingen i mars 2017.

Bedömningsgruppen föreslår att anbud 2 utses till vinnare i markanvisningstävlingen.



Anbud 1



Arkitektonisk kvalitet

Byggnaderna är utformade som tre typhus. Gestaltningen av byggnaderna har brist på variation och mångfald.

Bebyggelsevolym och bostadstyper

Förslaget innehåller cirka 200 bostäder och omfattar cirka 20.700 kvm ljus BTA.

Bebyggelsens höjd är en till fyra våningar med därtill inredd takvåning.

Lägenheter på 2rok - 4rok med en yta på 40-85 kvm redovisas.

Anpassning till Norrbergets miljö och kulturhistoriska förutsättningar som en del av Vaxholms stad

Bebyggelsens skala och höjd är anpassad till karaktären i Vaxholms stadskärna. Byggnaderna är lägre än Norrbergets krön.

Entrén in till området från Lägeret är mindre väl bearbetad.

Med hänsyn till riksintressen och kulturmiljövärden bedöms förslaget vara genomförbart.

Parkering och trafik

Totalt finns 203 parkeringsplatser och gällande parkeringsnorm uppfylls. Förslaget ger möjlighet till 23 allmänna p-platser varav 7 kan reserveras för förskolan. Ett garage i två plan med 120 p-platser föreslås. Infarten från Skutviksvägen bedöms bli belastad av många trafikrörelser och garagets läge medför ett långt gångavstånd för boende i stora delar av området. Parkering finns också inne på bostadsgårdarna, vilket påverkar deras funktion som lek- och rekreationsyta negativt.

Förslaget betonar vikten att knyta ihop gatunätet med centrala Vaxholm och omkringliggande bostadsområden.

Förskolan

En ny förskola med sex avdelningar placeras ungefär där förskolan Lägerhöjden ligger idag. Utrymmet för utevistelse bedöms vara tillräckligt.

Strandpromenaden

I förslaget illustreras en strandpromenad på platån, norr om bebyggelsen, och en i slänten närmare fjärden. Promenaden på platån avslutas i väster genom att gående hänvisas in i bebyggelseområdet. Promenaden i slänten kan innebära problem med strandskyddet och eftersom den består av en träkonstruktion är den särskilt drifts- och underhållskrävande.

Hållbarhet, miljö, energi, dagvatten och avfallshantering

Förslaget har en genomarbetad tanke kring grönstrukturen i området och betonar att stadsdelen ska kännetecknas av en ekologisk och hållbar livsstil.

Bebyggelsen är tänkt att certifieras i enlighet med Miljöbyggnad i nivå Miljöbyggnad Silver.

Exploatören avser använda fjärrvärme till bebyggelsen.

Ett tänkt förslag på dagvattenhantering med flera olika metoder för hanteringen redovisas. Det visas en förståelse för att LOD, fördröjning och sekundära avrinningsvägar är viktiga inslag.

Ett utvecklat förslag till avfallshantering redovisas. Förslaget har en arbetsmiljömässigt korrekt hantering vid tömning och hämtning av avfall.

Allmänhetens synpunkter

Förslaget har fått både positiv och negativ respons från allmänheten. Planens utformning med gårdar och hanteringen av hållbarhet har uppfattats positivt.

Ekonomi

Anbudsgivarens bedömda ekonomiska ställning kan ifrågasättas.

Prisnivån är acceptabel, men på grund av den låga bebyggelsevolymen blir den totala prisnivån låg.

Tidsplan

Området anges vara färdigställt 18-24 månader efter att detaljplanen vunnit laga kraft.



Anbud 2

Stadsplan



Arkitektonisk kvalitet

Byggnaderna är väl utformade och har stor variation vad gäller färgsättning, fönsterplacering, balkonger och taklandskap.

Bebyggelsevolym och bostadstyper

Förslaget innehåller cirka 300 bostäder och omfattar cirka 27.500 kvm ljus BTA.

Bebyggelsens höjd är en till tre våningar med därtill inredd takvåning.

Lägenheter på 1rok - 5rok samt radhus på 4rok och 6rok redovisas.

Anpassning till Norrbergets miljö och kulturhistoriska förutsättningar som en del av Vaxholms stad

Bebyggelsens karaktär, skala och höjd är anpassad till karaktären i Vaxholms stadskärna.

Byggnaderna är lägre än Norrbergets krön.

Entrén in till området från Lägre är väl omhändertagen vad gäller form och funktion.

Med hänsyn till riksintressen och kulturmiljövärden bedöms förslaget vara genomförbart.

Parkering och trafik

Totalt finns 265 parkeringsplatser och gällande parkeringsnorm uppfylls. Förslaget ger möjlighet till 10 allmänna p-platser, det är oklart om dessa platser inkluderar förskolans behov. Tre garage, varav ett i två plan, med totalt 195 p-platser föreslås. Placering av och infarter till garagen är genomtänkta och bedöms som möjliga att utföra. Boendeparkering finns också som kantstensparkering längs gatorna. Inom garagen samt i separata cykelförråd avsätts 665 p-platser för cyklar.

Förslaget har som ambition att knyta ihop gatunätet med omkringliggande bostadsområden.

Området föreslås kopplas till Norrbergsgatan, vilket är mindre lämpligt.

Gatubredder inom området behöver studeras vidare.

Förskolan

En ny förskola med sex avdelningar placeras ungefär där förskolan Lägerhöjden ligger idag. Utrymmet för utevistelse bedöms vara tillräckligt.

Strandpromenaden

I förslaget illustreras en strandpromenad på platån, norr om bebyggelsen. Strandpromenaden sträcker sig ända fram till Skutviksvägen, är väl utformad och bedöms vara realiserbar.

Hållbarhet, miljö, energi, dagvatten och avfallshantering

Förslaget har en genomarbetad tanke kring grönstrukturen i området och har stora hållbarhetsambitioner för klimat-, energi- och livsstilsfrågor och betonar en hållbar boendemiljö med social hållbarhet.

Bebyggelsen är tänkt att certifieras i enlighet med Miljöbyggnad i nivå Miljöbyggnad Silver. Därutöver avser exploatören använda sig av certifiering med Mobility management samt använda byggnadsmaterial godkända enligt Sunda Hus.

Ett tänkt förslag på dagvattenhantering med flera olika metoder för hanteringen redovisas. Det visas en förståelse för att LOD och fördröjning är viktiga inslag.

Ett utvecklat förslag till avfallshantering redovisas. Förslaget har en arbetsmiljömässigt korrekt hantering vid tömning och hämtning av avfall.

Allmänhetens synpunkter

Förslaget är det som fått störst positiv respons från allmänheten. Den omväxlade arkitekturen, stadsmönstret och anknytningen till befintlig bebyggelse har uppfattats positivt.

Ekonomi

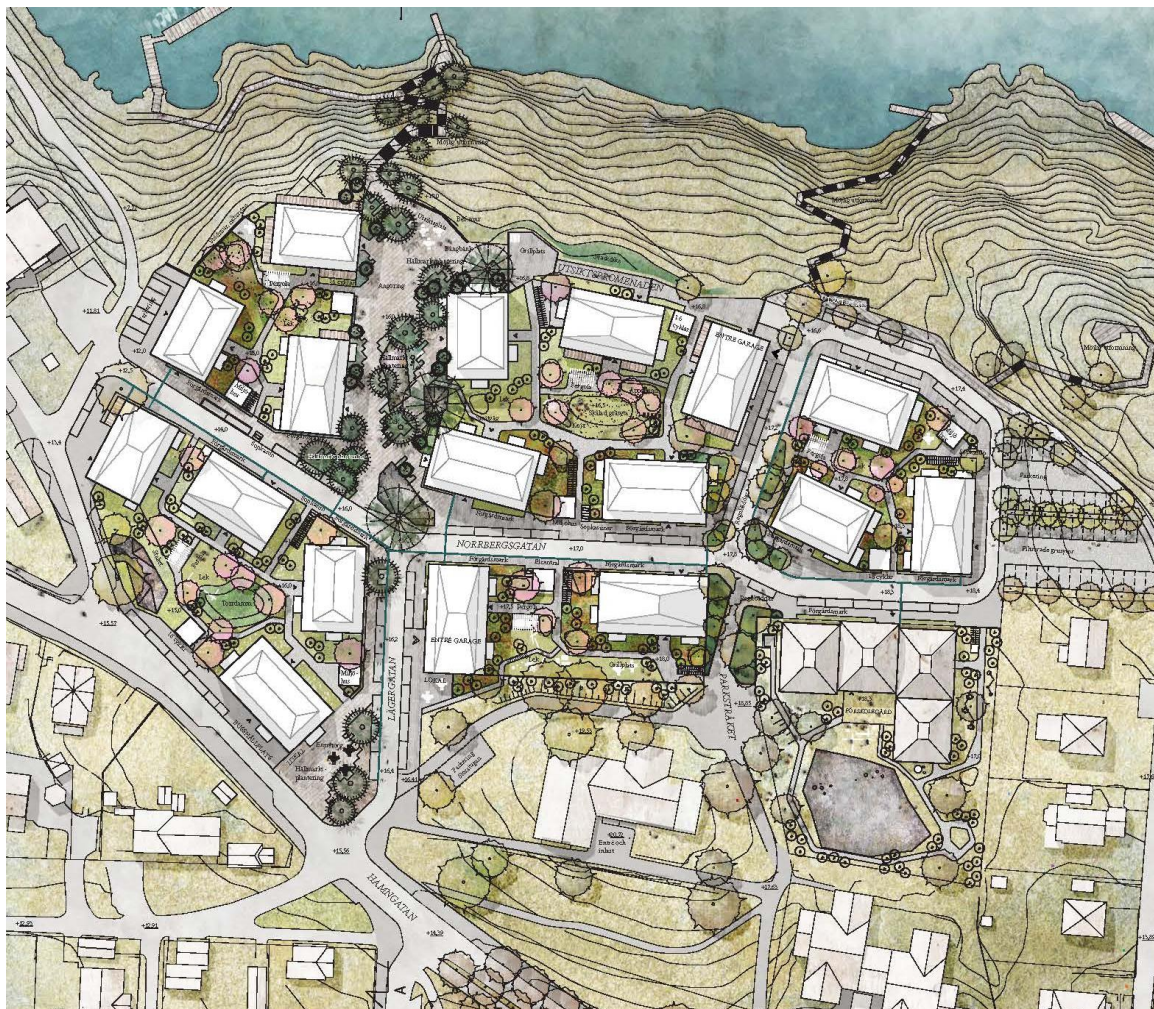
Anbudsgivarens ekonomiska ställning bedöms vara tillfredsställande.

Prisnivån är acceptabel och på grund av bebyggelsevolymen blir den totala prisnivån tillfredsställande. Anbudet är förenat med villkor som kan påverka prisnivån.

Tidsplan

Området anges vara färdigställt 4,5 år efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Tidsplanen utgår från fyra etapper som under områdets utbyggnad medger separering mellan bygg- och boendetrafik.

Anbud 3



Arkitektonisk kvalitet

Byggnaderna är utformade som två typhus. Fasaderna på de två hustyperna är väl utformade.

Bebyggelsevolym och bostadstyper

Förslaget innehåller cirka 280 bostäder och omfattar cirka 25.000 kvm ljus BTA.

Bebyggelsens höjd är tre till fem våningar med därtill en till två inredda takvåningar.

Lägenheter på 2rok - 5rok med en yta på 45-110 kvm redovisas.

Anpassning till Norrbergets miljö och kulturhistoriska förutsättningar som en del av Vaxholms stad

Bebyggelsens skala och höjd är inte anpassad till karaktären i Vaxholms stadskärna. Byggnaderna är högre än Norrbergets krön.

Entrén in till området från Lägret är väl omhändertagen vad gäller form och funktion.

Med hänsyn till riksintressen och kulturmiljövärden bedöms förslaget tveksamt att genomföra.

Parkering och trafik

Det framgår inte av förslaget hur många p-platser som anordnas och det är oklart om gällande parkeringsnorm uppfylls. Det framgår inte heller hur många allmänna p-platser som tillskapas eller om det finns p-platser för förskolans behov. Två helt underjordiska garage placeras i området. In- och utfarten till det norra garaget hamnar i konflikt med strandpromenaden. Ramper till garage sker på bekostnad av ytor i bottenplanen. I östra delen av området, vid kullen intill villorna på Norrbergsgatan, föreslås en större markparkering. Cykelparkering finns på gårdar och i bostädernas källarplan.

Förskolan

En ny förskola med sex avdelningar placeras ungefär där förskolan Lägerhöjden ligger idag, men byggnaden ligger närmare befintliga villor än nuvarande förskola. Utrymmet för utevistelse bedöms vara för litet.

Strandpromenaden

I förslaget illustreras en strandpromenad på platån, norr om bebyggelsen. Promenaden delar bitvis yta med bilars angöringstrafik, vilket inte är lämpligt. Promenaden avslutas i väster genom att gående hänvisas in i bebyggelseområdet.

Hållbarhet, miljö, energi, dagvatten och avfallshantering

Förslaget har en tanke kring grönstrukturen i området med två parkstråk. Förslaget har en lägre ambition för klimat-, energi- och livsstilsfrågor.

Bebyggelsen är tänkt att certifieras i enlighet med Miljöbyggnad i nivå Miljöbyggnad Silver. Därutöver avser exploatören använda sig av certifiering utifrån BREEAM Communities och Mäta Stad avseende stadsrum.

Ett kortfattat förslag på dagvattenhantering redovisas.

Ett knapphändigt förslag till avfallshantering redovisas. Det framgår inte om arbetsmiljön har beaktats.

Allmänhetens synpunkter

Förslaget har fått både positiv och negativ respons från allmänheten. Förslaget upplevs som luftigt med stora husvolymmer och med möjlighet till starka siktlinjer genom området.

Ekonomi

Anbudsgivarens ekonomiska ställning bedöms vara tillfredsställande.

Prisnivån är acceptabel. Anbudet är förenat med villkor som medför oklarheter och som gör genomförbarheten och prisnivån svåra att bedöma.

Tidsplan

Påbörjad byggstart för en första etapp av området anges till årsskiftet 2018/2019 och färdigställande med sista inflyttning anges till kvartal 4 år 2023.

Anbud 4



Arkitektonisk kvalitet

Byggnaderna är utformade som ett antal typhus. Fasaderna på byggnaderna är främmande för Vaxholms stadskärna.

Bebyggelsevolym och bostadstyper

Förslaget innehåller cirka 270 bostäder och omfattar cirka 26.400 kvm ljus BTA.

Bebyggelsens höjd är två till fyra våningar med därtill inredd takvåning.

Lägenheter på 1rok - 5rok redovisas.

Anpassning till Norrbergets miljö och kulturhistoriska förutsättningar som en del av Vaxholms stad

Bebyggelsens karaktär, skala och höjd är främmande för karaktären i Vaxholms stadskärna.

Byggnaderna är högre än Norrbergets krön.

Entrén in till området från Lägret är mindre väl bearbetad. Garageinfarten i entrébyggnaden är inte välkommande.

Med hänsyn till riksintressen och kulturmiljövärden bedöms förslaget tveksamt att genomföra.

Parkering och trafik

Totalt finns 245 parkeringsplatser och gällande parkeringsnorm uppfylls. Förslaget ger möjlighet till 7 allmänna p-platser och alla 7 bör reserveras för förskolan. Tre underjordiska garage med totalt 195 p-platser föreslås. Ett av garagen är i två plan och ett är placerat under förskolan. Ramper till garagen sker på bekostnad av ytor i bottenplanen. Flera garage gör att trafikrörelserna fördelas inom området, men placeringen av ett garage under förskolan och av en garageinfart vid entrén in i området från Lägret bedöms medföra oönskade trafiksituationer.

Förskolan

En ny förskola med sex avdelningar placeras ungefär där förskolan Lägerhöjden ligger idag, men byggnaden ligger närmare befintliga villor än nuvarande förskola. Ett underjordiskt garage placeras under förskolan. Ramper till garaget tar en stor del av bottenvåningen i anspråk. Utrymmet för utevistelse bedöms vara tillräckligt.

Strandpromenaden

I förslaget illustreras en strandpromenad på platån, norr om bebyggelsen. Promenaden sträcker sig ända fram till Skutviksvägen där den avslutas med en trappa. Promenaden är väl utformad, men ligger delvis utanför planområdet. Läget på och utformningen av promenaden kan innebära problem med strandskyddet.

Hållbarhet, miljö, energi, dagvatten och avfallshantering

Förslaget har en tanke kring grönstrukturen i området. Förslaget har ambitioner för social och ekologisk hållbarhet.

Bebyggelsen är tänkt att certifieras i enlighet med Miljöbyggnad i nivå Miljöbyggnad Silver.

Exploatören avser nyttja solenergi med hjälp av taken.

Ett tänkt förslag på dagvattenhantering med flera olika metoder för hanteringen redovisas. Det visas en förståelse för att LOD, fördröjning och sekundära avrinningsmöjligheter är viktiga inslag.

Ett enkelt förslag till avfallshantering redovisas. Det framgår inte om arbetsmiljön har beaktats.

Allmänhetens synpunkter

Förslaget har fått både positiv och negativ respons från allmänheten. Strandpromenaden och parken verkar erbjuda trevliga aktiviteter, vilket har uppfattats positivt.

Ekonomi

Anbudsgivarens ekonomiska ställning bedöms vara tillfredsställande.

Prisnivån är mycket tillfredsställande.

Tidsplan

Projektering avses påbörjas direkt efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Området avses byggas ut etappvis.



Anbud 5



Arkitektonisk kvalitet

Byggnaderna är utformade som tre typhus. Gestaltningen av byggnaderna lider brist på variation och mångfald. Det är tveksamt om de högre glashusen är möjliga att utföra med hänsyn till brandkrav med mera.

Bebyggelsevolym och bostadstyper

Förslaget innehåller cirka 240 bostäder och omfattar cirka 24.400 kvm ljus BTA.

Bebyggelsens höjd är två till fem våningar. Två- och trevånings byggnaderna har därtill inredd takvåning.

Lägenheter på 2rok - 5rok samt radhus redovisas.

Anpassning till Norrbergets miljö och kulturhistoriska förutsättningar som en del av Vaxholms stad

Bebyggelsen är inte höjdmässigt anpassad till omgivningen och flera av byggnaderna är högre än Norrbergets krön.

Entrén in till området från Lägret är inte väl bearbetad. Garageinfarten i entrébyggnaden är inte välkommande.

Med hänsyn till riksintressen och kulturmiljövärden bedöms förslaget tveksamt att genomföra.

Parkering och trafik

Totalt finns 243 parkeringsplatser och gällande parkeringsnorm uppfylls. Förslaget ger möjlighet till 23 allmänna p-platser varav 7 kan reserveras för förskolan. Tre underjordiska garage med totalt 216 p-platser föreslås. Ramper till två av garagen sker på bekostnad av ytor i bottenplanen. Flera garage gör att trafikrörelserna fördelas inom området, men placeringen av in- och utfarer vid entrén in i området från Lägret och vid Norrbergsgatan bedöms medföra oönskade trafiksituationer.

Förskolan

En ny förskola med sex avdelningar placeras ungefär där förskolan Lägerhöjden ligger idag, men byggnaden ligger närmare befintliga villor än nuvarande förskola. Utrymmet för utevistelse bedöms vara för litet.

Strandpromenaden

I förslaget illustreras en strandpromenad på platån, norr om bebyggelsen. Promenaden är bitvis mycket smal. Promenaden avslutas i väster genom att gående hänvisas in i bebyggelseområdet.

Hållbarhet, miljö, energi, dagvatten och avfallshantering

Förslaget har en tanke kring grönstrukturen i området. Förslaget har miljöambitioner där gång- och cykeltrafik och ett miljövänligt leverne uppmuntras.

Bebyggelsen är tänkt att certifieras i enlighet med Miljöbyggnad i nivå Miljöbyggnad Silver.

Exploatören avser använda fjärrvärme till bebyggelsen.

Ett tänkt förslag på dagvattenhantering med flera olika metoder för hanteringen redovisas. Det visas en förståelse för att LOD, fördröjning och sekundära avrinningsmöjligheter är viktiga inslag.

Ett enkelt förslag till avfallshantering redovisas. Flera oklarheter finns angående förslaget till avfallshantering, bland annat vad gäller arbetsmiljön.

Allmänhetens synpunkter

Förslaget har fått relativt mycket positivt respons från allmänheten. Färgsättningen och gårdsstrukturen har uppfattats positivt.

Ekonomi

Anbudsgivarens ekonomiska ställning bedöms vara tillfredsställande.

Prisnivån är mycket tillfredsställande. Anbudet är förenat med villkor som kan påverka genomförandet.

Tidsplan

Påbörjad byggstart för en första etapp av området anges till kvartal 3 år 2018 och färdigställande anges till kvartal 4 år 2022. Området avses byggas i fyra etapper.