



Förslag till

Detaljplan för Norrberget

Vaxholms stad, Stockholms län

Planbeskrivning





Innehåll

Förenlighet med miljöbalken.....	4
Miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken 5 kap	4
Plandata	4
Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden	4
Tidigare ställningstagande.....	4
Riksintresse	4
Översiktsplan	4
Detaljplan, fastighetsplan, förordnanden och måldokument.....	4
Planprocessen och förfarande	5
Miljöbedömning, miljökonsekvensbeskrivning.....	5
Förutsättningar och Förändringar.....	5
Natur	5
Växt- och djurliv.....	5
Geotekniska förhållanden.....	5
Förorenad mark.....	5
Fornlämningar	5
Bebyggelseområden.....	6
Bostäder (Befintliga).....	6
Byggnadskultur och gestaltning.....	6
Arbetsplatser, övrig bebyggelse	6
Service (offentlig och kommersiell)	6
Nya byggnader.....	6
Tillgänglighet	6
Skyddsrum	6
Friytor.....	6
Lek och rekreation	6
Vattenområden.....	6
Strandskydd	6
Motiv för upphävande	6
Konsekvenser för naturmiljön	6
Rekreativa konsekvenser	6
Konsekvenser för landskapsbild	6
Gator och trafik.....	7
Biltrafik	7
Gång- och cykelvägar.....	7
Kollektivtrafik.....	7
Parkering.....	7
Störningar och risker.....	7
Trygghet.....	7
Vägtrafikbuller	7
Externt industribuller.....	7
Radon.....	7



Transporter med farligt gods.....	7
Översvämning.....	7
Risk för ras och skred.....	7
Teknisk försörjning.....	7
Vatten och avlopp.....	7
Värme.....	7
El.....	7
Avfall.....	7
Bredband.....	8
Organisatoriska frågor.....	8
Tidsplan.....	8
Genomförandetid.....	8
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap.....	8
Allmänna platser.....	8
Vatten och spillvatten.....	8
El.....	8
Tele.....	8
Fjärrvärme.....	8
Avtal.....	9
Fastighetsrättsliga frågor.....	9
Fastighetsplan/Tomtindelning.....	9
Fastighetsbildning.....	9
Gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter.....	9
Ekonomiska frågor.....	10
Intäkter – kostnader.....	10
Övriga kostnader.....	10
Avgifter och taxor.....	10
Vatten- och avlopp.....	10
Bygglov, bygganmälan och planavgift.....	10
Lantmäteriförrättning.....	10
Tekniska frågor.....	10
Tekniska undersökningar (förteckna dessa här).....	10
Tekniska anläggningar.....	11
Vägar.....	11
Vatten, spillvatten och brandvatten.....	11
Dagvatten.....	11
Bredband/kanalisation.....	11
Skydd mot olyckor.....	11
Administrativa frågor.....	11
Bygglovsplikt (utökad eller minskad).....	11
Medverkande.....	11

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att möjliggöra en stadsutveckling av området. Området bedöms kunna innehålla mellan 200 – 300 bostäder beroende på exploateringsgrad. Planområdet skall ha plats för en förskola med 6 avdelningar och tillhörande vistelseyta för barnen. Planen skall även pröva möjligheten till allmän parkering om 50 platser.

Ny bebyggelse på platsen ska förhålla sig till Vaxholms förutsättningar såsom skala och placering på Vaxön.

Parallellt med planarbetet bedrivs en markanvisningstävling som ska studera olika lösningar och bebyggelseförslag på platsen. Vinnaren kommer utses under våren 2017 och därefter kommer planens granskningsskede göras.

Förenlighet med miljöbalken

Förslaget till detaljplan är förenligt med bestämmelserna i miljöbalkens tredje kapitel avseende lämplig användning av mark och vattenresurser. Några riksintressen enligt fjärde kapitlet berörs inte.

Miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken 5 kap

Vid planering ska kommuner och myndigheter säkerställa vissa miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap. Miljö kvalitetsnormer meddelas av regeringen och är föreskrifter om kvaliteten på mark, vatten, luft och miljön i övrigt som behövs för att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön.

Vattenmyndigheten beslutar i december 2015 om ny förvaltningsplan, miljö kvalitetsnormer och åtgärdsprogram för perioden 2015-2021, enligt 5 kap 1 § miljöbalken och 4 kap 8 § förordningen (2004:660) om förvaltning av kvaliteten på vattenmiljön. 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. Den kemiska statusen uppnår redan idag god status och den statusen ska bibehållas.

Vattenområdet Norra Vaxholmsfjärden är huvudsaklig recipient för dagvattnet från området och har klassats som otillfredsställande gällande dess ekologiska status. Miljö kvalitetsnormen är satt till god ekologisk status med tidsfrist till 2021. Det huvudsakliga problemet är övergödning och mängden näringsämnen som tillförs till havet. Detta måste åtgärdas om miljö kvalitetsnormen ska kunna uppnås.

Enligt Stockholms och Uppsala läns Luftvårdsförbud är luftkvaliteten i Vaxholm god och inga normer överskrids. Kommunen har få utsläppskällor och förhållandevis begränsad trafik i stadskärnan. Planförslaget medför ingen påverkan på gällande luftkvalitetsnormer och ligger i kollektivtrafikhöga läge vilket ökar möjligheter till hållbart resande.

Plandata

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget på den norra delen av Vaxön ovanför Hamngatan och mellan kvarteren Kasinot och Skutviken samt avgränsas av i norr av brant naturmark som riktar sig mot Norra Vaxholmsfjärden. Planområdet är ianspråktagen kvartersmark för skolan och förskolorna inom området. I norr slutar naturmarken ned emot Norra Vaxholmsfjärden och själva planområdet ligger på en höjd. Inom planområdet finns idag Norrbergsskolan samt förskoleverksamheter i Lillstugan och Lägerhöjden.

Arealen för planområdet är cirka 26 350 m². Planen omfattar inga vattenområden.

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

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

Vaxholms stad äger all mark inom området.

Tidigare ställningstagande

Riksintresse

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

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

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

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

Riksintressets särprägel kan tolkas som samspelet mellan dels skärgårdsbefolkningens vardagsmiljö, dels den vackra farleden in till Stockholm samt den tidigare militära närvaron för att skydda



inloppet till huvudstaden. Upplevelsen av tidigare militär närvaro är följaktligen central och tillägg ska göras med respekt för befintlig miljö.

Vaxholms stad har låtit konsult tagit fram en kulturmiljöutredning för planområdet för att överse vilka värden som finns. Framtagen vinnare i markanvisningstävlingen ska beakta den utredning och de värden som riksintresset för kulturmiljövården föreskriver. I möte med länsstyrelsen kring riksintressena så framkom att speciell uppmärksamhet ska läggas vid planområdets angränsning till Storstugan samt utkikspunkterna från Norrberget. Den nuvarande gatustrukturen i området (och angränsande) anses idag som relativt apart och öppen. Därav bör inget krav speciellt ligga en sammanhållen rutnätsstruktur såsom finns i kvarteret Terra Nova.

Översiktsplan

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

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.

Detaljplan, fastighetsplan, förordnanden och måldokument

Gällande detaljplaner för området är:

- **Detaljplan 36** (1950) som anger att den mellersta delen i planområdet skall vara tillgänglig för allmänt ändamål samt naturmark i den östra delen. Höjdangivelsen för bebyggelse anges till 11 meter i väster och 7 meter för Storstugan.
- **Detaljplan 283** (1980) som anger allmänt ändamål för Lägerhöjden (idag förskola) med en byggnadshöjd på 6 meter.

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.

Strandskydd finns idag inte i planen. I och med att området planläggs återinträder dock strandskyddet.

Planprocessen och förfarande

Planen föregås av ett program för detaljplanering för Vaxön som har varit föremål för samråd under tiden den 7 april – 1 juni 2015. Programmet behandlar Vaxön i sin helhet med avsikt på detaljplanering. Programmet har inte gått vidare från samråd.

Med hänsyn till strandskydd, riksintressen och det betydande intresset för allmänheten handläggs planen med utökat förfarande.

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

Miljöbedömning, miljökonsekvensbeskrivning

Stadsbyggnadsförvaltningen har bedömt enligt bilaga 4 till förordningen om MKB 1998:905 ifall behov föreligger att göra en miljöbedömning och upprätta en 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.

Förutsättningar och Förändringar

Natur

Växt- och djurliv

Planen omfattar till stora delar nuvarande kvartersmark för Norrbergsskolan och Lägerhöjden där vissa utemiljöer för (för)skolbarnen finns. Söder om Norrbergsskolan finns även ett mindre parkområde som pekats ut som kvartersmark i planförslaget. Området norr om planen ned emot Norra Vaxholmsfjärden är ett kraftigt släntområde som består av stenhällar med enstaka buskar och träd. Längs med kvartersmarkens norra gräns planeras att en strandpromenad säkerställs för allmänheten så att Norrbergets funktion som utsiktsplats och rekreationssträcka kvarstår. Strandpromenaden ska även binda samman existerande stråk från Norrbergsbadet i öster till lilla Skutviken i väster. Utformning och placering av denna strandpromenad ska studeras i markanvisningstävlingen.

Söder om Lägerhöjden finns idag en förhöjning i landskapet som i form av berghäll med lövbeklädda buskar. Denna mark beläggs med prickmark i planförslaget för att säkerställa dessas varande i planens genomförande.

Geotekniska förhållanden

Enligt Geologiska kartbladet (1964) består undergrunden i planområdet i huvudsak av berggrund. Vaxholms stad har låtit en konsult från ÅF göra en bedömning hur byggnader kan placeras med hänvisning till platsens topografi. Bedömningen är att grundläggning behövs utföras på eller i berg alternativt på friktionsjord eller fyllning i markens lågpunkter.

Förorenad mark

Ingen förorenad mark bedöms finnas inom området.

Fornlämningar

Några kända fornminnen finns inte inom planområdet.

Bebyggelseområden

Bostäder (Befintliga)

Det finns inga bostäder inom planområdet.

Byggnadskultur och gestaltning

De huvudsakliga byggnaderna inom planområdet är idag Norrbergsskolan som härstammar från tidigt 1950-tal med för tiden typiskt skolarkitektur. Byggnaden har vid ett flertal tillfällen kommit att byggas om och fått tillbyggnader. Öster så ligger lillstugan och lägerhöjden som idag är förskolor. Byggnaderna är låga och utförda i ett plan. Samtliga byggnader samspelar med varandra i form av färgsättning och takutformning. Byggnaderna som är uppförda i tefel skiljer sig ifrån de äldre intilliggande områdena som historiskt sett utförts i trämaterial.

Söder om planområdet ligger Storstugan som en solitär byggnad på en höjd. Med åren har bebyggelse skett i närheten av den vilket minskat dess ursprungliga ensamma läge uppe på höjden.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Idag finns högstadieskolan Norrbergsskolan på platsen samt förskoleverksamheter i Lillstugan och Lägerhöjden. Samtliga verksamheter inom nuvarande form kommer avvecklas på platsen. Norrbergsskolans verksamhet flyttar till Campus Vaxholm. Inom planområdet kommer en ny förskola anläggas.

Service (offentlig och kommersiell)

Förutom skol- och förskoleverksamheterna inom planområdet finns inga servicetyper. Centrum för offentlig och kommersiell service finns i första hand i de mer centrala delarna på Vaxön.

Nya byggnader

Den markanvisningstävling som pågår parallellt med planprocessen ska ta fram olika förslag över hur bostäder, förskola och serviceverksamheter kan struktureras inom planområdet.

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. Placering och volymstudier kommer ingå i det vinnande tävlingsförslaget för markanvisningstävlingen. Även inverkan på riksintresset och de kulturmiljövärden som finns på platsen kommer tydliggöras till granskningskedet.

Tillgänglighet

Byggnaderna ska vara tillgängliga enligt de krav som framgår av plan- och bygglagen (PBL).

Skyddsrum

Det finns i dagsläget skyddsrum i området som kan inhysa mellan 300 – 400 personer vid behov. För planens genomförande krävs det att dessa avvecklas och rivs. Beslut om avveckling av skyddsrum tas av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB).

Friytor

Lek och rekreation

Utrymme för utevistelse och rekreation anordnas genom strandpromenad genom området som löper mellan väst och öst. Delen utgör en del av Vaxholms stads vision om att kunna tillskapa en strandpromenad som löper kring hela Vaxön. Promenaden ska säkerställa allmänhetens tillgång till Norrberget även fortsättningsvis. Hur den definitiva dragningen ska se ut ska studeras i den angivna markanvisningstävlingen och illustreras. I övrigt prickmarkeras berghällsområdet söder om förskolan Lägerhöjden idag för att kunna bevaras för rekreation och lek – förslagsvis för förskolebarnen.

Vattenområden

Planförslaget omfattar inget vattenområde.

Strandskydd

Område för strandskyddsupphävande

Idag gäller inget strandskydd inom planområdet men i och med planläggningen så återinträder per automatik strandskyddet i enlighet med 7 kap 18 g § p2 i miljöbalken (MB) oavsett vad som gällt i tidigare plan. För att syftet med planen ska genomföras behövs strandskyddet inom kvartersmarken upphävas. Samtlig berörd kvartersmark/lokalgata inom planområdet söder om den redovisade strandskyddslinjen föreslås upphävas (se plankarta).

Motiv för upphävande

De särskilda skäl som ska ligga till grund för upphävande av strandskydd regleras i 7 kap 18 c-d § MB. I prövningar av åtgärder mot strandskyddsbestämmelser ska också bestämmelserna om riksintresse i bl.a. 4 kapitlet miljöbalken tillämpas och därav är också möjligheterna till undantag från dessa skäl av intresse i planen. Planområdet omfattas av riksintresset för kust och skärgård enligt 4 kapitlet miljöbalken. I enlighet med detta får exploatering enbart ske om det exempelvis är i led av utvecklingen av den befintliga tätorten. Norrberget bedöms av Vaxholms stad vara ett sådant område och en ett av motiven för att upphäva strandskyddet är just utvecklingen av tätorten.

Skäl för upphävande av strandskyddet för planområdet är följande:

Platsen har redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. (7 kap 18 c § MB p1)

Den västra delen av planområdet som kommer beröras av strandskyddet är idag bebyggt med Norrbergsskolan och till viss del förskolan Lägerhöjden. I de delar inom den föreslagna kvartersmarken i öster som kommer att beröras av strandskyddet finns det idag en lekpark för förskolorna samt en biluppställning för cirka 40 parkeringsplatser samt mindre skogsdungar. Allmänheten har idag tillgång till området genom Norrbergsgatan som löper mellan parkeringsplatserna och bergsslätten ned emot Norra Vaxholmsfjärden. För att denna tillgänglighet ska kvarstå så ska en strandpromenad finnas i området som löper mellan kvartersmarken och bergsslätten.

Platsen behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. (7 kap 18 c § MB p5)

En utveckling av Vaxholms största tätort är angeläget allmänt intresse och en förutsättning för att Vaxholm ska kunna möjliggöra fler bostäder som en del av den växande Stockholmsregionen. Koncentrationen av bostäder på Vaxön bedöms vara den som har bäst förutsättningar för en hållbar utveckling med större möjligheter till hållbart resande och en koncentration av service/handel. Detta följer de intentioner som angivits i Vaxholms översiktsplan – *Vaxholm 2030* – och samrådsförslaget för detaljplaneprogrammet för Vaxön - *Program för Vaxön*.

Vaxholm har, sett till sin geografi och placering i skärgården, en lång kuststräcka och stora områden som omfattas av strandskyddets bestämmelser. I de mer centrala delarna så är väg 274 klassad som primär led för farligt gods vilket ställer höga krav på skyddsavstånd till vägen. Genom att koncentrera ny bebyggelse till de mer urbana delarna i kommunen så kan större sammanhängande grönytor och stråk sparas ut i andra delar såsom delar av Rindö och Bogesundslandet.

Vaxön har idag bäst förutsättningar – både sett till infrastruktur och kollektivtrafik till Stockholm och övriga skärgården, för att vara den plats där ny bebyggelse är lämplig. Planförslaget ligger i linje

med de allmänna ambitionerna som återfinns i regionplanen om att öka bostadsproduktionen inom Stockholmsregionen.

Konsekvenser för naturmiljön

Delar av buskagen och trädningarna i den norra och nordöstra delen kommer omfattas av kvartersmark som kommer behandlas i markanvisningstävlingen. Naturmarken i bergsslutningen ned mot Norra Vaxholmsfjärden ingår ej i planområdet och kommer kvarstå som naturmark.

Rekreativa konsekvenser

Förslaget innebär att området får en bättre tillgänglighet genom att en strandpromenad ska anordnas i området. Strandpromenaden ska säkra både tillgängligheten för allmänheten men även bevara de betraktningvärden som finns på platsen i och med dess förhöjda position på Vaxön. Norrbergets funktion som utkiksplats för allmänheten kommer alltså att kvarstå. Hur strandpromenaden ska utformas/dras ska studeras i markanvisningstävlingen.

Konsekvenser för landskapsbild

Beroende på det slutgiltiga förslaget i markanvisningstävlingen kommer landskapsbilden påverkas både från Vaxösidan som från vatteninfarten mot Stockholm i form av tillkommande bostäder. Planen reglerar idag högsta nockhöjd från nollplanet (37 och 35 meter beroende på topografi i plankartan) vilket innebär en maximal nockhöjd på cirka 20 meter för ny bebyggelse. I den gällande planen för Norrbergsskolan och förskolan Lägerhöjden är den högsta tillåtna byggnadshöjden idag satt till 11 meter (+aktuell markhöjd). Bergshällarna i norr ingår ej i planområdet och lämnas orörda.

Den tillkommande bebyggelsen ska variera i skala och anpassas efter Vaxholms varierande byggnadshöjder.

Gator och trafik

Biltrafik

Biltrafiken till området förväntas öka i och med att det stora antalet nytillkommande bostäder på platsen. Enligt tidigare trafikutredning som gjorts för Vaxön bedöms trafiknätets kapacitet kunna hantera samtliga projekt (inklusive planområdet för Norrberget) som finns med i samrådshandlingen Program för Vaxön.

Gång- och cykelvägar

Gång- och cykelvägar ska finnas inom området för boende och allmänhet. Redovisning av detta ska ske i förslagen för markanvisningstävlingen.

Kollektivtrafik

Området ligger inom 400 meter ifrån närmaste busshållplats och bedöms ha goda möjligheter för hållbart resande. Genom att anlägga bostäder på de centrala delarna av Vaxön ökar möjligheterna till kollektivt resande.

Parkering

Parkering för boende, förskola och service ska lösas inom kvartersmark. Till detta ska kommande förslag studera möjligheten till att även anordna allmänna parkeringsplatser. Vaxholms stad har idag en parkeringsnorm som inom Vaxön anger följande för bilparkering:

- 9 parkeringsplatser per 1000 m² BTA för lägenheter
- +10 parkeringsplatser per 1000 m² BTA för dagligvaruhandel
- 5 parkeringsplatser per 1000 m² BTA för förskola (bilfri väg vid skola, avlämningsplats)

För cykelparkering anges det följande:

- 20-30 parkeringsplatser per 1000 m² BTA för småskalig handel
- 25-35 parkeringsplatser per 1000 m² BTA för småskalig handel
- 25-35 parkeringsplatser per 1000 m² BTA för förskola

Redovisning över parkering ska illustreras/beskrivas i det vinnande förslaget i den kommande markanvisningstävlingen.

Störningar och risker

Trygghet

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

Vägtrafikbuller

Området är inte bullerstört.

Externt industribuller

Ingen industri finns inom eller i närheten av planområdet.

Radon

Berggrunden inom planområdet klassas som normalt beträffande radon. Byggnader ska uppföras radonsäkrade.

Transporter med farligt gods

Transporter med farligt gods färdas via väg 274 som ligger 280 meter söder om planområdets gräns och bedöms därför inte inverka på säkerheten.

Översvämning

Planen ligger idag på ett förhöjt område i Vaxöns topografi och har en naturlig avrinning åt samtliga håll. I den VA-plan som Vaxholms stad tog fram 2014 så gjordes även en översvämninganalys för Vaxön – denna visade på att det avsedda planområdet ej berörs av risk för översvämning.

Risk för ras och skred

Kvartersmarken planläggs idag nära sluttningen ner emot Norra Vaxholmsfjärden. Markens är till större del berggrund. Inför det fortsatta planarbetet ska dock jordens sammansättning och djup kontrolleras i förekommande svackor med geotekniska undersökningar.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ligger inom verksamhetsområde för VA.

Värme

E.ON. Sverige AB försörjer området med fjärrvärme.

EI

Området är anslutet till elnätet. Ingen transformatorstation finns inom området.

Avfall

I området finns kommunal avfallshämtning.

Bredband

EnergiSystem i Sverige AB har ledningar för optofiber inom området.

Organisatoriska frågor

Tidsplan

- Beslut om samråd – Augusti 2016
- Beslut om granskning – Augusti 2017
- Beslut om antagande – Februari 2018

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år från den dag planen vinner laga kraft. Ändras eller upphävs planen under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning för den skada denne åsamkas. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen med dess byggrätter att gälla men ändras eller upphävs planen finns det ingen rätt till ersättning för de byggrätter som gått förlorade.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Allmänna platser

Kommunen föreslås vara huvudman för allmänna platser inom planområdet.

Vatten och spillvatten

Roslagsvatten AB:s dotterbolag Vaxholmsvatten AB är kommunens huvudman för det allmänna verksamhetsområdet för vatten och spillvatten. Huvudmannen äger och ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av vatten- och spillvattenanläggningar. Nedan kallas VA-huvudmannen för Roslagsvatten AB.

Fastighetsägaren ansvarar för anläggande och framtida drift av enskilda ledningar in till det egna huset, s.k. servisledningar. Det finns idag ingen känd kapacitetsproblematik för dagvattnet inom planområdet.

EI

E.ON Elnät Sverige AB är nätägare inom Vaxholms stad och ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av elnätet.

Tele

TeliaSonera Sverige AB äger genom Skanova telenätet och ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av telenätet. Fastighetsägaren ansvarar för anläggande och framtida drift av enskilda ledningar in till det egna huset, det s.k. fastighetsnätet.

Fjärrvärme

E.ON. elnät Sverige AB, är nätägare till fjärrvärmenätet inom Vaxholms stad och ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll.

Avtal

Planavtal ska upprättas mellan exploatör och Vaxholms stad efter det att markanvisningstävling genomförts. Detaljplanens genomförande ska regleras i köp- och genomförandavtal mellan Vaxholms stad och exploatören. Ett undertecknat avtal ska föreläggas kommunfullmäktige samtidigt som detaljplaneförslaget läggs fram för antagande. Köp- och genomförandavtalet ska reglera kostnader och ansvar för erforderliga fastighetsbildningar samt för genomförande och utförande av nedanstående anläggningar:

Exploatören/fastighetsägaren ska ingå avtal med TeliaSonera AB om anslutning till och utbyggnad av telenät.

Exploatören och EnergiSystem i Sverige AB ska ingå avtal om anslutning till och utbyggnad av fjärrvärmenätet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning kan komma att ske i de fall det krävs för att bilda fastigheter som överensstämmer med indelningen i kvartersmark inom planområdet.

All fastighetsbildning sker på initiativ av fastighetsägare.

Gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter

Ledningsrätt, till förmån för E.ON och belastande för Vaxön 1:11 och Vaxön 1:81, krävs för att säkerställa rätten för ledning för luftburna starkströmsledningar. Ändring av ledningsrätt sker på initiativ av exploatören/ledningshavaren. Ledningsrätten är från år 1993.

Ledningsrätt, till förmån för Televerket och belastande för Vaxön 1:11 och Vaxön 1:81, krävs för att säkerställa rätten för teleledning mellan Vaxholm och Österskär. Ändring av ledningsrätt sker på initiativ av exploatören/ledningshavaren. Ledningsrätten är från år 1993.

Ledningsrätt, till förmån för AB Stokab och belastande för Vaxön 1:11 och Vaxön 1:81, krävs för att säkerställa rätten för teleledning mellan Kapellskär och Lidingö. Ändring av ledningsrätt sker på initiativ av exploatören/ledningshavaren. Ledningsrätten är från år 2002.

Ledningsrätt, till förmån för Kullö 1:14 och belastande för Lägerhöjden 1, Lägerhöjden 3, Vaxön 1:11 samt Vaxön 1:81, krävs för att säkerställa rätten för fjärrvärmeledningar från Kullö 1:14 (panncentral). Ändring av ledningsrätt sker på initiativ av exploatören/ledningshavaren. Ledningsrätten är från år 2003.

Ledningsrätt, till förmån för EnergiSystem i Sverige AB och belastande för Lägerhöjden 1, Lägerhöjden 3, Vaxön 1:11 samt Vaxön 1:81, krävs för att säkerställa rätten för optoledningar och

övriga anordningar som behövs för dess ändamål. Ändring av ledningsrätt sker på initiativ av exploatören/ledningshavaren. Ledningsrätten är från år 2007.

Ledningsrätt, till förmån för Vaxholmsvatten Aktiebolag och belastande för Vaxön 1:11, krävs för att säkerställa rätten för avloppsledningar. Den del av ledningen som belastar fastigheten är placerad i vattnet. Ändring av ledningsrätt sker på initiativ av exploatören/ledningshavaren. Ledningsrätten är från år 2012.

Inga gemensamhetsanläggningar eller servitut är förutsatta i planen.

Ekonomiska frågor

Intäkter – kostnader

Fördelning av intäkter och kostnader för planens genomförande regleras i köp- och genomförandeavtal mellan Vaxholms stad och exploatören.

Övriga kostnader

Kostnader för lantmäteriförrättning betalas av den som ansöker om förrättning om inget annat har avtalats.

Avgifter och taxor

Vatten- och avlopp

Kostnaden för anslutning till vatten och spillvatten för respektive fastighet tas ut av VA-huvudmannen enligt vid varje tillfälle gällande VA-taxa. Debitering sker när förbindelsepunkt för respektive fastighet har upprättats och skriftligen meddelats fastighetsägaren. För fastigheter som sedan tidigare är anslutna till det kommunala VA-nätet betalas anslutningsavgift endast för tillkommande serviser, lägenheter, bruttoarea (BTA) och tomtyta i enlighet med vid var tid gällande VA-taxa.

Bygglov, bygganmälan och planavgift

För bygglov och bygganmälan erläggs avgifter enligt taxa för stadsbyggnadsnämndens verksamhet. Kostnader för planarbetet kommer att regleras i planavtal mellan exploatören och Vaxholms stad. Planavgift enligt taxa kommer inte att tas ut för området.

Lantmäteriförrättning

För åtgärder som utförs av fastighetsbildningsmyndighet såsom avstyckning och fastighetsreglering erläggs avgift enligt lantmäteritaxan.

Tekniska frågor

Tekniska undersökningar

- Kulturmiljöutredning för Norrberget har genomförts av Wiklund arkitekter & antikvarier AB (160208)
- Geoteknisk bedömning för planområdet har utförts av ÅF på plats (160411)
- Fortsatta geotekniska undersökningar för att undersöka markens sammansättning och djup ska göras inför fortsatt planarbete.

Tekniska anläggningar

Vägar

Området ansluts till Vaxöns trafiknät via Hamngatan.

Vatten, spillvatten och brandvatten

Roslagsvatten AB ansvarar för utbyggnad av VA-nätet. Förbindelsepunkt upprättas vid fastighetsgräns. VA-nätet dimensioneras även för brandvattenförsörjning.

Dagvatten

Respektive fastighetsägare ansvarar för omhändertagande av dagvatten inom egna fastigheten. Inom allmän plats ansvarar kommunen för att anlägga erforderliga dagvattenanläggningar i enlighet med markanvisningstävlingens vinnande utformningsförslag

Fjärrvärme

Exploatören ska träffa avtal med E.ON avseende utbyggnad av fjärrvärmenätet inom planområdet.

Bredband/kanalisation

EnergiSystem i Sverige AB ansvarar för de befintliga optofiberledningar som finns.

Skydd mot olyckor

Idag finns det ingen förhöjd olycksrisk inom planområdet

Administrativa frågor

Bygglovsplikt (utökad eller minskad)

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

Medverkande

Detaljplaneförslaget är upprättat av stadsbyggnadsförvaltningen. I arbetet har deltagit

Chefnamn.

Kristina Henchen

Cheftitel.

Planchef