

## Detaljplan för Norrberget DP 401

Vaxholms stad, Stockholms län

### Samrådsredogörelse 2016

Kommunstyrelsen beslöt den 28 april 2015 att uppdra åt stadsbyggnadsförvaltningen att utarbeta förslag till detaljplan. Inför plansamrådet har förslag till detaljplan utarbetats.

I enlighet med kommunstyrelsens planeringsutskott beslut den 24 augusti 2016 har samråd hållits om förslag till detaljplan. Samrådet har ägt rum under tiden den 19 september – 17 oktober 2016. Enskilda samtalstider har hållits med intresserade fastighetsägare. *Samrådshandlingar/Information om samrådet* har sänts till berörda sakägare enligt fastighetsägarförteckning samt remissinstanser enligt sändlista. Handlingarna har under samrådstiden visats på stadsbyggnadsförvaltningen, Eriksövägen 27, 1tr, på stadsbiblioteket, Hamngatan 19B samt på Vaxholms stads hemsida, [www.vaxholm.se](http://www.vaxholm.se) Ett samrådsmöte har hållits den 28 september. Mötet finns sammanfattat i minnesanteckningar.

Under samrådet inkom 62 yttranden varav 46 stycken från fastighetsägare och boende inom området. Inkomna samrådsyttrandena finns samlade i planakten, vilken går att ta del av på stadsbyggnadsförvaltningen.

### Stadsbyggnadsförvaltningens sammanfattande kommentarer av återkommande synpunkter

#### Inkomna yttranden

		Remissinstanser och föreningar	Anmärkning
S	1.	Länsstyrelsen i Stockholm	Erinran
	2.	Lantmäteriet	Erinran
	3	Stockholms läns museum	Erinran
	4	Storstockholms brandförsvär	Ingen Erinran
	5	Trafikförvaltningen (SL)	Erinran
	6	Trafikverket region Stockholm	Erinran
	7	E.ON Elnät Stockholm AB	Erinran
	8	Naturskyddsföreningen i Vaxholm	Erinran
	9	Roslagsvatten AB	Erinran



	10.	Skanova	
	11.	Södra Roslagens miljö- och hälsoskyddsnämnd	Ingen Erinran
	12.	Kommunalförbundet Norrvatten	Ingen Erinran
	13.	Myndigheten för samhällsskydd och beredskap	Ingen Erinran
	14.	Vänsterpartiet i Vaxholm	Erinran
	15.	BRF Vildmannen 5	Erinran
	16.	Villaägareföreningen	Erinran

		Fastighetsägare, boende och övriga	
		Fastighet/Adress	Anmärkning
S	17.	Fastighetsägaren till Skepparen 18	Erinran
	18.	Fastighetsägaren till Fredriksbergsvägen 7	Erinran
	19.	Fastighetsägarna till Skolgatan 10 och Torggatan 2	Erinran
	20.	Fastighetsägarna till Norrbergsgatan 1 ,2 ,3 , 4, 5,6 , 7, 8 ,9 Roddargatan 1B, 9B, Repslagaren 23 och Torggatan 26,28, Hagvägen 21103, Hamngatan 58, 60, 45 B, 28, 39 A, Badhusgatan 9, Östra Ekuddsgatan 11 och Sturevägen 9	Erinran
	21.	Fastighetsägaren till Lärkvägen 9	Erinran
	22.	Fastighetsägaren till Sturevägen 8 och 2	Erinran
	23.	Fastighetsägaren till Skarpöborgsbacken 11	Erinran
	24.	Fastighetsägarna på Skarpö 1:15 samt 1:371	Erinran
	25.	Fastighetsägaren till Kulladalsvägen 10	Erinran
	26.	Fastighetsägarna till Glimmervägen 2, Ytterby 4:722	Erinran
	27.	Fastighetsägarna till Gruvskogsvägen 6, 185 91 Vaxholm, 1:253 , 1:226 , 1:229	Erinran



28.	Person A		Erinran
29.	fastighetsägaren till Rindö 2:252		Erinran
30.	Person B		Erinran
31.	Fastighetsägaren till Norrbergsgatan 5		Erinran
32.	Fastighetsägaren till Briggvägen 5		Erinran
33.	Fastighetsägaren till Roddaregatan 1A		Erinran
34.	Fastighetsägaren till Roddaregatan 2A		Erinran
35.	Fastighetsägaren till Soldatgatan 7		Erinran
36.	Fastighetsägarna till Skarpö 1:61, Skarpö 1:116, Skarpö 1:60, Skarpö 1:115		Erinran
37.	Fastighetsägarna till Skarpö 1:398		Ingen Erinran

## Stadsbyggnadsförvaltningens sammanfattning av och kommentarer till inkomna synpunkter

Nedan följer en sammanfattning av inkomna skrivelser. *Hela skrivelser, stycken eller citat redovisas i kursiv stil.* Förvaltningens svar markeras med indragen vänstermarginal.

### Remissinstansernas synpunkter

#### P 1. Länsstyrelsen i Stockholms län:

Länsstyrelsen bedömer att det på aktuellt underlag inte går att bedöma planförslagets påverkan på riksintresse för kulturmiljövården och att underlaget därför behöver kompletteras. Planhandlingarna behöver också kompletteras med en redogörelse och ställningstagande av hur planförslaget påverkar berörda vattenförekomster, relevanta kvalitetsfaktorer i vattenförekomster samt hur miljö kvalitetsnormerna kan följas. Länsstyrelsen anser vidare att handlingarna behöver kompletteras med en redogörelse och motivering samt ev åtgärder för att styrka att området inte är bullerstört. I planhandlingarna ska det vara klarlagt om markanvändningen är lämplig för planerad bebyggelse utifrån de geotekniska egenskaperna. Om dessa oklarheter kvarstår vid ett antagande kan Länsstyrelsen komma att ta upp planen för prövning enligt 11 kap. 10 § PBL. Planen kan då komma att upphävas enligt 11 kap. 11 § PBL.

Länsstyrelsen anser vidare att för att riksintresse för kulturmiljövården ska kunna hanteras på ett lämpligt sätt bör en ny samrådsomgång genomföras efter att ett bebyggelseförslag tagits fram. I yttrandet finns även andra synpunkter kring planens genomförbarhet samt rådgivning utifrån 2 kap. PBL – allmänna och enskilda intressen.

#### Riksintressen

Samrådsförslaget ger en grov fingervisning om antalet bostäder och en uppgift om maximal nockhöjd. I plankartan anges inte vilken utnyttjandegrad som är möjlig och inte heller utformning eller placering av byggnader.



I planprogrammet för Vaxön lämnade vi synpunkter från riksintressesynpunkt på en förtätning av Norrberget och angav vad kommunen behöver beakta i det fortsatta planarbetet. Synpunkterna har inte behandlats och går inte heller att utläsa av samrådsförslaget. Synpunkterna var i korthet:

- Hur förhåller sig ny bebyggelse på Norrberget till parken – d exercisplatsen Lägret – och upplevelsen av Storstugan och närliggande villabebyggelse.

- Hur påverkas stads- och landskapsbilden, i synnerhet från sjösidan/farleden.

- Hur påverkas förståelsen och upplevelsen av skärgårdslandskapets försvarshistoriska märkesbyggnader av en förtätning på berget.

I planbeskrivningen anges att en markanvisningstävling ska studera olika bebyggelseförslag, vars vinnande förslag kommer redovisas i granskningsskedet.

Det är också i detta skede som inverkan på kulturmiljön och riksintressets värden avses hanteras.

Riksintresseanspråket ger ramar för bl.a. bebyggelseutvecklingen, vilket också förutsätter en tidig hantering av kulturmiljöfrågan. Ett riksintresse signalerar att det finns värden och kvaliteter som kan berika ett projekt, samtidigt som den historiska avläsbarheten och identifierade uttryck ska tillvaratas så att inte påtaglig skada uppstår.

Länsstyrelsen anser att planförslaget brister för bedömning utifrån riksintressesynpunkt.

#### Miljö kvalitetsnormer

Länsstyrelsen vill påminna om att myndigheter och kommuner ansvarar för att miljö kvalitetsnormer följs och att de inom sina ansvarsområden ska vidta de åtgärder som behövs enligt fastställt åtgärdsprogram, 5 kap 3 och 8 §§ miljöbalken. Enligt nu gällande åtgärdsprogram ska detta bl.a. ske genom att kommuner utvecklar planläggning och prövning så att miljö kvalitetsnormerna för vatten uppnås och inte överträds.

Planhandlingarna behöver kompletteras med en beskrivning av berörda recipienter och vattenförekomster och en redogörelse för hur de enskilda kvalitetsfaktorerna som bestämmer vattenförekomstens sammanvägda status kan komma att påverkas av planförslaget.

Utan anläggningar för fördröjning och rening av dagvatten inom planområdet kommer troligen flöde och föroreningar från planområdet att öka eftersom mer naturmark tas i anspråk och flera parkeringsplatser ska anläggas. Om recipienterna redan har sämre än god status bör föroreningsmängderna som når dem minskas för att en bättre vattenkvalitet och miljö kvalitetsnormen ska kunna uppnås. Lokalt omhändertaget dagvatten kan behöva renas innan det släpps vidare till recipient. Kommunen behöver göra en tydligare beskrivning av hur dagvatten ska hanteras inom planområdet och hur det hanteras idag.

#### Geoteknik

I detaljplanen ska det vara klarlagt om markanvändningen är lämplig för planerad bebyggelse utifrån markens geotekniska egenskaper. Kommunen anger att ÅF har gjort en bedömning hur byggnader kan placeras med hänvisning till platsens topografi. Det anges även att inför fortsatt planarbete ska jordens sammansättning och djup kontrolleras i förekommande svackor med geotekniska undersökningar.

Eftersom det inte tydligt framgår vad de geotekniska egenskaperna innebär anser Länsstyrelsen att detta tydligare behöver redovisas. Eventuella restriktioner ska även skrivas in som planbestämmelser. Länsstyrelsen vill också påminna om att de geotekniska egenskaperna kan komma att ändras i ett framtida blötare och varmare klimat vilket är något som kommunen behöver ta hänsyn till. I

planhandlingarna behöver även kommunens bedömning för markens lämplighet utifrån de geotekniska egenskaperna framgå.

### **Övriga synpunkter av betydelse för planens genomförbarhet**

#### Planbestämmelser

I plankartan anges inte vilken utnyttjandegrad som är möjlig och inte heller utformning eller placering av byggnader, vilket gör det svårt att bedöma planförslaget. Vidare anges två nockhöjder i plankartan, men det finns ingen gräns som anger i vilket område som respektive nockhöjd gäller.

#### Rivningslov

I planhandlingarna anges att rivningslov inte krävs för Norrbergsskolan, Lillstugan och Lägerhöjden, men det framgår inte varför och Länsstyrelsen anser att planhandlingarna behöver kompletteras med dessa uppgifter.

#### Formalia

Under rubriken förenlighet med miljöbalken i planbeskrivningen anges att några riksintressen enligt fjärde kapitlet ej berörs, vilket bör skrivas om eftersom området ligger inom Kust- och skärgårdsområdet, 4 kap. 1, 2 och 4 §§ miljöbalken.

#### SBF:s kommentar:

Kommunen tar med sig synpunkterna och tar fram relevanta utredningar och analyser i det fortsatta planarbetet.

Planbeskrivningen uppdateras med en bedömning av påverkan på riksintresse och vattenförsörjningen. Planbestämmelserna vad gäller vattenfrågor och riksintresse kommer att ändras likt Länsstyrelsens önskemål.

Planbestämmelsen angående användning av marken, utnyttjandegrad per fastighet, fasadhöjd, sparande karaktär träd , utformning och placering av byggnader,... kompletteras.

Kommunen har genomfört geotekniska undersökningar, dagvattenutredning, Antikvarisk granskning och konsekvensbeskrivning, trafikutredning samt bullerutredning.

Motiven och skälen för upphävande av strandskydd har utvecklats i plan- och genomförandebeskrivningen i avsnittet "Strandskydd".

#### Riksintressen

Kommunen är väl medveten om riksintressets betydelse. Kommunen har i planarbetet tagit hänsyn till Vaxholms karaktär. Kommunen vidhåller valet av antal byggnader som ska byggas. En eventuell påverkan på byggnadens kulturvärde/varande måste ställas i relation till behovet av nya bostäder, vilket bedöms väga tyngre. Planförslaget innebär en förtätning inom redan befintlig bebyggelsemiljö vilket innebär ett effektivt markutnyttjande, god resurshushållning och utnyttjande av befintlig infrastruktur vilket stämmer väl överens med gällande översiktsplan och kommunala visioner. Bestämmelse för högsta antal våningar omarbetas.

Den antikvariska utredningen bedömer att planen är väl anpassad till stadsbilden .



Kommunens intention är att det ska skapas gångvägar i nord-sydlig riktning inom området samt en promenadväg med sjöutsikt. Underhållet av gångvägarna bör följa den standard som Vaxholms stad tillämpar för liknande vägar. Norr om planområdet finns idag ett antal mindre stigar i nordlig riktning som avses bibehållas.

#### Miljö kvalitetsnormer

Planhandlingarna kompletteras med en noggrannare beskrivning av berörda vattenförekomster, vilka miljöproblem som idag ligger till grund för bedömningen av status samt hur enskilda kvalitetsfaktorer kommer att påverkas.

Ett lokalt åtgärdsprogram för Norra Vaxholmsfjärden håller på att tas fram. Åtgärdsprogrammet ska redovisa vilka åtgärder som ska vidtas för att uppnå miljö kvalitetsnormen för ekologisk status till 2027. Dokumentet kommer att ligga till grund för bedömningen av vilka åtgärder som behöver vidtas inom planområdet.

Vad gäller dagvattenhantering kommer planhandlingarna uppdateras med en beskrivning av hur dagvattnet ska hanteras inom planområdet för att bidra till att miljö kvalitetsnormen för ekologisk och kemisk status uppnås. Utgångspunkten är att lokalt omhändertagande av dagvatten ska gälla inom fastigheten och att planhandlingarna ska beskriva lösningar för hur ett ökat flöde och föroreningshalter ska hanteras.

Dagvattnet avses omhändertas lokalt inom egen fastighet. Dagvattenhanteringen inom planområdet och påverkan på närliggande vattenförekomster bedöms, i jämförelse med nuläget, inte försämrats i och med detaljplanens genomförande.

#### Geoteknik

Avsnittet i plan- och genomförandebeskrivningen om geotekniska förhållanden har kompletterats. En översiktlig geoteknisk undersökning bedömer att marken är lämplig för den planerade bebyggelsen.

#### Planbestämmelse

Plankarta och planbeskrivning kompletteras men ny bestämmelse om högsta utnyttjandegrad byggnadsarea per fastighet, totalhöjd, utformning och placering av byggnader.

#### Rivningslov

Eftersom det är en förutsättning för att marken ska kunna bebyggas i den utsträckning som följer av ingångna avtal kommer Norrbergskolan samt förskolorna Lägerhöjden och Lillstugan att behöva rivas. Mot bakgrund av detta föreslår kommunen att lovplikten minskas för dessa byggnader så att detaljplanen kan genomföras så snart som möjligt.

## **P 2. Lantmäteriet**

Delar av planen som måste förbättras

Grundkartan



Teckenförklaring för grundkartan saknas. Det bör även framgå grundkartans aktualitet och vilket koordinatsystem som har använts vid framtagandet.

Koordinater och koordinatkryss saknas i grundkartan. Dessa är viktiga för att i Lantmäteriets arbete kunna säkerställa detaljplanegränser och vart området ligger.

Redovisning av fastighetsgränser samt rättigheter saknas i grundkartan. Enligt Lantmäteriets registerkarta ser det ut som att Norrbergsskolan ligger över fastighetsgränsen mellan Lägershöjden 1 och Vaxön 1:81.

#### Plankartan och planbestämmelser

Planområdets gräns ser inte ut att stämma överens med den faktiska användningen i nordvästra delen, då ett hörn av Norrbergsskolan ligger över plangränsen. Om befintlig skola ska behållas så borde planområdet utvidgas kring detta hörn.

Bestämmelsen a1 saknas i plankartan.

I markanvisningstävlingen anges att allmänna parkeringsplatser ska anläggas inom området. Detta behöver framgå i detaljplanen som idag enbart anger kvartersmark för bostad och skola.

Det är olämpligt att kombinera ändamål inom kvartersmark om dessa är blandade för privata ändamål (såsom bostäder) och allmänt ändamål (såsom skola). Detta då ersättningsprinciper skiljer sig och värdering av intrång därmed blir svårare att sätta till ett korrekt värde på marken.

Genomförandetid ska framgå i detaljplanen som en administrativ bestämmelse.

Om avsikten är att strandskyddet ska upphävas inom detaljplanen så måste det framgå av detaljplanen. Detta ska ske genom att en administrativ bestämmelse redovisar vart strandskyddslinjen går (se 4 kap 17§ plan- och bygglagen). Strandskyddslinjen är redovisad i plankartan, men administrativ gräns och bestämmelse om upphävandet saknas i både plankarta och planbestämmelser.

#### Planbeskrivningen

Konsekvensbeskrivning saknas och planbeskrivningen måste kompletteras med vilka konsekvenser detaljplanen medför, för berörda fastigheter inom planområdet men även för boende i närområdet.

Under ekonomiska frågor saknas information om eventuella ersättningar till följd av beslut i förrättningar. Hur ekonomiska frågor ska fördelas mellan kommunen och exploatören ska fördelas bör också framgå i detaljplanen då exploateringsavtalet inte är en offentlig handling innan beslut.

Detaljplanen ska redovisa bebyggelsemiljöns utformning. Det är i samrådshandlingen svårt att tolka kommande fastighetsbildning, och därför svårt för Lantmäteriet att i detta skede ta ställning till om fastighetsrättsliga och ekonomiska konsekvenser, kopplade till Lantmäteriets verksamhetsområde, är korrekt beskrivna i planbeskrivningen.

Det är oklart hur strandpromenaden (s. 8) ska kunna tryggas och hur markåtkomsten på kvartersmark ska ske. Exempelvis är det ottydligt ifall strandpromenaden ska gå igenom planområdet eller utanför och vem som ska sköta om den.



Det är även oklart om avsikten är att skolbyggnaderna ska rivas eller om kommande bebyggelse ska placeras runt befintliga byggnader. Det medför att det är svårt att avgöra vilken typ av fastighetsbildning som kommer vara lämplig och nödvändig för genomförandet av detaljplanen.

För att säkerställa om Norrbergsskolan ligger över fastighetsgränsen, eller i vart fall reglera den del av marken som berörs, krävs en fastighetsbildningsåtgärd. Detta bör framgå av planbeskrivningen. Fastighetsreglering kommer även att krävas för att samla all allmän plats- mark, bland annat av kvartersmark från Vaxön 1:11 m.fl.

Lantmäteriet vill påpeka att det alltid är ledningsägaren som ska ansöka om omprövning eller bildande av ledningsrätt. Ledningsrätterna bör anges med aktbeteckning för att tydliggöra vilka ledningsrätter som berörs. Det ska även framgå i redovisning av ekonomiska frågor vem som ska bekosta sådan omprövning.

För att säkerställa möjligheten till inrättande och omprövning av ledningsrätt måste u-områden redovisas i detaljplanen.

I planbeskrivningen anges att gc-väg ska finnas i området. Planbestämmelse som möjliggör detta, bortsett från lokalgatan, saknas i planbeskrivningen. Det ska vidare beskrivas vem som ska utföra gc-vägarna, strandpromenaden och allmän parkering.

#### SBF:s kommentar

Kommunen har tagit emot era synpunkter och kommer att arbeta vidare med dem i det fortsatta planarbetet. Promenadvägen med sjöutsikt ska gå inom planområdet och kommer att ligga på allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap. Markåtkomst på kvartersmark kommer därför inte att bli aktuellt. Kommunen kommer att sköta promenadvägen. Skolan behöver rivas. Ingen fastighetsbildningsåtgärd behöver vidtas. Planbeskrivningen har kompletterats med ledningsrätternas aktbeteckningar och uppgift om vem som bekostar omprövning av ledningsrätter. Plankarta och planbeskrivning har justerats och kompletteras enligt Lantmäteriets synpunkter.

#### **P 3. Stockholms läns museum:**

Den föreslagna exploateringen är för hög. De antikvariska aspekterna på planläggningen av Norrberget som lyfts fram i Kulturmiljöutredningen från 2016-02-08 ska beaktas.

#### SBF:s kommentar

Planbeskrivningen uppdateras med en beskrivning av vilka förutsättningar som finns att utgå ifrån avseende kulturmiljöutredning och antikvarisk konsekvensbeskrivning med fokus på småstadskaraktär. Planbeskrivningen uppdateras med information om vilka anpassningar som är gjorda i plankartan. Bestämmelse för högsta antal våningar omarbetas.

#### **P 4. Storstockholms Brandförsvar (SSBF)**

SSBF har inte hittat några riskkällor i närheten av planområdet som bedöms kunna medföra förhöjda risknivåer. SSBF har inget höjdfordon i Vaxholm och därför behöver byggnaderna dimensioneras för utrymning utan den stegutrustning som normalt finns för byggnader högre än fyra våningar. Plats ska finnas för framkomlighet och åtkomlighet för SSBF's stegutrustning och för uppställning av bärbara stegar. Mer info finns i SSBF:s vägledningsdokument VL2014-094.

#### SBF:s kommentar





Detaljplaneförslagen skall utformas så att gällande brandkrav uppfylls. Vaxholms stad har kontinuerligt kontakt med SSBF under detaljplanarbetet. Detaljplanen styr inte brandposters placering men de bör däremot beaktas i genomförandet av planen vilket har förts till genomförandebeskrivningen. Staden uppmanar brandförsvaret att kontakta berörd fastighetsägare för att beakta brandposternas placering i det fortsatta arbetet.

#### **P 5. Trafikförvaltningen**

Viktigt att studera placering av busshållplats och placering och utformning av lokalgata för in- och utfart till området.

SBF:s kommentar

Synpunkterna noteras. Plankarta och planbeskrivning har justerats enligt utförd trafikutredning och bullerutredning.

#### **P 6. Trafikverket**

Trafikverket ska verka för att de transportpolitiska målen klaras vilket innebär att en stadsutveckling som minskar bilberoendet ska främjas. Trafikverket anser därför det lämpligt att ny bebyggelse tillkommer i redan tätbebyggda områden med god kollektivtrafikförsörjning och annan kommunal service som skolor, vård och centrum. En flyghinderanalys bör ändå beställas hos LFV innan granskningskedet och frågan behandlas i planbeskrivningen.

Möjligen bör den föreslagna strandpromenaden även ingå i detaljplanen för att säkerställa genomförandet av den samma.

SBF:s kommentar

Kommunen tar med sig synpunkterna. Plankarta och planbeskrivning har justerats enligt utförd trafikutredning och bullerutredning. Höjden på den föreslagna bebyggelsen överstiger inte 20 meter.

#### **P 7. E.ON**

Det kan bli nödvändigt att placera en nätstation inom planområdet.

SBF:s kommentar

Synpunkterna noteras. Vaxholms stad har kontinuerligt kontakt med E.on under detaljplanarbete. Förslag till placering av en ny nätstation redovisas i plankartan.

#### **P 8. Naturskyddsföreningen i Vaxholm**

Ett tydligare fokus på miljöförbättrande åtgärder på alla plan är nödvändigt. Antalet bostäder måste skäras ner betydligt och högsta tillåtna nockhöjd måste minskas avsevärt.

Naturskyddsföreningen efterlyser således motiveringar till förändringen av områdets syfte samt till att fungerande byggnader rivs.

Naturskyddsföreningen har svårt att förstå att en högstadieskola och förskolor inte skulle ha en plats i stadsutvecklingen, samt ifrågasätter också den kapitalförstöring som rivning av fullt fungerande byggnader innebär.

### Strandskydd

Upphävande av detaljplaner innebär att strandskyddet återinförs i området. Eftersom byggnaderna i området kommer att rivs kan inte strandskyddsområdet anses vara ianspråktaget, utan i princip skulle ett naturområde kunna återställas så att strandskyddets syften kunde återupprättas inom området.

Naturskyddsföreningen inser att en sådan utveckling inte är särskilt trolig med tanke på kommunens prioriteringar, men vill ändå peka på att området skulle ha ett stort värde som rekreativt område för de boende i området, speciellt som många andra attraktiva områden på Vaxön för närvarande håller på att försvinna. Vi menar därför en rejäl bit av det strandskyddade området ska få behålla sitt skydd, och inte bara en smal remsa vid bergskanten för en strandpromenad.

Naturskyddsföreningen förutsätter att strandskyddet upphävs endast på områdets södra del.

### Miljöbedömning

Vår planet genomgår för närvarande en klimatkris, vårt inland Östersjön är i mycket dåligt skick och lokalt uppfyller kommunens vattenområden inte miljö kvalitetsnormerna. Att i ett sådant läge nöja sig med att en del av effekterna av planen ur miljösynpunkt blir negativa, en del positiva och andra neutrala, räcker inte. Vaxholms kommun behöver vidta åtgärder som på påtagliga sätt minskar koldioxidutsläppen, minskar utsläppen av skadliga ämnen till Östersjön och förbättrar den lokala vattenmiljön.

De åtgärder som föreslås i planområdet måste därför var och en bidra till en hållbar utveckling i högre grad än ett nollalternativ för att en exploatering av området över huvud taget ska kunna anses vara motiverad.

Naturskyddsföreningen menar att även om en miljökonsekvensbeskrivning inte anses vara nödvändig för området, behövs ett tydligare fokus på miljöförbättrande åtgärder på alla plan.

300 bostäder i form av flerbostadshus inte kommer att rymmas på området, utan ett betydligt mindre antal. Naturskyddsföreningen tycker om det kommer att bli bostadsrätter på området, vilket är olyckligt eftersom det framförallt behövs hyresrätter i Vaxholm, inte minst av demografiska skäl. Upplåtelseformen kan inte bestämmas i detaljplanen men däremot i exploateringsavtalet och därmed i kriterierna för markanvisningstävlingen.

I enlighet med diskussionen i avsnittet om miljöbedömning ovan borde också miljöförbättrande åtgärder utöver miljöcertifiering av byggnaderna involveras i instruktionerna för markanvisningstävlingen.

Naturskyddsföreningen anser följaktligen att antalet bostäder behöver skäras ner betydligt samt att kommunen måste ändra förutsättningarna i markanvisningsavtalet så att hyresrätter förutsätts, liksom miljöförbättrande åtgärder. Högsta tillåtna nockhöjd måste minskas avsevärt.

Eftersom det finns ett stort behov av åtgärder som minskar trafiken och leder till att befintliga parkeringsplatser utnyttjas mer effektivt, föreslår Naturskyddsföreningen följande åtgärder som i de flesta fall inte direkt berör det aktuella området, men bör beaktas i samhällsplaneringen mer generellt:

1. Stimulera andra färdssätt än bil, vilket är önskvärt även ur klimatsynpunkt. Program för detaljplanering för Vaxön föreslår nya cykelparkeringar vilket Naturskyddsföreningen tillstyrker. Cykelparkeringar måste vara utformade på ett sätt som underlättar låsning av cykeln och ska gärna ha tak.
2. Inrätta cykeluthyrning. Naturskyddsföreningen föreslår att kommunen ansluter sig till City Bikes som används i Stockholm, Solna, Sundbyberg, Lidingö och Uppsala.
3. I samverkan med SL bör kommunen undersöka möjligheterna att införa en lokal busslinje på Vaxön, med generös turtäthet, gärna eldriven och kostnadsfri. Besökande bilister kan då fås att parkera på lämplig infartsparkering för att sedan ta sig runt i Vaxholm med buss. Förslaget skulle naturligtvis också underlätta för de boende på Vaxön.
4. Inför en parkeringszon i de centrala delarna med ett modernt debiteringssystem, t ex i stil med det som nu introducerats i Täby Centrum. Genom automatisk avläsning av nummerplåtar vid passage in i och ut ur zonen försvinner både behov av parkeringsvakter och risk för parkeringsböter. Genom att mäta tid mellan in- och ut passage kan passerande fordon slippa debitering, korttidsparkerande belastas med en relativt låg taxa, medan längre parkeringstider motverkas med en progressivt ökande avgift. Boende i området skulle förstås omfattas av särskilda regler.

Naturskyddsföreningen förslår alltså att fler cykelparkeringar inrättas, cykeluthyrning med City Bikes startas, kommunen i samverkan med SL undersöker möjligheterna att införa en lokal busslinje på Vaxön samt att en parkeringszon med ett modernt debiteringssystem införs i centrala Vaxholm.

#### SBF:s kommentar

Vi har tagit emot era synpunkter. Planbeskrivningen uppdateras med information om vilka anpassningar som är gjorda i plankartan utifrån de förutsättningar som finns avseende kulturmiljön med fokus på småstadskaraktär. De anpassningar som har gjorts i planförslaget utgår från den beskrivning som görs i dokumentet "Kulturmiljöutredning Norrberget Vaxholm" avseende vad som är av särskilt kulturhistoriskt värde inom och i anslutning till planområdet (se bilaga B sid ...). I dokumentet "Kulturmiljöutredning Norrberget Vaxholm" beskrivs inte Norrbergsskolan vara av särskilt kulturhistoriskt värde (se bilaga B sid ...).

Strandskyddet återinförs inte eftersom det inte har gällt något strandskydd där tidigare. Genom upphävande av den gamla detaljplanen införs det dock för första gången och behöver upphävas.

Markanvisningstävlingen har avgjorts och det har bedömts att 300 bostäder ryms inom området. Kommunen har inte för avsikt att reglera upplåtelseformen för bostäderna inom planområdet.

Planhandlingarna kommer att kompletteras med en noggrannare beskrivning:

Enligt det vinnande förslaget från Besqab ska bostäderna utformas och byggas för att minst nå kravet för Miljöbyggnad Silver. Genom de grönytor som skapas, i kombination med hållbara dagvattenlösningar som fördröjer och renar det dagvatten som lämnar planområdet, bedöms planen bidra till en mer hållbar utveckling än nollalternativet.

Vaxholms stad har inlett ett arbete för att ta fram lokala åtgärdsprogram för samtliga vattenförekomster i kommunen och Norra Vaxholmsfjärden är först ut. Åtgärdsprogrammet ska bl.a. redovisa samtliga påverkansfaktorer samt ange vilka åtgärder som ska vidtas för att uppnå miljö kvalitetsnormen för ekologisk status till 2027. Dokumentet kommer att ligga till grund för bedömningen av vilka åtgärder som behöver vidtas inom planområdet.

#### **P 9.Roslagsvatten:**

En kapacitetsutredning för vatten och avlopp och en dagvattenutredning måste tas fram. Teknisk försörjning, förtydligande. Huvudmannen äger och ansvarar för utbyggnad samt framtida drift, kostnaden för anslutning och underhåll av allmänna vatten saknas.

#### **SBF:s kommentar**

Plankarta och planbeskrivning kompletteras. En planbestämmelse om yta för dagvattenhantering inom kvartersmark läggs till på plankartan. Detaljerade lösningar hanteras vid genomförandet av detaljplanen. En mer detaljerad beskrivning finns i den dagvattenutredning som tagits fram.

Planbeskrivningen kompletteras med text om gällande nivåer för grundvattnet. I planbeskrivningen beskrivs även hur hänsyn till grundvattentäkten tas.

#### **P 10.Skanova:**

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Befintliga teleanläggningar bör, så långt som möjligt, behållas i nuvarande lägen. Denna ståndpunkt skall noteras i planhandlingarna.

#### **SBF:s kommentar**

Synpunkterna noteras. Planbeskrivning kompletteras med Skanovas önskemål.

#### **P 11.Södra Roslagens miljö- och hälsoskyddsnämnd:**

Inga synpunkter.

#### **P12. Kommunalförbundet Norrvatten**

Norrvatten har inga huvudvattenledningar eller anläggningar inom det aktuella planområdet och har därför inga synpunkter att framföra angående detta planförslag.

#### **P13. Myndigheten för samhällsskydd och beredskap**

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap avstår från att yttra sig i ärendet.

#### **P14. Vänsterpartiet i Vaxholm**

Det är inte rimligt att riva Norrbergskolan. I samrådsförslaget står +37 meter hushöjd och berget ligger på 16.5 -18 m. Det betyder att husen kan bli 7-8 våningar. Det är inte förenligt med den småskaliga bebyggelsen.

Blynäverket har inte den kapacitet som krävs för att ansluta ytterligare ledningar. Värmeverket också behöver redan nu kapacitetsförstärkning med olja vid kylig väderlek.

Trafiksituation behöver utredas och konsekvens bedömas.

#### Sammanfattning

Hur försvarar våra styrande politiker i kommunstyrelsen att man frångått kap 5 § 12 i plan- och bygglagen eftersom medborgarnas demokratiska rättighet till insyn och påverkan blivit

överspelad genom markanvisningsförfarandet och den beslutsprocess som beslutats?

Vi kräver:

- att Kulturmiljöutredningen måste få ligga till grund för utformningen av Norrberget runt skolan, att höjden på tillåtna byggnader ska minska till 8 – 10 m och att exploateringsgraden ska sänkas avsevärt, från 200 – 300 lägenheter till förslagsvis maximalt 100 lägenheter.
- en utredning som analyserar om miljön och kommunens ekonomi tjänar på att Norrbergsskolan inte rivs utan utvecklas så att där kan ges plats för nya hyresgäster av olika slag.
- en utredning som klargör om fjärrvärmeverket klarar 300 – 400 nya bostäder.
- en utredning om konsekvenserna av den ökning av trafiken som uppstår när det byggs 300 – 400 nya bostäder på Vaxön och 400 – 600 nya på Rindö och Resarö.
- en utredning som visar hur dagvattnet ska tas om hand på Norrberget.
- en tidplan som visar hur/om förbindelsen med Käppala reningsverk blir klar att använda till ny bebyggelse på Norrberget.

#### SBF:s kommentar

Synpunkterna noteras. Planbeskrivningen uppdateras med riksintresse och kulturmiljöutredning, trafik- och bullerutredningar samt dagvattenutredning. Enligt Roslagsvatten klarar Blynäs den ökade belastningen som Norrberget skulle medföra. Kapacitet av värmeverket dubbelkollat. Planbeskrivning uppdateras med en ny rubrik om vattenkvalitet och kapacitet på Vaxön.

#### **P15. BRF Vildmannen 5**

Varför programmet för detaljplanering för Vaxön inte hade färdigställts inför detaljpaneläggningsen? Hur bebyggelsen och miljön ska regleras? I stort sett hela planområdet är markerat som BSH, bostäder, förskola och café/restaurang, förutom några minimala områden som är angivna som natur!

Nockhöjd är den enda som begränsade i detaljplanen och är max 37 meter från nollplanen, vilket gernockhöjd på cirka 20 meter för nybebyggelse. Den högsta punkten på Norrberget ligger +27 meter. Den maximalanockhöjden strider mot vad kulturmiljöutredningen framhåller som lämplig bebyggelse.

Vi anser att för ny bebyggelse skall hushöjden begränsas till högst den nuvarande skolans hushöjd.

200-300 bostäder passar definitivt inte in i den småskaliga bebyggelse som i övrigt karakteriserar östra Vaxön. Nya invånare inom området kommer också att medföra stora trafikflöden på intilliggande vägar, bland annat Hamngatan och Eriksövägen.

#### SBF:s kommentar

Synpunkterna noteras. Syftet med program för detaljplanering på Vaxön är att samla synpunkter och samordna med detaljplanering på Vaxön. Programhandlingen med tillhörande samrådsredogörelse planeras godkännas av kommunstyrelsen hösten 2017. Plankarta och Planbeskrivningen uppdateras med ny information om fasadhöjd. Kulturmiljö



konsekvensbeskrivningen anser att planförslaget är anpassat till riksintresse och Vaxholms småskaliga karaktär. Trafik- och bullerutredningar visar att planförslaget inte har stor påverkan på buller och trafikflöden.

**P 16. Villaägareföreningen:**

Vi tycker byggnadshöjd med 20 m, vilket öppnar för bebyggelse med 6-7 våningshus är för högt.

Den nu planerade exploateringen synes oss dock ha åtminstone tre olika problem:

- a) Bebygga med 4-5 våningar eller högre är inte förenligt med småstadskaraktär och riksintresse.
- b) Bebygga höghus är dyrt. De förstör mikroklimatet med sitt vindfång. De försvårar social kontakt. Kravet på omgivning för parkering. Kommunikation och grönytor äter upp boytevinsten.
- c) 300 lägenheter är för mycket. Jämförelse med Skutsvikhagen

Vi ser för oss en klar risk för parkeringsproblem och ökning av biltrafiken, som redan är ansträngd.

SBF:s kommentar

Synpunkterna noteras. Det finns behov av 200- 300 nya bostäder och tävlingen är nu avslutad. I Besqabs förslag förekommer stor del 2-3-våningsbebyggelse.

## **Synpunkter från fastighetsägare, boende och övriga**

### **Fastighetsägare till fastighetsbeteckning eller boende på adress**

Sammandrag av skrivelsen

**P 17. Fastighetsägaren till Skepparen 18:**

- Norrbergsskolan är en byggnad med stora byggnadskvaliteter och med stor potential för ombyggnad för andra verksamheter, om nu skolverksamhet inte längre är aktuell i och med Kronängsskolan/Campus Vaxholms tillkomst. Dessutom utgör den ett stort historiskt och känslomässigt kapital för många av invånarna i Vaxholm. Jag förordar att man vid hanteringen av de förslag som inkommer i den så brådskande utlysta markanvisningstävlingen reserverar sig för att Norrbergsskolan kan komma att skyddas från rivning i det fortsatta planarbetet, och att markanvisningen kan komma att begränsas till de idag obebbyggda ytorna inom planområdet. Detta skulle naturligtvis innebära att antalet nya lägenheter på Norrberget måste minskas från angivna 250-300 till c:a 100-talet. Förhoppningsvis redovisar något av tävlingsförslagen en 2-3 vånings trähusbebyggelse på dessa ytor.

- En möjlighet att kompensera den eventuelle vinnaren i markanvisningstävlingen för minskat antal lägenheter är att erbjuda denne att lämna anbud på att bygga om Norrbergsskolan till lämplig verksamhet (förhandlingsupphandling är ju tillåten vid försäljning av byggnader, kommunen kan sedan förvärva det färdiga nya kommunhuset?). Mitt förslag är att förstärka bärkraften och berika Vaxholms stadskärna genom att flytta de verksamheter som ryms i Vaxholms stads nuvarande kommunhus hit, samt att samutnyttja aula och t ex musikal för kulturella ändamål - ett Kultur- och Kommunhus med andra ord. Närvaron av politiker och tjänstemän i stadskärnan skulle dessutom kunna innebära ett lyft för närdemokratin i vår stad.

- Det gamla kommunhuset Bävren kan med fördel byggas om till t ex ungdoms- bostäder, kanske till viss del i form av ett student- och sommarhotell (student- kontrakt september-maj och budgethotell juni-augusti?). Kanske kan behovet av bostäder för ensamkommande flyktingbarn inrymmas i projektet? Kanske kan man göra en förhandlingsupphandling med vinnaren i markanvisningstävlingen även om detta projekt?

**SBF:s kommentar**

Kommunen välkomnar alla synpunkter och tar med dessa i den fortsatta planprocessen. Idag ställs andra krav på lärmiljöerna i skolan, bland annat att kunna variera gruppernas storlek och forma miljöer för olika typer av arbete, något som det saknas möjligheter till i Norrbergsskolan. I den nya Kronängsskolan skapas en öppen miljö med stora och små rum samt öppna ytor i anslutning till varandra. Glasade väggytor ger insyn och genomsyn. Det blir en modern skolmiljö anpassad till dagens pedagogik. På det nya Campus-området skapas en naturlig och sammanhållen mötesplats för skola, idrott och kultur. Det andra skälet till att skolan ska rivras är på grund av skicket på de tekniska installationer som finns i Norrbergsskolan och arbetsmiljön för elever och personal.

Vaxholm är i behov av bostäder och därför studerar vi möjligheterna att bygga 200-300 bostäder på Norrberget. Det är bland annat med anledning av byggnadens skick inte aktuellt att bygga om Norrbergsskolan för att användas för exempelvis kommunhus eller annat ändamål.

Det finns behov av fler än 100 nya bostäder och tävlingen är nu avslutad. I Besqabs förslag förekommer stor del 2-3-våningsbebyggelse. Detta förslag/denna synpunkt berör inte detaljplaneförslaget för Norrberget och kan inte hanteras inom planarbetet.

**P 18. Fastighetsägaren till Fredriksbergsvägen 7**

När Fredriksberg skulle bebyggas fick Vaxholmsborna välja bland de förslag som ritats för det nya området. I fallet med Norrberget ges ingen sådan möjlighet. Här ställs vi inför fullbordat faktum med höga hus som planeras på den högsta punkten i stadskärnan. Endast kommunstyrelsen kommer ha rätt att välja vinnare i markanvisningstävlingen. Prata om maktfullkomlighet.

Samrådsmötet handlade väldigt lite om samråd, snarare handlade det om att presentera redan fattade beslut angående markanvisningen. Tjänstemännen tvingades upprepa att man inte svarade på politiska frågor.

Om planerna går igenom så kommer Vaxholms karaktär av småstad med låg bebyggelse försvinna. Dragningskraften för turister minska och trafiksituationen på väg 274 riskerar total kollaps. Utbyggnad både på Resarö, Rindö och i Vaxholm medför betydligt många fler dagliga resor.

**SBF:s kommentar**

Kommunen välkomnar alla synpunkter och tar med dessa i den fortsatta planprocessen. Synpunkterna noteras. Kommunen har efter samrådet tagit hänsyn till detta önskemål under genomförandet av markanvisningstävlingen. Tävlingsförslagen ställdes ut för allmänheten och möjlighet fanns att lämna kommentarer på dessa. Kommentarer utgjorde tillsammans med övriga bedömningskriterier i tävlingen underlag för





bedömningsgruppens bedömning av tävlingsförslagen. Plankarta och Planbeskrivning uppdateras.

**P 19. Fastighetsägarna till Skolgatan 10 och Torggatan 2**

Hur hållbart och effektivt är det att förstöra och riva en väl fungerande skola(Norrbergsskolan) för att bygga en sämre skola på en sämre plats(campuskolan)?

Kommunstyrelsen har nonchalerat alla överklaganden och invändningar, demonstrationer, och opinionsmöten, samt en bortmanipulerad folkomröstning om Norrbergsskolans räddning.

Hur och var skall parkera nya bilar till 200-300 bostäder? I detaljplanen står parkering för boende och förskola och service skall lösas inom kvarterens mark.

I förslaget till detaljplanen ändrade gränslinjen för riksintresset , minskade strandskydd och beteckning för trafikleder (väg 274) skrivit om bara för att bygga så många bostäder som möjligt på platsen. Vem eller vilka har bestämt att förtätning av Vaxholm är nödvändig?

SBF:s kommentar

Kommunen välkomnar alla synpunkter och tar med dessa i den fortsatta planprocessen. Synpunkterna noteras.

Norrbergsskolan byggdes 1953 och den svarar idag inte upp mot de moderna kraven på en skolmiljö anpassad till dagens pedagogik och energinormer.

Staden har beslutat och uppfört en ny modern skola, Kronängsskolan, där eleverna ska ha sin undervisning från och med höstterminen 2017. Skolan ligger på det nya Campusområdet i Vaxholm och utgör en naturlig och sammanhållen mötesplats för skola, idrott och kultur. Den nya skolbyggnaden och dess närmiljö svarar upp mot de moderna kraven på en skolmiljö anpassad till dagens pedagogik och energinormer.

Huvuddelen av parkeringsplatserna i det nya bostadsområdet föreslås iordningsställas i underjordiska parkeringsgarage.

Kommunfullmäktige beslutade 2013 att anta översiktsplanen för Vaxholm 2030. Av översiktsplanen framgår att ett mål är att antalet invånare i Vaxholm ska öka till cirka 16 000 personer år 2030. Att planlägga Norrberget för att bygga bostäder är ett led i att nå detta mål som kommunfullmäktige har beslutat om.

**P 20. Fastighetsägaren till Norrbergsgatan 1 ,2 ,3 , 4, 5,6 , 7, 8 ,9 Roddargatan 1B, 9B, Repslagaren 23 och Torggatan 26,28, Hagvägen 21103, Hamngatan 58, 60, 45 B, 28, 39 A, Badhusgatan 9, Östra Ekuddsgatan 11 och Sturevägen 9**

Vi anser att kommunen bryter mot PBL kap 5 § 12 när man bestämt att markanvisningstävlingens vinnare får avgöra vad som ska byggas på Norrberget utan att synpunkter från samråd behöver beaktas av den vinnande entreprenören. I 5 kapitlet 12 § står att ett samråd *ska syfta till att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och ge möjlighet till insyn och påverkan.*



## Allmänna synpunkter

Kommunen har under våren 2015 haft ett program för detaljplanering, "Program för detaljplanering för Vaxön" där det nu aktuella området Norrberget ingick. Då benämnt Lägerhöjden. Samråd, där synpunkter kunde lämnas in, hölls fram till 20150601. Någon redovisning av detta samråd har inte gjorts. Detta är ej i överensstämmelse med intentionerna i Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 10,11,13 §§ att samrådet skall redovisas inför ett detaljplaneförslag.

Vi vänder oss emot att en markanvisningstävling utlysts, innan kommuninvånarna fått ta del av detaljplaneförslaget. Exploatörerna skall vara med och utforma detaljplanen. Det är ej tillfyllest att exploatörens förslag till detaljplan skall tas till granskning utan nytt samråd. Vi kräver att det skall genomföras ett nytt samråd så att alla kommuninvånare kan ta del av och kunna lämna synpunkter på de från exploatören givna förslaget till detaljplan.

Enligt Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 32 § *"Den avsedda regleringen av bebyggelsen, byggnadsverk och miljön i övrigt ska tydligt framgå av planen"*.

Vi vänder oss emot att stadsbyggnadsförvaltningen framlägger till samråd ett förslag till detaljplan där det inte tydligt och klart framgår vad som avses. I plankartan, som är det juridiskt bindande dokumentet, framgår det ej hur bebyggelsen och miljön i övrigt regleras. I stort sett hela planområdet är markerat som BSH, bostäder, förskola och café/restaurang, förutom några minimala områden som är angivna som natur. Den enda begränsning som finns i detaljplanen är en nockhöjd från nollplanet om max 37 meter, vilket ger nockhöjd på cirka 20 meter för ny bebyggelse. Det finns inte några övriga begränsningar som exempelvis taklutning och nyttjandegrad. Detta medger att området kan bebyggas med sex- till sjuvåningshus och ett bostadsantal som väsentligt överskrider det antal bostäder som anges i planbeskrivningen.

Vi vänder oss emot kommunens intentioner med den storskaliga exploatering av Norrberget som är klassat som ett område av riksintresse. Riksintresset kan inte förbigås vid planering av ny bebyggelse.

Vi yrkar på att för ny bebyggelse skall hushöjden begränsas till den i detaljplan 36 angivna maximala hushöjden om 11 meter, eller ännu lägre.

Planbeskrivningen anger att 200-300 bostäder skall byggas. En sådan hög exploateringsgrad skiljer sig avsevärt från den småskaliga bebyggelse som övrigt karakteriserar östra Vaxön.

Exploateringen medför bland annat stora trafikflöden på intilliggande vägar, bland annat Hamngatan och Eriksövägen.

## Detaljerad sammanställning av synpunkter

### **Plankarta**

I sydöstra hörnet av planområdet finns ett korsmarkerat område, marken får endast bebyggas med uthus och garage. I planbeskrivningen finns ingen förklarande text till varför detta område är korsmarkerat. Idag är denna markplätt lek område för Lägerhöjdens förskola. I Detaljplan 283 är området prickmarkerat.

Plankartan är annars odetaljerad men just här finns ett korsmarkerat område.

Vi yrkar på en noggrann förklaring hur stadsbyggnadsförvaltningen har resonerat och på vilka grunder just detta område har utvalts att vara korsmarkerat. Det finns annars gott om områden inom planområdet som skulle kunna anvisas som korsmarkerat.

Vi yrkar att detaljplanens planbestämmelse om att rivningslov ej erfordras skall tas bort från plankartan.

## **Planbeskrivning**

### Planens syfte och huvuddrag

Planen skall pröva möjlighet till allmän parkering ca 50 platser. Områdets bostadskaraktär och närliggande fritidsgård samt Hamngatan/Eriksövägens utformning, bör inte locka till sig fler bilar än nödvändigt.

Räknar man in att 300 bostäder har minst en bil per bostad innebär det att tillsammans med den allmänna parkeringen, kommer det att behövas 350 parkeringsplatser. Detta antal är i paritet med antalet parkeringsplatser som idag finns på östra delen av Vaxön.

### Förenlighet med miljöbalken

Riksintresset kan inte förbigås vid förändring från skola till bostäder och där maximal nockhöjd har ändrats från 11 meter till cirka 20 meter.

Vi anser att dagvattnet från Norrberget måste förbättras genom fördröjning, och därigenom höja Norra Vaxholmsfjärdens otillfredsställande ekologiska status.

### Miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken 5 kap

*"Den nuvarande ekologiska statusen i Vaxholm är otillfredsställande till måttlig. Det beror framför allt på problem med övergödning och miljö kvalitetsnormen har satts till god ekologisk status med tidsfrist till år 2021."*

Här saknas referenser. Om problemet är övergödning kan orsaken vara bristande kapacitet hos reningsverket i Blynäs, Vaxholm.

### Översiktsplan

*"I översiktsplan för Vaxholm – Vaxholm 2030 redovisas aktuellt område som utredningsområde för bebyggelse, grönstruktur och service. Planens intentioner uppfyller därmed översiktsplanens syfte."*

Det är ett felaktigt och vilseledande påstående. Aktuellt område Norrberget, tidigare benämnt Lägerhöjden, är inte explicit angivet i översiktsplanen. I översiktsplanen på sidan 87-88 finns ett allmänt hållet resonemang om utveckling på Vaxön, inget specifikt geografiskt område på Vaxön finns nämnt.

*"I det detaljplaneprogram som tagits fram för Vaxön (Program för Vaxön – samrådshandling) så anges området (här benämnt Lägerhöjden) som ett av åtta utvecklingsområden på Vaxön. Syftet anges bostäder/handel/kontor och förskola."*

"Program för detaljplanering för Vaxön" har stoppats av Stadbyggnadsförvaltning och har då ej slutförts. Det är anmärkningsvärt att Stadbyggnadsförvaltning i förslaget till detaljplan för Norrberget skriver vilseledande texter och refererar till program för detaljplanering som inte slutförts. Någon samrådsredovisning från programmet finns inte tillgängligt.

### Detaljplan, fastighetsplan, förordnanden och måldokument

*"I den bevarandeplan för Vaxholm som antogs av kommunfullmäktige den 18 juni 1979 omnämns inte planområdet direkt. Däremot behandlas de intilliggande kvarteren Vildmannen, Terra Nova och Kasinot som skyddsvärda."*

I bevarandeplanen skrivs under kvarteret Kasinot: *"Ingen utökning av kvarteret är önskvärd med hänsyn till skolan, Storstugans och Norrbergsparkens allmänna betydelse."*

Det vill säga att Norrberget inte skall bebyggas med hänsyn till områdets stora betydelse som parkområde. Norrbergsskolan finns med på GULA LISTAN som skyddsvärd (Sv Byggnadsvårdsföreningen).

På samrådsmötet berättade stadsbyggnadschef att parkeringen blir insprängd i berget. I Länsstyrelsens samrådsyttrande 20160609 står det att *"Norrberget utgör en del av inloppets skärgårdslandskap som förutom villabebyggelse får en stark prägel av försvarshistoriens olika byggnadsverk med framträdande lägen. Ny bebyggelse bör inte konkurrera om uppmärksamheten och hänsyn bör tas till bergets typografi och dess utsiktspunkter."* Undertecknad anser det vara förödande för Vaxholms karaktäristiska klipphöllar med denna stora sprängning av berget för att inrymma planerade c:a 350 bilplatser.

### Miljöbedömning, miljökonsekvensbeskrivning

*"En miljöbedömning har gjorts som bedömer att det i dagsläget ej behöver upprättas en MKB. Detta med hänvisning till att planen i detta skede ej bedöms ha någon betydande miljöpåverkan. Bedömningen har lagts som en bilaga till planbeskrivningen."*

Skall MKB upprättas i ett senare skede när detaljplaneringen kommit längre?

*"...Bedömningen har lagts som en bilaga till planbeskrivningen."*

Bedömningen ingår ej som bilaga till planbeskrivningen. Bilageförteckning finns ej i planbeskrivningen. Dokumentet miljöbedömning finns som relaterade dokument på kommunens hemsida där förslaget till detaljplan presenteras.

### Synpunkter på dokumentet Miljöbedömning:

Dokumentet är upprättat av kommunens miljöstrateg Ammi Wohlin, vilket i sig inte framgår av dokumentet. Dessutom anger inte dokumentet direkt kommunens namn, Vaxholm, utan bara indirekt. Syftet med dokumentet är att redovisa ifall genomförandet av detaljplan för Norrberget medför betydande miljöpåverkan.

Från dokumentet:

*"Bedömningen har utgått från planens mål med ny bostadsbebyggelse. Sannolikheten är att positiva och negativa effekter uppstår och påverkar miljöaspekter som biologisk mångfald/grönstruktur, luft- och vatten kvalitet, dagvatten, kulturmiljövården samt landskapsbild/stadsbild."*

För varje delområde görs en uppställning med negativa respektive positiva miljöeffekter.

### Biologisk mångfald

*"Negativa miljöeffekter Växt- och djurlivet kommer att reduceras då grönyta tas i anspråk. Samtidigt minskar även ekosystemtjänsternas funktioner."*



*Positiva miljöeffekter Om medvetna insatser görs för att förstärka kvarvarande grönyta kommer kvaliteten att höjas i det gröna. Kompensationsåtgärder bör utvecklas främst gällande ekosystemtjänster t.ex. plantering av träd, buskar, växter som lockar till sig pollinerare resp. växter med frukter och frön samt fågelholkar”*

#### **Luft och vattenkvalitet**

*”Negativa miljöeffekter Vid ökad trafik höjs halterna av växthusgasutsläpp samt att bullernivåerna ökar något. Även föroreningar till luft och vatten kan uppstå. Åtgärder för att marknadsföra området som kollektivnära kan få stor betydelse.*

*Positiva effekter Om åtgärder vidtas för att förebygga försämrad luft - och vattenkvalitet kan exempel som gröna stråk mellan husbyggnaderna och i omgivningarna förstärkas. Träd är bra luftrenare samtidigt som de tar upp koldioxid från luften för sin fotosyntes och lagrar därmed växthusgaser.”*

#### **Klimat/Dagvatten**

*”Negativa miljöeffekter Med ökad hårdgjord yta inom planområdet kommer den naturliga infiltrationen att minska och flöden av dagvatten att öka. Det kan förorsaka lättare jorderosion utefter den branta sluttningen. Dagvatten kan även innehålla föroreningar som snabbt hamnar i Norra Vaxholmsfjärden, recipient.*

*”Positiva miljöeffekter Påverkan av klimatförändringarna och de åtgärder som bör genomföras ska resultera i ett robustare vatten- och klimatsystem i tät bebyggelse. Plantering av träd speciellt ädellövträd ger gynnsamma effekter avseende temperaturminskning , skuggning, vattenlagring och ökad biologisk mångfald.”*

#### **Landskapsbild/Stadsbild**

*”Negativa miljöeffekter Landskapsbilden/Stadsbilden förändras för delar av Vaxön genom att ett skolområde med utevistelseyta ersätts med tätare bebyggelse och högre hus än i nuläget. Det innebär att en del grönområde ersätts av hårdgjord yta.*

*Positiva miljöeffekter För att skapa en bättre landskapsbild/stadsbild bör utsikten för närområdets bebyggelse kompenseras med träd och olika vegetationsskikt, vilket även gynnar den biologiska mångfalden. Landskapsbilden kan ge positiv gestaltning om hänsyn tas till såväl kulturvärden som det visuella intrycket i närområdet.”*

För de positiva miljöeffekterna inleds texten oftast med ”Om...” eller längre in i texten med ”...bör...”. Det behövs alltså ett aktivt agerande för att kompensera de negativa effekterna.

Förslaget till detaljplan är odetaljerad, det finns inte angivet vilka ytor och hur stora de är som tas i anspråk för byggnation. Lika lite vet man vilka ytor som blir kvar för de åtgärder som föreslås i miljöbedömningen. Det saknas en kvantifiering hur stora ytor det behövs för att de positiva åtgärderna de skall överväga de negativa miljöeffekterna.

Vi finner det märkligt att miljöbedömningen på så lösa grunder kommer till den slutsatsen att den totala effekten av förslagna åtgärder är övervägande positiva i jämförelse med ett nollalternativ. (Förslaget till detaljplan genomförs inte).

Under delområdet Luft och vattenkvalitet anges som negativa miljöeffekter följande:

*"Åtgärder för att marknadsföra området som kollektivnära kan få stor betydelse."*

Att området är kollektivnära, på vilket sätt ger det en negativ miljöeffekt?

Under delområdet Biologisk mångfald anges som sociala effekter följande:

*"Sociala effekter*

*Om åtgärder vidtas för att förstärka biologisk mångfald, kommer växt och djurlivets variationsrikedom att påverkas.*

*Det medför att rekreativvärden förbättras så att platsen runt Norrberget och stranden görs tillgänglig och attraktiv"*

Stranden nås från Norrberget via en brant stig och sedan via en trappa. Dessa ligger utanför planområdet.

På vilket sätt kan förslaget till detaljplan förbättra tillgängligheten till stranden?

Vi yrkar på att en MKB upprättas då bebyggelsen, som skulle kunna möjliggöras enligt förslaget till detaljplan, har en så stor miljöpåverkan bland annat utsiktsmässigt både från land och från sjösidan.

### Förutsättningar och förändringar

#### **Natur**

#### **Växt och djurliv**

Strandpromenad skall säkerställa för allmänheten, så att Norrbergets funktion som utsiktsplats och rekreation kvarstår, med stråk från Norrbergsbadet till Skutviken. Detta ingår i markanvisningstävlingen. Detta måste presenteras för Vaxholmsborna i samband med tävlingens presentation.

I kulturmiljöutredningen lyfts Storstugan som en solitär nationalromantisk byggnad fram. Man lyfter fram vikten av anknytningen till parkytan. I samrådshandlingens plankarta har man två mindre gröna naturområden en i korsningen Hamngatan/Roddargatan och en vid Hamngatan/lokalgatan. Utefter Hamngatsbacken finns i dag en allé som sträcker sig på båda sidor upp till korsningen Hamngatan/Läbergatan, på Hamngatssidan fortsätter den sen vidare upp till korsningen Hamngatan/Roddaregatan.

#### **Byggnadskultur och gestaltning**

Norrbergsskolan är tidstypisk för tidigt 50-tal och smälter in i terrängen (arkitekt Lars. Åkerlund). Skolan innehåller kvaliteter som inte kostas på i vår tid. Norrbergsskolan är ett tydligt tillägg i staden som en årsring från 1950-talet. Norrbergsskolan finns med på "GULA LISTAN" som skyddsvärd (Svenska Byggnadsvårdsföreningen).

#### **Nya byggnader**

*"Planbestämmelserna i samrådsförslaget säkerställer vissa värden som förslagen ska förhålla sig till såsom avstånd till Storstugan och en nockhöjd från nollplanet om max 37 meter."*

Det går inte att finna något om "avstånd till Storstugan" i förslaget till detaljplan.

I kulturmiljöutredningen anges att Storstugan bör omges med naturlig parkmark som har kontakt med Lägret. Om kommunen verkligen velat säkerställa ett visst avstånd mellan Storstugan och bebyggelse borde det ha inritats som natur på plankartan.

*...nockhöjd från nollplanet om max 37 meter*

Detta medger att området kan bebyggas med sex- till sjuvåningshus. Det strider både mot kulturmiljöutredningen och mot Länsstyrelsen synpunkter.

### **Skyddsrum**

*"Beslut om avveckling av skyddsrum tas av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB)."*

Enligt Boverkets "PBL Kunskapsbanken Handbok om plan- och bygglagen".

*"Även bestämmelser där prövningen blir beroende av någon annan myndighets eller organisations bedömning, till exempel en antikvarisk myndighet, eller behöver medgivande av granne saknar lagstöd."*

Vi hävdar att detaljplanen är beroende av beslut av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB). Detta saknar i så fall lagstöd enligt Boverkets anvisningar.

### **Friytor**

Nivåskillnaden gör promenader upp till Norrberget från badet otillgängligt för många. Att fortsätta med bryggpromenad nedanför Norrberget går inte på grund av strandskyddet för vattnet. Allmänheten sågs i dag ha tillgång till området via Norrbergsgatan, som ju inte kan betraktas som strandpromenad.

*"I övrigt prickmarkeras berghällsområdet söder om förskolan Lägerhöjden idag för att kunna bevaras för rekreation och lek – förslagsvis för förskolebarnen."*

Den prickmarkerade arean är väsentligt mycket mindre än vad förskolebarnen idag har tillgång till. Förskolan på Lägerhöjden har 4 avdelningar med plats för 62 barn. I förslaget till detaljplan skrivs att planområdet skall ha plats för en förskola med 6 avdelningar. I en ny större förskola skall barnen få mindre utomhusyta att röra sig på.

Det är förvånande att kommunen värderar de yngsta innevånarna så lågt.

Hur kan kommunen motivera denna försämring?

Från Lägerhöjden hemsida:

*"Den kuperade gården inbjuder till lek och utforskande. Omgivningarna erbjuder fin naturmiljö"*

Vilken miljö skall erbjudas barnen i den nya förskolan? Fasaden till ett sexvåningshus.

### **Strandskydd**

Vill kommunen verkligen skapa bättre tillgänglighet för att komma ner till stranden från Norrberget för exempelvis rörelsehindrade fordras det helt andra åtgärder. Men stranden ligger utanför planområdet så det är knappast aktuellt.

### **Gator och trafik**

#### **Biltrafik**

I trafikutredning " Trafikutredning Vaxön\_20141016\_slutversion" anges på sidan 14:

*”Projektinriktningen kommer att ha en tyngdpunkt på lägenheter i flerbostadshus. För att anpassa sig till omgivande bebyggelse och terräng, kan viss radhusbebyggelse eventuellt bli aktuellt. **En trafikanalys behöver göras för att se om det anslutande vägnätet klarar av nytillkommande trafik från exploateringsområdet. Ny infartsväg behöver anordnas. Programområdet nås via Hamngatan.**”*

Kommer det befintliga vägnätet att klara av den ökade trafiken både från Skutvikshagen, Vildmannen och Norrberget? Boende på Hagvägen har märkt en markant skillnad på de tre senaste åren. Den tyngre trafiken har ökat, även personbilstrafiken. Trafikutredningen som gjordes 2014-10-26 säger i och för sig att trafiknätet klarar en avsevärd ökad belastning (sid 17) men rekommenderar samtidigt en ny trafikanalys för att se om befintligt vägnät klarar av belastningen. Man skriver också att en ny infartsväg behöver anordnas (sid 14).

- En ny trafikanalys bör göras som den befintliga trafikanalysen rekommenderar. Den bör då också även innefatta en analys av den ökade trafikbelastningen som förtätningen av Rindö medför. (Rindö Hamn och de 50? hyresrätter som planeras på Rindö)
- Hur tänker man kring den nya infart som rekommenderas i trafikutredningen? Var ska den vara?
- I närområdet finns skolor, fritids- och förskolor – Lägerhöjden, Vaxö skola, Viggan och Storstugan. Många barn är dagligen i rörelse ute i trafiken. Vi saknar en risk- och konsekvensanalys över trafiksituationen under rivnings och byggprocess. Länergatan trafikeras redan idag av en stor del tung trafik.

Trafikutredningen behandlar inte korsningen Kungsgatan – Länergatan. På morgon är det en stor trafik, vänstersväng från Kungsgatan till Länergatan, till Vaxö skola. Trafikflödet på väg 274 genom Vaxön påverkas även av trafiken från Kullöstrand, Kullön och trafiken från Resarö.

I förslaget till detaljplan framgår inte hur trafiken från Norrberget skall ledas ut till väg 274, skall den ledas via Hamngatan –Trädgårdsgatan (Kungsgatan) eller via Eriksövägen? Eriksövägen kommer få en ökad trafik på grund av utbyggnaden av Skutvikshagen och Vitsippan. (I trafikutredningen benämnt Blåsippan).

Vad har Trafikverket att säga om den ytterligare belastningen på väg 274?

Transporter till Norrbergsgatans fastigheter:

Då förslaget till detaljplan brister i detaljering framgår det inte om trafik fortsättningsvis kan ske till Norrbergsgatans fastigheter via den norra vägen eller om den skall bli stängd. Om den norra vägen stängs så måste det anläggas en vändplan inom planområdet med en minsta diameter om 18 meter. Detta för att bland annat sophertering, pelletsleveranser och övriga lastbilstransporter skall fungera. I fall den norra infarten blir kvar måste det säkerställas att endast behörig trafik tillåts till exempel med låsbar bom. Risken är annars att Norrbergsgatan blir en smitväg från Norrbergsområdet till Hamngatan.

Fastigheten Lägerhöjden 2 (Storstugan) skall inte ha gemensam lokalgata från Hamngatan med bostäderna. Storstugan besöks av barn på cykel och gående samt personal med bil. Detta sammanfaller i tid med biltrafiken till och från Norrberget.

#### **Kollektivtrafik**

*”Genom att anlägga bostäder på de centrala delarna av Vaxön ökar möjligheterna till kollektivt resande.”*

Det oklart vad som egentligen menas med detta påstående. En tydligare förklaring behövs. En välvillig tolkning skulle kunna vara om det bor fler människor på Vaxön så behöver kollektivtrafiken utökas.



Vilket är en självklarhet, fler människor som reser kräver fler bussar och båtar. Men på vilket sätt ökar det möjligheterna till kollektivt resande?

### **Parkering**

Planen skall pröva möjlighet till allmän parkering om ca 50 platser. Områdets bostadskaraktär och närliggande fritidsgård samt Hamngatan/Eriksövägens utformning bör inte locka till sig fler bilar än nödvändigt.

Räknar man in att 300 bostäder har minst en bil per bostad innebär det att tillsammans med den allmänna parkeringen, kommer det att behövas 350 parkeringsplatser. Detta antal är i paritet med antalet parkeringsplatser som idag finns på östra delen av Vaxön.

Den nuvarande parkeringsmöjligheten, när det är skollov, ger inkomster som kommer att försvinna. Hur mycket?

### **Trygghet**

*"En stor del bostäder anläggs i området samtidigt som allmänheten kommer ha fortsatt tillgång till utkiksplatserna på Norrberget så blir det mer rörelse i området. En större rörelse och en utbyggnad av gatljus ökar säkerhetsaspekten i området."*

Det finns ingen referens som kan styrka ovanstående påstående. Påståendet får mer ses som ett sätt att försöka rättfärdiga den storskaliga exploateringen av Norrberget.

### **Teknisk försörjning**

Reningsverket på Vaxön har vid tillfällen kapacitetsbrist, avloppsvattnet måste bräddas. Det vill säga att avloppsvattnet släpps ut orenat direkt till Norra Vaxholmsfjärden. Alla som åker båt eller bor i närheten noterar hur avloppslukten kan ligga över fjärden. Anslutning av ytterligare bostäder som från Skutvikshagen och Norrberget kommer att försämra situationen. Förslag finns om anslutning till Käppalaverket, men någon tidtabell för anslutning finns inte redovisad.

Vi yrkar på att kommunen redovisar hur avloppsfrågan skall lösas, kapacitetsmässigt och med tillhörande tidplan.

Kullöns värmecentral som drivs av E.ON Värme Sverige AB har idag tillstånd för en effekt om 26,4 MW. Varav 9,4 MW fastbränsle (flis) och 17 MW oljeeldning. Det inte utrett att värmecentralens kapacitet är tillräcklig för den planerade nybebyggelsen på Vaxön.

### **Organisatoriska frågor**

#### **Tidplan**

Beslut om antagande av planen februari 2018.

Rivning av Norrbergsskolan får ej ske före antagande av planen. Detaljplanens planbestämmelse att rivningslov ej erfordras skall tas bort från plankartan. (texten knappt läsbar.

### **Ekonomiska frågor**

Vem ansöker och bekostar lantmäteriförrättning?

### **Bygglov, bygganmälan och planavgift**

Varför tas inte planavgift ut enl. taxa? Vilken är kommunens motivering?



## Administrativa frågor

### Bygglövsplikt

*"Rivningslov för Norrbergsskolan, Lillstugan och Lägerhöjden undantas i detaljplanen med administrativ bestämmelse."*

Enligt Boverkets "PBL Kunskapsbanken Handbok om plan- och bygglagen".

*"Genom bestämmelser i detaljplan kan lovplikten ändras för vissa åtgärder. Detta gäller för såväl bygglov, marklov som rivningslov. Om lovpliktens omfattning regleras i en detaljplan är det viktigt att planbestämmelsen tydligt anger vilka åtgärder som omfattas av befrielse från eller ökning av kravet på lov. Ändras lovplikten bör detta alltid motiveras i planbeskrivningen".*

Motivering saknas i planbeskrivningen.

### Brand och skydd

Storstockholms brandförsvaret anger i dokumentet "Utrymning med hjälp av räddningstjänstens utrustning. Vägledning vid utformning av byggnadstekniskt brandskydd" Dokumentnummer VL2014-09.

Syftet med detta dokument är att underlätta projekteringen av brandskydd i byggnader där den alternativa utrymningsvägen utgörs av räddningstjänstens utrustning.

*"Hänsyn behöver även tas till om respektive station har tillgång till höjdfordon. I de fall höjdfordonets insatstid överstiger 10 min, kan höjdfordon inte tillgodoräknas vid projektering. Detta gäller Vaxholms stad."*

Detta innebär att bärbara stegar måste användas vid räddningsinsats. Alternativ utrymningsväg får befinna sig högst 11 meter över marknivå. Att i förslaget till detaljplan ange en nockhöjd om 20 meter strider mot vad Storstockholms brandförsvaret säger. Vaxholms stad har i detaljplan 397 angivet att stegarna når 12 meter. Vi finner det anmärkningsvärt att Stadsbyggnadsförvaltningen inte har beaktat vad Storstockholms brandförsvaret anger i sin vägledning vid utformning av byggnadstekniskt brandskydd.

### Övriga synpunkter

Från samrådsmötet den 28 september framgick det att kommunen inte har någon plan var barn i Lägerhöjdens förskola och Lillstugan skall placeras under planerade byggnationerna av Norrberget.

Vi yrkar på att kommittén redan nu klargör hur det är tänkt.

## SBF:s kommentar

Vi har tagit emot era synpunkter. Ett nytt samråd kommer att genomföras.

Allmänhetens synpunkter är mycket viktiga. Synpunkterna som lämnas i planprocessen är centrala i sådana här typer av projekt.

Angående markanvisningstävlingen fick kommunen in många kommentarer på tävlingsförslagen, vilket visar på ett stort engagemang och gav bra vägledning vid bedömningen. Det var extra positivt att bedömningsgruppen och Vaxholmsborna var överens om vilket förslag som hade störst kvaliteter.

Det stämmer att det inte omnämns på detta sätt i översiktsplanen. I programmet för detaljplanering för Vaxön samt i exploateringsprogrammet anges området som ett utredningsområde.

Program för detaljplanering för Vaxön är inte nedlagt. Skälet till att vi inte gått vidare är att det har dykt upp frågeställningar som tar tid att lösa. Alla synpunkter sedan samrådet finns kvar och vi kommer återkomma till detta. Vi följer Plan- och bygglagen. Att detaljplan och program pågår parallellt är inget bekymmer men visst skulle vi gärna vilja ha programmet färdigställt.

Kommunen bedömer, och länsstyrelsen delade i samrådet 2016 denna bedömning, att detaljplanen inte medför sådan betydande miljöpåverkan att en miljökonsekvensbeskrivning behövs.

Vaxholm växer och under de närmaste åren kommer det att pågå byggprojekt på Vaxön, Rindö, Resarö och Kullön. År 2030 beräknas vi vara cirka 16 000 invånare i kommunen – en positiv och nödvändig utveckling för att Vaxholm ska fortsätta vara en levande och attraktiv stad och samtidigt ha möjlighet att möta invånarnas behov och förväntningar på kommunal service.

I planering görs hela tiden avvägningar mellan allmänna och enskilda intressen. Planprocessen syftar till att pröva om marken är lämplig för föreslaget ändamål. Inom planområdet finns flera olika förutsättningar som påverkar möjligheterna att använda marken.

Beslutet om nedläggning av Norrbergskolan togs redan 2011. Vi ser också att tillfälliga lokaler för skolor och förskolor kommer att ersättas av permanenta lösningar.

Synpunkter angående utformningen och höjd av ny bebyggelse noteras. För området med nya bostäder i Dp 410 Norrberget avses olika hustyper mellan 2-3 våningar med en vindsvåning kunna uppföras enligt planförslaget.

Promenadvägen som föreslås i detaljplanen förbättrar tillgängligheten till hela området genom att möjliggöra för allmänheten att promenera och vistas i området i större utsträckning än vad som idag är möjligt.

Parkeringsnormen säger att det ska finnas 9 platser per 1 000 kvadratmeter bruttoarea. Den exploatören som vann tävlingen ska redovisa hur de uppfyller kommunens parkeringsnorm. Den exploatör som sedan ska bebygga området med bostäder ska se till att det finns det antal parkeringsplatser som krävs enligt parkeringsnormen. Trafikfrågor är alltid komplicerade att lösa. Kommunens parkeringsnorm utgår från att hushållen har färre än 2 bilar per hushåll. Att det finns fler människor i centrala Vaxholm bidrar till satsningar i kollektivtrafiken vilket gör att bilberoendet minskar.

Parkeringsintäkterna för parkeringarna kring Norrbergsskolan uppgick 2016 till cirka 500 000 kronor. Se bilaga3, trafikutredningen.



Bostäderna utformas och byggs för att minst nå kraven för Miljöbyggnad Silver. En målsättning är att skapa en levande och socialt blandad miljö, förslaget har därför en stor spridning i lägenhetsstorlekar och spänner från en yteffektiv enrummare till ett radhus i tre plan. Omsorg om detaljer såsom fönstersättning, entréer, belysning och rörelsestråk skapar en trygg och säker miljö för boende och förbipasserande. Små informella publika och semipublika mötesplatser främjar umgänge och ger en levande stadsmiljö.

Vaxholms stad kommunicerar med Myndigheten för beredskap ( MSB ) gällande ersättning av de äldre befintliga skyddsrummen som avses rivas. Detaljplanen syftar till att skapa garage under kvartersgårdarna vilket möjliggör ersättning av erforderligt antal skyddsrumspatser.

Enligt tidplan planerar Vaxholm att ansluta till Käppala 2023.

Reningsverket i Blynäs har inte kapacitetsproblem. Roslagsvatten har tagit fram en anslutningsprognos som visar att reningsverket klarar av att ansluta Norrberget. Man kommer att klara av att ta emot de 8000 pe, personekvivalenter, som verket har tillstånd för. Idag är ca 5000 per anslutna.

Roslagsvatten meddelar att bräddning enbart skett 2016, under 9,6 minuter, dock skedde detta inte mot norra Vaxholmsfjärden, och under perioden 2013-2015 bräddade verket inte någon gång. Bräddning sker på olika ställen vid skyfall och vid driftproblem, främst i pumpstationer och väldigt sällan i själva reningsverket.

Planbeskrivningen har förtydligats vad gäller ansökan och bekostande av lantmäteriförrättning.

Eftersom det är en förutsättning för att marken ska kunna bebyggas i den utsträckning som följer av kommunens exploateringsprogram och ingångna avtal kommer skolan och förskolorna att behöva rivas. Mot bakgrund av detta föreslår kommunen att lovplikten minskas för dessa byggnader så att detaljplanen kan genomföras så snart som möjligt.

Vaxholms stad har en plan för evakuering av Lägerhöjdens och Lillstugans förskoleverksamhet under exploatering av Norrberget.

Plankarta och planbeskrivning har justerats och kompletteras enligt synpunkter.

I övrigt synpunkterna noteras.

## **P 21. Fastighetsägaren till Lärkvägen 9**

Värmeverket på Kullön är den främsta källan till värme Vaxholm. Anläggningen har inte mer kapacitet för de 100 lägenheter i Skutsvikhagen. Finns någon konkret plan att lösa denna fråga i tid?

Kollektivtrafik frågor är viktig och om Vaxholm skall enligt plan och kollektivresandet öka, är det ett måste med obruten resa och utan omstigningar till annat färdstätt.

Hur skall lösa VA frågorna innan 300 anslutningar av nybyggnation på Vaxön?

Bode studera konsekvensbedömning av trafikflöden och infrastrukturen för bilar och bussar.

SBF:s kommentar

Vi har tagit emot dina synpunkter. Plankarta och planbeskrivning revideras enligt trafik- och bullerutredningar, vattenutredning och kulturmiljö konsekvensbeskrivning.



## **P 22. Fastighetsägaren till Sturevägen 8 och 2**

Varför just Norrberget måste bebyggas med 200-300 exklusiva bostäder?

Plankartan visar i stort sett hela planområdet är markerat som kvartersmark. Den enda begränsning som finns i plankarta är en nockhöjd från havsytan om max 37 meter. Skulle området kunna bebyggas med sex- till sjuvåningshus?

Samtidig markanvisningstävlan saboterar samrådet. Vill kommunen pressa upp markpriset genom att lämna fritt till exploatören att maximera sin vinst på marken? Är medborgarnas inblandning ens önskvärd? Varför detaljplan för Norrberget har inte inväntat resultatet av Program för detaljplanering för Vaxön?

Kulturmiljöutredning som kommunen beställt sägs att ny bebyggelse bör anpassas tämligen noga till den befintliga stadsstrukturen och förstärka småstadsmiljön. Hur denna bedömning ska samordnas med 200-300 bostäder i huskroppar på 20 meters höjd. Norrbergsskolan placerats med Byggnadsvårdsföreningen på Gula sidan över skyddsvärda byggnader i landet.

Att riva Norrbergsskolan ser kommunen i motsats till alla kulturmedvetna som en enkel och lovlig åtgärd.

### Hänsyn till natur och kulturmiljö saknas

Strandskydd, normer för vattenkvalitet, dagvattenhantering, avloppsrening, hushålla med naturresurser. Ny bebyggelse inte bör konkurrera om uppmärksamheten från befintliga märkes- eller kulturbyggnader.

Det finns en bilaga i samband med yttrande.

### SBF:s kommentar

Kommunen välkomnar alla synpunkter och tar med dessa i den fortsatta planprocessen. Synpunkterna noteras. Angående utbyggnad av antal bostäder i Norrberget, se svar under P20.

## **P 23. Fastighetsägaren till Skarpöborgsbacken 11**

Jag förstår att staden behöver växa men är rädd att vi går för fort fram och förstör en unik skärgårdsmiljö. Min rädsla är att det finns en lockelse att sälja marken till högstbjudande i den pågående markanvisningstävlingen, vilket riskerar leda till en alltför hård exploatering, med bostadsbebyggelse på höjden.

Norrbergsskolan stör ej Vaxholms vackra siluett från vattnet, och jag utgår från att framtida bostadshus, inte heller tillåts att byggas mer än max 2-3 våningar, i en diskret arkitektur som smälter in i den känsliga miljön.

Jag blir chockad när jag i samrådsförslaget till detaljplanen, ser att det möjliggörs bebyggelse om cirka 6 våningar. Upplevelsen från den trafikerade inseglingsleden mot Stockholm skulle fullständigt raseras om detta blir verklighet och jag har svårt att se hur det skulle vara förenligt med Riksintresset, där "de stora natur- och kulturvärdena" ska tillvaratas?

Eller som Kulturmiljöutredningen själva uttrycker sin syn kring Norrberget; "en storskalig exploatering med stora och höga byggvolymmer riskerar att bli främmande och skapa en bebyggelse som inte inordnar sig i kulturmiljön. Denna typ av bebyggelse bör undvikas".

Genomförd Kulturmiljöutredning samt Länsstyrelsens yttrande handlar om de riksintressen som finns på platsen och måste tas på allvar. Vi kan inte tillåta att förstöra en så unik miljö för framtida generationer. Den visuella upplevelsen från Stegsund riskeras att fullständigt raderas, vilket vore förödande för alla som vill Vaxholms bästa. Bara tanken att boende och turister sjöledes ska tvingas att mötas av "moderna" sexvåningshus på Norrberget är svindlande och skulle kasta en skugga över det fina Kastellet och den gamla sekelskiftesbebyggelsen.

Jag finner det också anmärkningsvärt att kommunen bryter mot PBL kap 5 , 12 när man bestämt att markanvisningstävlingens vinnare får avgöra vad som ska byggas på Norrberget, utan att synpunkter från samrådet behöver beaktas av den vinnande entreprenören. PBL ska ge medborgarna en demokratisk rättighet som här blir åsidosatt. Det är inte OK att exploatörernas olika förslag till detaljplan ej skall tas till granskning utan nytt samråd.

Jag yrkar även att rivning av Norrbergsskolan ej får ske före ett antagande av detaljplanen. Förslaget till detaljplan för Norrberget har sådana brister att det inte ger kommuninvånarna en verklig möjlighet att förstå vad de ska ta ställning till. Vi förtjänar ett mer genomarbetat förslag.

#### SBF:s kommentar

Kommunen välkomnar alla synpunkter och tar med dessa i den fortsatta planprocessen. Vid bedömningen av inkomna anbud i markanvisningstävlingen beaktades flertalet kriterier varav prisnivån var ett. Den anbudsgivare som utsågs till vinnare hade inte angett det högsta anbudspriset utan valdes ut genom en samlad bedömning av samtliga kriterier samt allmänhetens kommentarer på tävlingsförslagen. De exploatörer som deltog i steg 2 i markanvisningstävlingen fick del av en sammanställning av inkomna yttranden under samrådet och hade detta som underlag vid utformningen av sina tävlingsförslag. Angående utbyggnad av antal bostäder i Norrberget, se svar under P20.

#### **P 24. Fastighetsägaren till Skarpö 1:15 samt 1:371**

Varför satsar inte kommunen på att bygga om/bygga nytt som passar en skärgårdsmiljö? Stora delar av Vaxholm är redan idag förskräckligt fula med tanke på det fantastiska läget fastigheterna har.

Om man ser till andra städer som satsar på turism så tycks Vaxholm gå åt rakt motsatta hållet. Föreställer er denna diskussion i Visby som ett exempel, en totalt omöjlig tanke.

Vad som slår oss mest i denna fråga är den nuvarande kommunledningens oförmåga att förstå att det finns en mycket stor medborgaropinion i Vaxholm som vill se denna fråga i ett större perspektiv, som har med Vaxholms identitet och omistliga värden att göra.

Om den nuvarande ledningen vill bli ihågkommen ungefär som Hjalmar Mehr i Stockholm som Gamla Klaras och nedre Norrmalms baneman för all framtid, så är man på god väg. Det finns ett ansvar som är större och går längre än enskilda kommunalråds förordnanden eller personliga ambitioner.

Det ansvaret är också större än önskan att rädda ansiktet, större än behovet att rättfärdiga fattade men felaktiga beslut och framför allt större än för bara den nu levande generationen av Vaxholmsbor.

Vi anser därför att Norrbergsskolan inte bör rivas och om så sker ska de nya byggnaderna passa in i den gamla Vaxholmbebyggelse som finns (och då syftar vi inte på de komplex av hyres/bostadsrätter som byggts under årtionden) och nå en maximal nockhöjd av 11 meter.

#### SBF:s kommentar

Kommunen välkomnar alla synpunkter och tar med dessa i den fortsatta planprocessen. Synpunkterna noteras. Angående utbyggnad av antal bostäder i Norrberget, se svar under P20.

#### **P 25.Fastighetsägaren till Kulladalsvägen 10**

De planer som kommunen har på 200-300 lgh på Norrberget bör omformuleras då de inte är förenliga med närliggande bebyggelse och trädhöjd. För att nya byggnader naturligt skall smälta in bör de inte överstiga omkringliggande träd. 37 meter bedöms som för högt och kommer inte se bra ut när man anländer till Vaxholm med båt. Den enda anledningen till att det skulle passa in med ett 37 meters höghus är att den är formad som en fyr. Då skulle det eventuellt kunna se någorlunda ok ut. Man kan förstå detta bilkaos som kommer vara en del av detta bygge. 200-300 bilar till som skall åka från och till Vaxholm varje dag samt ha någon parkering. Planförslaget innebär att merparten av alla parkeringsplatser föreslås placeras i underjordiska garage.

Det vore också uppenbart korkat att ta bort de skyddsrum som finns inom området då det råder stor oro i omvärlden och det kan komma behov av skyddsrum i framtiden.

De som bor i Vaxholm bor här för att de trivs med att det är en liten ort. Vaxholm behöver inte växa mer. Vi vill bibehålla småstaden. Den sammanfattade bedömningen är att strandskyddet inte skall upphävas och att inga höghus skall byggas på platsen!

SBF:s kommentar

Kommunen välkomnar alla synpunkter och tar med dessa i den fortsatta planprocessen. Synpunkterna noteras. Angående utbyggnad av antal bostäder i Norrberget, se svar under P20.

#### **P 26.Fastighetsägarna till Glimmervägen 2, Ytterby 4:722**

Som nyinflyttade till Vaxholms kommun från Stockholms innerstad förvånas vi över att finna kommunala planer på att kraftigt förfula denna unika skärgårdsmiljö. Vi valde att bo "på landet" men ändå i stadens närhet till en kostnad av 2,5 procent högre kommunal inkomstskatt, bara för att finna att kommunen pga kortsiktiga vinstintressen vill bygga sönder denna idyll med strandnära höghusområden: ett sexvåningshus med 200-300 lägenheter på Norrberget med upp till 20 meters höjd i blickfånget som kastar en skugga över det fina Kastellet och den gamla sekelskiftesbebyggelsen. Att man godkänt det hiskeliga Kullö Terrass finner vi helt förkastligt men det är tydligen bara inledningen på långtgående planer att sabotera den småskalighet och charm som gjorde att vi och fler med oss lät flyttlasset gå hit. Tror kommunen att dessa flyttlass med skattebetalare kommer att fortsätta gå efter att skärgårdsmiljön förvandlats enligt miljonprogrammets förfelade logik? Vi vill inte se fler höghusprojekt i Vaxholm och vill därför inkomma med detta yttrande.

SBF:s kommentar

Kommunen välkomnar alla synpunkter och tar med dessa i den fortsatta planprocessen. Synpunkterna noteras. Angående utbyggnad av antal bostäder i Norrberget, se svar under P20.



**P 27. Fastighetsägarna till Gruvskogsvägen 6, 185 91 Vaxholm, 1:253 , 1:226 , 1:229**

It is very disappointing that the building authorities would even consider building apartments on Norrberget. The one thing that separates Vaxholm from other small towns outside of Stockholm is that it has a very special atmosphere, in large part due to the buildings.

Should an apartment building be constructed on Norrberget, it will be there for many many years and the future generation will surely ask the question "how could they do that?". Let's not ruin something so lovely and special as Vaxholm and let's remember why so many tourists grace this town. It is something for the residents to be proud of and at the same time enjoy the income which it generates.

SBF:s kommentar

Kommunen välkomnar alla synpunkter och tar med dessa i den fortsatta planprocessen. Synpunkterna noteras. Se svar till P20.

**P 28. Person A**

Kronängsskolan är inte byggd för fler än 500 elever och är ca 1200 kvm mindre än Norrbergsskolan.

Norrbergsskolan blir alltså en trolig garant för att vi slipper bygga ytterligare en ny grund- och högstadieskola för hundratals miljoner inom en snar framtid.

Vi vet redan att minst 16% av Vaxholms röstberättigade skrivit under på att vilja behålla Norrbergsskolan.

Vi vet att av dessa 16% bor ca 90% inom Vaxholms mer centrala delar, dvs de som berörs mest.

Vi vet att ett ansvarskännande och medborgarvänligt kommunalt styre, själva borde inse att ta initiativet till en folkomröstning i denna angelägna och känsliga fråga, istället för att provocera fram ytterligare ett välkänt missnöje hos tusentals vaxholmare. Vad finns för vinst i ett beteende som så tydligt provocerar fram ett omfattande missnöje?

Vi vet att Norrbergsskolan är av en mycket hög kvalitet, tekniskt, kulturellt, miljömässigt, pedagogiskt och tidlöst hållbar, på en näst intill oslagbar plats för att bedriva en skolverksamhet. Tyst, ren och trafiksäker. Se en av Norrbergsskolans "systerskolor" från tiden 40-50-tal: Björkhagens grundskola, 1- 9, med runt 800 elever. Alla mycket nöjda av de som arbetar där.

Vi vet att en mängd osanningar om Norrbergsskolans status, metodiskt, spridits och sprids fortfarande av stadsbyggnadschefen och miljöalliansen för att kunna motivera en rivning av den mycket hållbara och sunda Norrbergsskolan.

Vi vet att bidrag till upprustning av äldre skolbyggnader kan ansökas hos Boverket då renoveringar med goda förutsättningar rekommenderas bl.a därför att det bekräftats vara långt mer miljövänligt än nybyggnation.

Bidrag för upprustning av skollokaler kan utgå med högst 25% av totalkostnaden som inte får understiga 100000 kr och bidrag för upprustning av skolors utemiljöer lämnas med högst 50% av totalkostnaden som inte får understiga 50000 kr.





Vi vet att den föreslagna trafiksituationen tillsammans med den befintliga, med stor sannolikhet, kommer att leda till ett oönskat och ohållbart trafik- miljö- och säkerhetskaos. Detta hör inte hemma i en liten mysig skårgårdsstad som Vaxholm.

Vi vet att när det planeras för ett bostadsområde så skall man alltid räkna högt, nämligen två bilar per hushåll.

När vi lägger ihop ett maxsenarium med 202 bilar från Skutvikshagen, 600 bilar från Norrberget, 20 bilar från Vildmannen, ett 50-tal från övrig bebyggelse utmed Hamngatan - Eriksövägen, med all övrig trafik kommande från Vaxholms bykärna, så kommer vi lätt upp i ca 1000 bilar.

Vidare har vi fenomenet att trafik leder trafik för att inte tala om när allt detta trafiktillskott skall flyta in på en redan överbelastad riks- och riskväg 274.

Vi vet att den senaste bebyggelsen i Vaxholm som vid Strandskogsvägen (Kullö Östra), Skutvikshagen, Pålsundsstrand och Kronängsskolan är bland det mest skräckinjagande exempel på hänsynslöshet mot strandlinjer och det berömda begreppet "Skårgårdskaraktär", som tycks vara helt förintelsestämplat.

#### SBF:s kommentar

Kommunen välkomnar alla synpunkter och tar med dessa i den fortsatta planprocessen.

Norrbergsskolan byggdes 1953 och den svarar idag inte upp mot de moderna kraven på en skolmiljö anpassad till dagens pedagogik och energinormer.

Staden har beslutat och uppfört en ny modern skola, Kronängsskolan, där eleverna ska ha sin undervisning från och med höstterminen 2017. Skolan ligger på det nya Campus-området i Vaxholm och utgör en naturlig och sammanhållen mötesplats för skola, idrott och kultur. Den nya skolbyggnaden och dess närmiljö svarar upp mot de moderna kraven på en skolmiljö anpassad till dagens pedagogik och energinormer.

Inom den parlamentariska ordningen finns möjlighet att väcka frågan om folkomröstning. Folk-omröstning kommer att hållas den 10 september 2017.

Det stämmer att Regeringen beslutat om möjligheter till statsbidrag för upprustning av skollokaler genom förordningen 2015:522, som trädde i kraft den 1 november 2015. Bidrag får lämnas för åtgärder i skollokaler i syfte att:

1. Förbättra lärmiljön, exempelvis lokalernas utformning och användbarhet samt upplevelser av trygghet.
2. Förbättra arbetsmiljön, exempelvis luftkvalitet, ljudmiljö och förutsättningar för städning.
3. Minska miljöpåverkan, exempelvis minskad användning av särskilt farliga ämnen eller minskad energi- och vattenanvändning.

Statsbidrag enligt förordningen får, i mån av tillgång till medel, lämnas för upprustning. Bidrag får endast lämnas för åtgärder som uppfyller samtliga punkter, enligt ovan.

Syftet med bidraget kan ses som att äldre skollokaler bör rustas till den nivå som avser en nybyggd skola. Se till trafikutredningen bilaga 5.





Vaxholms stad gör bedömningen att ny bebyggelse inom Norrberget och inom ramen för den utformning som föreslås i planen, inte påverkar riksintresset som helhet eller enskilda byggnader inom detta område. Planförslaget verkar i sin helhet för god miljö med förtätning i ett centralt läge på Vaxön med närhet till kollektiva färdmedel, såväl som tillgänglighet till offentlig och kommersiell service.

I planen har särskilda åtgärder stipulerats för att den planerade bebyggelsen skall anpassas till de två huvudsakliga riksintresset för kulturmiljön; farledsmiljön utmed inloppet till Stockholm och den militära miljön och småstadsmiljön. Entrén till området från parken, Lägret tas väl hand om. Den nya bebyggelsen placeras på respektfullt avstånd till Storstugan.

*Den militära miljön och småstadsmiljön* tillgodoses genom att de omgivande miljöerna ska utgöra inspirationskälla för den nya bebyggelsens struktur både avseende skala, täthet, bebyggelsemönster, gatumönster och förhållandet byggnad/tomt eller byggnad/gata, terräng, topografi och material. I största möjligaste mån skall karaktärsträd bevaras. Fasadhöjderna hålls låga. Mindre byggnadsvolymer placeras på de delar av området som ligger närmast småstadsbebyggelsen. Ny kvarters- och vägstruktur ansluter till och bygger vidare på det befintliga gatunätet. Gatorna bör på samma sätt som i den äldre staden bilda ett nät som medger rörelse i olika riktningar genom området och vidare in på intilliggande gator.

*Farledsmiljön utmed inloppet till Stockholm* tillvaratas genom att den nya bebyggelsens siluett, sett från Norra Vaxholmsfjärden, inte är högre än Norrbergets höjd och integrerar med stadens formspråk. Vyn mot fjärden säkerställs för allmänheten via den anlagda strandpromenaden mellan Norrbergsgatan och Roddaregatan.

I utredningen "Kulturmiljöutredning Norrberget Vaxholm", "Antikvarisk granskning och konsekvens-beskrivning" 2016-06-22 framtagen av Wiklund arkitekter & antikvarier AB, redovisas Norrberget som kulturhistoriskt värdefullt. Konsulten bedömer att planförslaget är: "Väl anpassat till stadsbilden och består av en kvartersstruktur som utgör fortsättning på den befintliga staden, och att samtidigt motiverad förtätning av den befintliga staden". Vidare menas att; "Det framtagna förslaget presenteras en varierande bebyggelsestruktur som på ett genomtänkt sätt bygger vidare på den befintliga stadsmiljöns värden och därmed kan komma att fungera mycket bra som en fortsättning på denna väv".

Se svar till P20.

## P 29. Fastighetsägaren till Rindö 2:252

Detaljplaneförslaget innehåller nästan inga andra detaljer än ett gulmarkerat område, där Norrbergsskolan och förskolorna i Lillstugan och Lägerhöjden nu finns. Av plankartan framgår, att det gulmarkerade området får bebyggas med bostäder, förskola och restaurang. Vidare framgår att byggnaderna får ha en högsta nockhöjd på 37m, d.v.s. ca 20m över nuvarande marknivå.

Av planbeskrivningen framgår att förutsättningen för byggnationen är att samtliga befintliga byggnader inom det gulmarkerade området måste rivas. Inom området finns också ett skyddsrum för 300-400 personer, som också måste avvecklas.

Parkering skall inrymmas inom området för de boende med 9 bilar per 1000 m<sup>2</sup> bostadsyta och ytterligare något tiotal platser för de behov som genereras av handel och förskola. Dessutom skall prövas om



området också kan inrymma en allmän parkering för 50 bilar. Med ca 25000 m<sup>2</sup> bostadsyta för 200-300 lägenheter blir det ett krav på parkering för drygt 300 bilar.

Sammantaget beskriver planhandlingarna en total förvandling av det nuvarande området från den luftigt bebyggda kulturmiljön på en av Vaxholms vackraste platser, som nu används för medborgarnas gemensamma nytta, till en mycket tät och hög stadsbebyggelse endast till privat nytta för det fåtal människor, främst från andra delar av regionen, som har råd att köpa bostad här.

Förvandlingen innebär också, att en väsentlig del av Vaxholms centrala kulturmiljö, som sträcker sig från hamnen och ända upp till Roddargatan, och som ingår i området för Vaxholms bevarandeplan från 1979 samt täcks av två riksintresseområden för kulturmiljövården, kommer att förödas.

I planbeskrivningen konstateras helt riktigt: "*Med hänsyn till strandskydd, riksintressen och det betydande intresset för allmänheten handläggs planen med utökat förfarande.*" Det innebär att planprocessen skall ske enligt den modell som har den striktaste regleringen i Plan och Bygglagen. Den är utformad för att tillgodose allmänhetens intresse av att få god information om och möjligheter att lämna synpunkter, som dokumenteras och registreras, på föreslagna förändringar av den fysiska miljön.

Det handlar här, om det viktigaste detaljplanarbetet som skett i Vaxholm, sedan kommunen blev egen kommun igen 1983 efter skilsmässan från Åkersberga.

**Det är då ytterst anmärkningsvärt, att kommunens majoritet valt att bedriva planprocessen på ett sätt, som riskerar att totalt negligera den engagerade allmänhetens möjligheter att påverka slutresultatet, och som så uppenbart strider mot PBL:s intentioner.**

I stället för att i PBL:s anda driva planarbetet i kommunens regi med samråd om planprogram, samråd om planförslag och samråd om granskningsförslag fram till ett planförslag som föreläggs kommunfullmäktige, rundar man hela den demokratiska processen. Det görs, genom att kommunen, utan att ha haft samråd om ett planprogram och innan samrådet om planförslaget genomförts, startar en markanvisningstävling, där byggexploatörer inbjuds att tävla om hur området skall bebyggas och om vilket pris man vill betala för marken, och där kommunen förespeglar dem att skapa en slutgiltig plan, som anpassas till vinnande exploatörs förslag.

Om kommunstyrelsen i mars 2017, som planerat, utser en vinnare i markanvisningstävlingen, blir det sedan en väldig förlust av prestige och förtroende för kommunen och kanske t.o.m. en fråga om ekonomisk ersättning, om kommunen därefter inte skulle lägga fram en plan, som anpassats till vinnarens förslag, för granskning och sedan vidare för antagande i kommunfullmäktige.

Vad kommer då allmänhetens synpunkter, som nu lämnas in på samrådsförslaget, att ha haft för möjligheter att påverka granskningsförslaget, och vad kan i nästa läge samrådet om granskningsförslaget få för annan betydelse än att den som yttrar sig har rätt att överklaga? Efter samrådet om granskningsförslaget får ju endast marginella ändringar göras innan förslaget skall lämnas vidare till kommunfullmäktige för antagande. I annat fall måste processen tas om från början igen.

Så långt om kommunens skamliga försök att kringgå ett demokratiskt planförfarande för ett område med så betydelsefull påverkan för upplevelsen av de centrala delarna av Vaxholms stad. Nu vidare till några ytterligare synpunkter på det föreliggande planförslaget.

Till skillnad från hur man normalt behandlar ett planärende av så genomgripande betydelse för omgivningen, har det här planförslaget inte föregåtts av ett planprogram, som kommunicerats med medborgarna. I ett sådant planprogram är det vanligt, att ideerna för området, illustreras med



perspektivskisser över hur det skulle kunna ta sig ut, efter att planen genomförts, för att på så sätt ge allmänheten en antydning om vilken förändring för området man tänker sig.

Här har kommunens majoritet varit synnerligen noga med att undvika varje sådan illustration under den långa tiden från 2008, när man första gången började diskutera möjligheten att exploatera området med bostäder. Det närmaste ett planprogram man kommit var i dokumentet "Program för detaljplanering för Vaxön", från 2015-04-01. Där finns endast beskrivet i ord, vad man planerar att göra med området. Dock skriver man om området Lägerhöjden i detta översiktliga program: **"Planarbetet bör inledas med förstudie och framtagande av en skiss kring struktur och gestaltning av området."**

En sådan förstudie kunde ha varit ett detaljplaneprogram för området, men det har inte gjorts. Inte heller har "Program för detaljplanering för Vaxön" förts vidare till något formellt beslut efter en föga uppmärksam samrådsrunda våren 2015. **Det saknas således helt ett seriöst program för det detaljplaneförslag som nu presenterats för samråd!**

Den naturliga slutsatsen av detta förfarande är, att man till varje pris vill försöka undvika att ge medborgarna en bild av vilken förändring av området som planeras. Denna metod fullföljs nu med ett detaljplaneförslag, som innehåller mycket få detaljer, som kan hjälpa medborgarna att bilda sig en uppfattning om vad man väntas lämna synpunkter på. Och ett förslag som förstås helt saknar skisser av områdets tänkta gestaltning.

Det enda väsentliga man får veta är att den i planbeskrivningen redovisade byggnationen får ske inom det gulmarkerade området och att byggnaderna kan få vara upp till 20m höga. Inga ledtrådar om var i området bostäderna, 6 avd. förskola, restaurang eller 300+ parkeringsplatser kommer att förläggas. Egentligen ingenting, som man i sak kan lägga synpunkter på. Jag delar yttrandet av en person på samrådsmötet i Söderfjärdsskolan, där ingen enda framförde några positiva synpunkter på det föreslagna projektet: **"Vad förväntar sig egentligen kommunledningen att vi skall ge synpunkter på?"**

De som eventuellt är för exploateringen av Norrberget måste ha väldigt svårt att hitta något i planförslaget, som är möjligt att lämna synpunkter på. Den enda rimliga synpunkt som kan ges på förslaget är, den som alla vi som är emot exploateringen av Norrberget, vill framföra:

### **Markanvisningstävlingen måste avbrytas och planförslaget skrotas!**

Om en planändring överhuvud taget behövs för Norrberget bör den utgå från helt andra bevekelsegrunder än, att kommunen skall få så stora exploateringsinkomster som möjligt från området:

### **En sådan planändring bör i stället ta utgångspunkt i en resursanvändningsutredning som:**

- ser den nuvarande belägna förskoleverksamheten som en tillgång för kommunen i stället för att under oviss tid förvisas till baracklösningar under exploateringen.
- ser Norrbergsskolans byggnad som en stor tillgång för lokalisering av mångahanda allmännyttiga verksamheter i vår växande kommun. T.ex. som permanent lokal för förskolan Båten som sedan flera år tillbaka hänvisats till tillfälliga baracker vid Söderfjärdsskolan. T.ex. som lokaler för ett större och i egenägda lokaler placerat stadsbibliotek. T.ex. som utomordentliga lokaler för det livaktiga föreningslivet i Vaxholm. T.ex. som repetitions- och evenemanglokaler för Vaxholms många kulturaktiviteter. M.M.
- ser möjligheter att varsamt komplettera området med byggnader för angelägna bostadsbehov som hyresbostäder för äldre med stora omsorgsbehov som i Lägerbacken eller andra former av boende för personer med stora vårdbehov.

#### SBF:s kommentar

Kommunen välkomnar alla synpunkter och tar med dessa i den fortsatta planprocessen. Synpunkterna noteras. Det köp- och genomförandeavtal som avses tecknas med vinnande exploatör är villkorat av att kommunfullmäktige beslutar att anta detaljplanen och godkänna avtalet genom beslut som vinner laga kraft. Om avtalet av någon anledning inte blir giltigt utgår ingen ersättning för någon av parterna. Det föreligger alltså inte någon risk för kommunen eller exploatören att tvingas betala ekonomisk ersättning till den andra parten i sådant fall.

#### **P 30. Person B**

Det är ytterst tacksamt att kulturmiljöutredningen för Norrbergsskolans tomt . Dessutom finns det inga lösningar på viktig infrastruktur som skulle behövas med en sådan enorm exploatering . Lösningar för avlopp, fjärrvarme och trafik saknas. Dessa är helt avgörande för exploatering av området - både for existerande medborgare och skattebetalare samt för nya medborgare som ska dela den redan tungt belastade infrastruktur vi lever med idag.

Kommunens styrande politiker har med detta förfarande och planer på smaklös bebyggelse på Norrberget också helt frångått hänsyn till miljön. För det första vill man riva en fullt duglig byggnad som både elever och lärare upplever som lämplig. Om något kan man kalla detta kapitalförstöring och definitivt slöseri med resurser. Man vill bygga upp till 300 bostäder som ska belasta våra resurser utan att beskriva hur man skall ta hänsyn till miljön i en sådan exploatering.

Jag motsätter mig helt och hållet planer på rivning av skolan, exploatering av Norrberget, samt det djupt kränkande sätt våra medborgare har bemötts på när det gäller insyn, transperans och möjlighet för yttrande i detta ärende. Kommunen bör avbryta markanvisningstävlingen och starta processer som säkerställer hållbar stadsplanering utifran medborgarnas deltagande på högsta demokratiska nivå.

#### SBF:s kommentar:

Kommunen välkomnar alla synpunkter och tar med dessa i den fortsatta planprocessen. Synpunkterna noteras. Se svar till P20.

#### **P 31. Fastighetsägaren till Norrbergsgatan 5**

I och med att det byggs 16 hus i Påsundsstrand, 101 lägenheter i Skutvikshagen och nu planeras ca 300 lägenheter på Norrberget, så kommer det att bli en mängd barn som flyttar in eller snart föds i Vaxholm. Uppskattningsvis blir det ca 600-700 barn. Var skall de gå i förskola?

- Redan nu har både Vaxö skola och Söderfjärdsskolan baracker på skolgården. Så då undrar jag var alla barn skall gå i skola?
- Vaxö skola har tidigare haft undervisning i musik, sy- och träslöjd i Norrbergsskolan. Var skall dessa lektioner hållas om Norrbergsskolan rivs?
- Vaxö skola utnyttjar Norrbergsskolans aula. Det blir ganska långt för de mindre barnen att gå ända till Kronängsskolan.

#### SBF:s kommentar



Kommunen välkomnar alla synpunkter och tar med dessa i den fortsatta planprocessen.

Se befolkningsprognos.

Planens syfte är att möjliggöra bostadsbebyggelse huvudsakligen i 2 och 3-våningsbyggnader med en vindsvåning för ca 200-300 bostäder, med möjlighet till lokaler för andra verksamheter i markplan. Vidare möjliggör planen byggande av en förskola. Dessutom finns möjligheter för enskilda förskoleinitiativ integrerat med bostäderna.

Staden arbetar med en plan för byggandet av förskolor.

### P 32. Fastighetsägaren till Briggvägen 5

Befolkningsökning och ekonomi: Det framfördes vid samrådsmötet att en av utgångspunkterna för planarbetet är förbättrad ekonomi genom befolkningsökning. Den kommunala ekonomin påverkas knappast av takten i befolkningsökningen utan mera av vilka invånare som flyttar in. Detta beror på skatteutjämningsystemets inkomst- och kostnadsutjämnning (se artikeln "Nyinflyttad pensionär ger mest pengar" i Dagens Samhälle nr 15 2014). Den genomsnittliga kommunala kostnaden för en ny invånare 2012 var högre än den genomsnittliga kommunala intäkten. Anders Folkesson, SKL, sammanfattade: "Vår poäng är att nya invånare inte är en given ekonomisk framgångsfaktor".

Småskalighet och skärgårdskaraktär: Ett problem med förtätningsförslagen i översiktsplanen är att de kommer att förändra Vaxholm från en unik skärgårdsstad med småskalig stadsmiljö och blandad bebyggelse med mycket grönska till en förort bland alla andra med stadsgator och täta gatumiljöer (typ Gåshaga eller Hammarby sjöstad). Detaljplanens accepterande av höghus (20 m) på Norrberget är oförenligt med en småskalig skärgårdskaraktär.

Trafik och parkering: Nybilsförsäljningen slår varje år nya rekord. Vaxholm har i detta läge reducerat parkeringsnormerna. Färre allmänna parkeringsplatser i centrala Vaxholm om Norrberget och Shell-tomten bebyggs leder till att fler Vaxholmare handlar och utnyttjar service utanför kommunen. Reducerade parkeringsnormer medför ökad konkurrens om gatuparkering mellan befintliga invånare, nyinflyttade och besökare. Redan nu är det parkeringskaos i de centrala delarna av Vaxholm under turistsäsongen. En kraftigt ökad exploatering med ny bebyggelse i centrala Vaxholm förvärrar trafikmiljön och parkeringssituationen till nackdel för handel, service och besöksnäring.

SBF:s kommentar

Kommunen välkomnar alla synpunkter och tar med dessa i den fortsatta planprocessen. Synpunkterna noteras.se till bilaga 3 trafikutredning.

### P 33. Fastighetsägaren till Roddaregatan 1A

Nu planeras det att byggas 200 – 300 lägenheter på Norrberget och det med 6 till 7-våningshus!!! 6 eller 7-våningshus har INGENTING med skärgård eller garnison att göra!!! Dessutom är detta på en höjd där det är detta som alla båtar som anlöper Vaxholm kommer att mötas av. Jag tror ingen, eller i alla fall väldigt få, innevånare i Vaxholm hade detta i sina tankar när de flyttade hit.

Tyvärr tar kommunen inte hänsyn till viktiga saker som infrastruktur i detta ärende. Kommunen har redan beslutat om att minska ned kvoten för bilar till det minimala, just med tanke på Norrberget och Skutvikshagen. Man tror inte att folk kommer att ha fler bilar när det inte finns parkeringsplatser. Det man

missar är att det redan idag är ett parkeringsproblem i kommunen som drabbar handlarna. Nu kommer säkert besökande till lägenheterna och de som har fler bilar att ta de eventuella parkeringsplatser som de som kommer för att shoppa tidigare skulle ha haft. Kommunens attraktion riskerar därför att minskas. Ett parkeringskaos är troligt!

Ett annat problem med att bygga så många lägenheter på så lite yta är att det kommer att drabba kommunikationerna, både för de som reser med egen bil och de som reser kommunalt. Vaxholm är idag den kommun i Stockholm som har längst pendelväg tidsmässigt till och från arbetet med i genomsnitt 1 timme och 5 minuter per väg. Det finns uppgifter om att ca 70% av kommunens innevånare pendlar från kommunen till sitt arbete. Vaxholms kommun har inga stora industrier eller andra stora arbetsplatser och de som flyttar in lär med största sannolikhet även de bil pendlare. Ett kaos kommer att uppstå när dessa nyinflyttade ska försöka att få plats på de redan idag fyllda SL-bussarna. Dessutom kommer en stor del av bilisterna att köra förbi Vaxö skola och med ökad biltrafik så ökar även olycksrisken enormt med tanke på att nästan den enda trafiken som passerar idag är de som hämtar/lämnar sina barn på Vaxö skola eller Norrbergsskolan.

Jag har i sak inget emot att bygga på denna plats men det bör inte byggas högre än den skola som finns på platsen idag.

Man bör i första hand ta hänsyn till de befintliga innevånarna som kommunallagen föreskriver och därför titta på hur man ska kunna bebygga marken utifrån ett historiskt, kulturellt och karaktärsmissigt perspektiv.

SBF:s kommentar

Kommunen välkomnar alla synpunkter och tar med dessa i den fortsatta planprocessen. Synpunkterna noteras. Genom att öka antalet invånare i kommunen ökar efterfrågan på bättre kollektivtrafik. Kommunen får därigenom större möjligheter att påverka Trafikförvaltningen i en riktning som innebär att fler bussturer och andra kollektivtrafiklösningar i Vaxholm prioriteras i regionens kollektivtrafiknät.

#### **P 34. Fastighetsägaren till Rodarregatan 2A**

För att få plats med 200-300 bostäder samt en ny förskola anger man en högsta nockhöjd om 37 m över nollpunkten (havet). Det innebär ca 20- 21 meter höga byggnader med 6-7 våningar.

För oss som bor i Lilla skutviken skuggar Norrbergsskolan solen fram till ca klockan 11.00 under vinterhalvåret. Med dubbelt så hög och dubbelt så bred bebyggelse kommer givetvis solen att skuggas mer.

200-300 bostäder inrymmas parkering för minst 350 bilar, det motsvarar ca två kilometer med tätt packade bilar, vilket kräver nära 10.000 kvm parkeringsyta. Som framtiden ser ut med krav på elbilar i stadsmiljö kommer sannolikt antalet bilar per familj att öka och inte minska i välbestämda områden som detta.

Det vore klokast att behålla Norrbergsskolan, kanske hyra ut den nya skolbyggnaden eller använda den som kommunalhus.

Att riva en vacker och fungerande skola samt två relativt nya förskolor är inte vad lärare, elever och föräldrar vill. Den måste rustas upp igen.

SBF:s kommentar



Kommunen välkomnar alla synpunkter och tar med dessa i den fortsatta planprocessen. Synpunkterna noteras. Se svar till P19.

### **P 35. Fastighetsägaren till Soldatgatan 7**

trafik- och parkeringssituationen.

Om det ska byggas 2-300 lägenheter på Norrbergsskolans plats så skulle jag vilja veta hur man tänkt sig att lösa parkeringsfrågan och den totala ökningen av trafiken. Jag kan inte läsa mig till det i den plan som Vaxholms kommun presenterat.

Om jag jämför med Skutvikshagens nybyggnation och sedan försöker tänka mig en tredubbling av det antalet lägenheter på Norrbergsskolans plats så svindlar tanken.

Som Vaxholmsbo kan jag inte undgå att observera den stora trafikmängd som passerar till- och från Rindöfärjan och det uppdrivna tempot och den respektlöshet som råder beträffande rådande hastighetsbegränsning. På kvällstid, när Rindöfärjans avgångstid är nära förestående, så sker det ofta rena rallykörningar av de som är sena från stan. Detta har man inte lyckats lösa på många år och hur ska det då bli i framtiden med tanke på den planerade utbyggnaden på Rindö.

Hur ska trafiksituationen lösas när mängden fordon väsentligen kommer att öka? Kommer Vaxholm då att bli en plats för genomfartstrafik i högt tempo?

Det finns dessutom, i stort sett, ingen lösning presenterad i planen avseende kollektivtrafiken som redan idag är ansträngd med inställda turer.

SBF:s kommentar

Kommunen välkomnar alla synpunkter och tar med dessa i den fortsatta planprocessen. Synpunkterna noteras. Se svar till P19.

### **P 36. Fastighetsägarna till Skarpö 1:61, Skarpö 1:116, Skarpö 1:60, Skarpö 1:115.**

Vi undertecknade som bott 20 år på Ramsö och snart 20 år på Skarpö vill ansluta oss till alla dem som på olika sätt framfört invändningar mot den planerade exploateringen av Norrberget, inklusive rivningen av Norrbergsskolan. Vi ansluter oss till de argument som presenterats av Lars Zachrisson.

Vad som slår oss mest i denna fråga är den nuvarande kommunledningens oförmåga att förstå att det finns en mycket stor medborgaropinion i Vaxholm som vill se denna fråga i ett större perspektiv, som har med Vaxholms identitet och omistliga värden att göra.

Om den nuvarande ledningen vill bli ihågkommen ungefär som Hjalmar Mehr i Stockholm som Gamla Klaras och nedre Norrmalms baneman för all framtid, så är man på god väg. Det finns ett ansvar som är större och går längre än enskilda kommunalråds förordnanden eller personliga ambitioner. Det ansvaret är också större än önskan att rädda ansiktet, större än behovet att rättfärdiga fattade men felaktiga beslut och framför allt större än för bara den nu levande generationen av Vaxholmsbor.

Vi anser därför att Norrbergsskolan inte bör rivas. Om den ändå rivs och nybyggnation bör denna inte få en nockhöjd högre än 11 meter.

SBF:s kommentar

Kommunen välkomnar alla synpunkter och tar med dessa i den fortsatta planprocessen. Synpunkterna noteras.

**P 37. Fastighetsägarna till Skarpö 1:398**

Jag tycker förslaget till markanvisning för området där Norrbergsskolan ligger idag är bra och klokt framför allt utifrån ett kommunalekonomiskt tänkande och Vaxholmsbornas bästa. Det gäller både för de fastboende och för oss sommarboende.

**Stadsbyggnadsförvaltningens sammanfattande bedömning**

De synpunkter, som framförts under planarbetet, har avvägts mot intresset att planlägga området. Även allmänna intressen har därvid beaktats. Förvaltningen bedömer att planförslaget innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

**Sakägare som lämnat skriftliga synpunkter under granskningskedet (G)/utställningskedet (U) eller samrådsskedet (S) eller programsamrådet (P) och inte fått dem tillgodosedda**

Följande sakägare, boende, med flera, som enligt plan- och bygglagen berörs av detaljplanen, har inte fått sina synpunkter på detaljplaneförslaget tillgodosedda och kommer därför efter ett beslut om antagande att informeras om möjligheten att överklaga beslutet:

**Övriga som lämnat skriftliga synpunkter under granskningskedet (G)/utställningskedet (U) eller samrådsskedet (S) eller programsamrådet (P) och inte fått dem tillgodosedda**

Nedanstående bedöms inte ha rätt att överklaga detaljplanen, utan kommer endast att informeras om att ärendet har överlämnats till kommunfullmäktige för beslut om antagande.

Stadsbyggnadsförvaltningen, den 16 augusti 2017

Farnaz Wigh

Planarkitekt