



**VAXHOLMS
STAD**

Start-PM för Norrberget

Oskar Pihl

2015-04-02

Änr 2015/56.214

1 av 10



Flygbild över Norrberget.



Innehåll

1. Bakgrund och förutsättningar	3
Tidigare ställningstagande:	3
Områdets läge:	3
Befintlig bebyggelse och miljö:.....	3
Gällande planbestämmelser:	3
2. Syfte.....	4
3. Mål och projektresultat.....	5
4. Eventuella delprojekt	5
5. Omfattning, avgränsningar och samband med andra projekt	6
6. Tidplan	8
Planprocessen	8
7. Resursbehov, budget och finansiering.....	9

1. Bakgrund och förutsättningar

Tidigare ställningstagande:

I översiktsplanen anges bland annat:

En tätare bebyggelsestruktur på främst Vaxön skapar förutsättningar till resurseffektivitet, ökad tillgänglighet, lokalt företagande och en livskraftig stadskärna. (S 11)

Utveckling och planering inom områden av riksintresse för kulturmiljövård ska särskilt beaktas. (s 62)

Stadskärnan i Vaxholm har stora kulturhistoriska värden och omfattas av riksintresse för kulturmiljön. Skalan och karaktären i stadsmiljön med bebyggelse och gatustruktur är värdefull och bör beaktas inför kommande bebyggelseutveckling. Från vattnet utmärker sig vissa byggnader t.ex. vattentornet och rådhuset. Vaxön med stadskärnan ska utvecklas med bostäder och verksamheter. I arbetet med att ta fram ett program för Vaxön bör det göras en övergripande analys av stads- och gaturummen samt grönstrukturen. Planeringsunderlaget bör analysera samband och struktur med utgångspunkt i kulturella, ekologiska och sociala aspekter. Avsikten är att få fram ett förhållningssätt och en övergripande struktur för planering av ny bebyggelse. Ny bebyggelse bör t.ex. ta hänsyn och bidra till att stärka stadsbilden och karaktären från vattnet. Detta kan även samordnas med utvecklingen av riksintressets värdebeskrivning och avgränsning (s 64)

Enligt beslut i kommunfullmäktige från 2011 ska området planeras för bostäder, vilket innebär att Norrbergsskolan ska rivas och området planeras för bostäder. Nuvarande skolverksamhet ska flyttas till Campus Vaxholm. Befintlig förskoleverksamhet kan också komma att behöva flyttas och helt eller delvis behöva ersättas med nya verksamhetsytor i någon del av området.

I exploateringsprogram för Vaxholm (antaget av kommunfullmäktige) anges att området kan inrymma ca 180 - 300 stycken bostäder om totalt ca 12 000 - 36 000 kvm BTA samt en förskola om ca 1300 - 1400 kvm BRA (bruksarea).

Områdets läge:

Området Norrberget ligger centralt på Vaxön i anslutning till stadskärnan. Det ligger högt över havet med en vacker utsikt över norra Vaxholmsfjärden. Det angränsar till befintlig villabebyggelse, parken Lägret, Storstugan, och Norra Vaxholmsfjärden.

Befintlig bebyggelse och miljö:

Idag finns en skola (Norrbergsskolan) och två förskolor, Lillstugan och Lägerhöjden, i det föreslagna planområdet.

I intilliggande område finns seniorboendet Lägerbacken(+65). Vid Roddaregatan finns mindre flerfamiljshus och villor, och längs Hamngatan finns en blandad villabebyggelse.

Området ingår i verksamhetsområdet för allmänt vatten och avlopp samt dagvatten.

Gällande planbestämmelser:

För området gäller detaljplan 36, 274, och 283. Detaljplan 36 anger att området får användas för allmänt ändamål (omfattar Norrbergsskolan samt montessoriförskolan Lillstugan), samt natur. Detaljplan 274

anger endast allmänt ändamål (Lägerhöjdens förskola). Detaljplan 283 anger i aktuellt område användningsområdet natur.

Vaxholms stad äger marken inom föreslaget planområde.

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 allmänintresse 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 insegslingsleden mot Stockholm och dess speciella bebyggelsemiljö av sekelskifteskaraktär som har bedömts vara av riksintresse. 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 militära närvaron för att skydda inloppet till huvudstaden. Upplevelsen av militär närvaro är följaktligen central och tillägg ska göras med respekt för befintlig miljö.

En tidig kontakt har tagits med Länsstyrelsen i frågan. Det som Länsstyrelsen bedömer som särskilt viktigt är att man ur kulturmiljöperspektiv motiverar varför man föreslår åtgärder, och att man visar hur man tar hänsyn till kulturmiljön. I detta område kan det handla om hur ny bebyggelse förhåller sig till det militära arvet i form av Storstugan och Lägret.

Länsstyrelsen bevakar att den kommunala planeringen respekterar de statliga riksintressena. En översyn av samtliga riksintresse för kulturmiljön inom länet planeras av Länsstyrelsen. Denna kommer troligen att ske i samband med detaljplaneringen av Norrberget.

2. Syfte

Den föreslagna detaljplaneringen av Norrberget syftar till att möjliggöra en stadsutveckling av området.

Området ska innehålla 200 – 300 bostäder i en levande och trivsamt stadsmiljö med hänsyn tagen till Vaxholms förutsättningar såsom skala och dess historia i form av trästad. I planområdet ska det också prövas om det är möjligt att ca 50 allmänt tillgängliga parkeringsplatser för besökare kan inrymmas.

Projektet ska dels bidra till att öka antalet bostäder i Vaxholm samtidigt som det ska ge exploateringsintäkter till staden. Exploateringsintäkterna från projektet är av stor vikt för de kommande investeringar som staden behöver göra.

Projektet syftar även till att inom planområdet möjliggöra en strandpromenad längs vattnet.

I samband med detaljplaneringen av Norrberget bör den tidigare påbörjade detaljplaneringen för att möjliggöra en utveckling av Lägret återupptas. Lägrets funktion som stadspark kommer att bli än viktigare med ytterligare bostäder i närområdet.

Kommunal service och butiker finns i närområdet.

Utgående från de kommunövergripande målen kan konstateras att bebyggelsen planeras i anslutning till befintlig infrastruktur och kollektivtrafik.

Vad gäller strategiska utgångspunkter i bostadsstrategin är projektets innehåll i linje med följande:

”Vaxholms stads unika värden i form av småstadskaraktär och de omistliga naturvärdena ska beaktas och vara utgångspunkten för bostadsplaneringen.”

”Nybyggnation och utveckling av befintliga bostadsområden ska bidra till ökad koncentration av bostäder i kollektivtrafikhärlägen samt erbjuda bättre förutsättningar för effektiv kommunal infrastruktur.”

I det fortsatta arbetet bör det utredas i vilken omfattning det är lämpligt med verksamheter i området. Läget med den vidsträckta utsikten kan vara lockande för t.ex. en restaurangetablering.

Även läget mot Hamngatan kan vara intressant för någon form av verksamhet.

3. Mål och projektresultat

Utifrån stadens målområden så ska detaljplaneringen och utbyggnaden av Norrberget uppnå följande mål:

Livsmiljö: En kommande detaljplan för området ska möjliggöra minst 200 bostäder

Kvalitet: En detaljplan för området ska möjliggöra minst en förskola med sex avdelningar.

Ekonomi: Markförsäljning i området ska ge staden intäkter som kan bidra till att finansiera de investeringar i lokaler som staden behöver göra.

4. Eventuella delprojekt

Vid Norrberget finns två förskolor, Lägerhöjden som drivs i kommunal regi och har tre avdelningar samt montessoriförskolan Lillstugan som drivs av enskild utförare. Den kommande detaljplaneringen bör möjliggöra en förskola i området, men det bör utredas vidare om det ska byggas en ny förskola som integreras i ny bostadsbebyggelse eller om det till exempel är mer ekonomiskt att bevara Lägerhöjden. Ett delprojekt är därför att utreda vidare hur förskoleplatserna ska ordnas, i eller utanför området.

Oavsett så måste det ordnas så att kontinuerlig drift av förskola möjliggörs.



5. Omfattning, avgränsningar och samband med andra projekt



Karta som redovisar föreslaget planområde

Förutsättningar

Projektet omfattar fastigheterna Lägerhöjden 1 (Norrbergskolan och Montessoriförskolan), Lägerhöjden 3 (Lägerhöjdens förskola) samt delar av fastigheterna Vaxö 1:11 och Vaxö 1:81. De delar av Vaxö 1:11 som föreslås ingå i projektet är de naturområden som ingår i detaljplan 36 och som ligger mellan skolan/förskolorna och vattnet samt eventuellt delar av naturområden i detaljplan 274. De delar av Vaxö 1:81 som föreslås ingå i planområdet är vägområden och naturområden vid Hamngatan och Roddaregatan.

Den del av fastigheten Lägerhöjden 2 som används som angöring till Lägerhöjden och Storstugan bör ingå i projektet och planläggas som lokalgata, i övrigt ska inte bebyggelsen på fastigheten Lägerhöjden 2, det vill säga Storstugan inte ingå i projektet.

Inom detta område föreslås ny bostadsbebyggelse prövas. Se karta ovan.

I området finns 60 - 100 parkeringsplatser (40 vid Lägerhöjdens förskola, 13 på Hamngatan i anslutning till Storstugan, samt ca 35 platser på Norrbergskolans gård som används sommartid).

Parkeringsplatserna är allmänna men används delvis som parkering för Lägerhöjdens förskola. Sommartid används de för närvarande som besöksparkering.

En fjärrvärmeledning korsar området från Storstugan mellan förskolorna och leder till baksidan på Norrbergskolan. Naturområdet mellan Norrbergskolan och Vaxholmsfjärden korsas av en kraftledning. Kraftledningen bör kunna vara kvar i sitt nuvarande läge, men det kan vara så att en kommande exploatör tycker att den stör den kommande bebyggelsen. Det lokala elnätet för gatubelysningen i omgivningen korsar planområdet och kommer att behöva dras om vid en exploatering av området.

I området finns ca 300 – 400 skyddsrumspplatser fördelade på ett antal skyddsrum. Dessa kommer att behöva rivas vid bostadsbyggande i området. För att kunna avveckla dessa krävs tillstånd från Myndigheten för säkerhet och beredskap.

FÖRSLAG

Skalan och karaktären i stadsmiljön med bebyggelse och gatustruktur är värdefull och bör beaktas inför kommande bebyggelseutveckling. Området ska planeras med nya tydliga stadsrum och med inslag av parkområden. Områdets läge och vy över vattnet gör att det finns stor potential att utveckla ett attraktivt område med kulturella, stadsmässiga och sociala aspekter.

För att uppnå det som anges i översiktsplanen om ny bebyggelse på Vaxön bör utgångspunkterna för det kommande arbetet med detaljplanering vara programmet för detaljplanering på Vaxön samt en strukturplan för det aktuella området.

En strukturplan skulle kunna visa en övergripande struktur för området. Den skulle kunna användas som underlag för en samrådshandling samt i kontakter med exploatörer, allmänhet och politik.

I detta centrala läge så bör tillkommande bebyggelsen ha en tyngdpunkt på lägenheter i flerbostadshus. Byggnation ska ta hänsyn till omgivande bebyggelse och natur. I exploateringsprogrammet bedöms att området kan rymma 180 - 300 bostäder, men i detaljplanering föreslås att det ska prövas om det är möjligt att inrymma 200 -300 bostäder. För att anpassa nya bebyggelse till omgivande bebyggelse och terräng, kan våningstalet med fördel varieras inom området

Gestaltungsprinciperna bör utgå från Vaxholms byggnadstradition med träbyggnader. Bebyggelsen bör vara sammanhängande där så är möjligt, till exempel mot gatorna eller i de flackare delarna av området, medan de mot höjderna kan ha en friare placering.

Nya vägar med gång- och cykelbanor behöver ordnas inom området. Genomförd trafikutredningen för Vaxön visar att framkomligheten och kapaciteten på det omgivande vägnätet generellt sett är gott samt att kommande trafikalstring från exploateringsprojekt inte kommer påverka framkomligheten negativt. I ett centralt läge som detta så bör lokalgator vara kommunala.

Naturmarken närmast vattnet föreslås bevaras och kompletteras med gångvägar som kan bli en del av den sammanhängande strandpromenaden längs Vaxön. Intill området finns även tillgång till parken Lägret. Det gröna sambanden mellan Lägret och strandområdet längs Stora och Lilla Skutviken bör värnas.



Förslag till inledande arbete

- En projektplan med detaljerad tidsplan och principer för markförsäljning med mera tas fram för stadsbyggnadsprojektet. Tas fram av exploateringsingenjör på stadsbyggnadsförvaltningen.
- Utredning av behov, placering och ekonomiska förutsättningar för förskolorna i området. Utredning görs av tekniska enheten i samarbete med barn och utbildningsförvaltningen.
- Rivnings- och omställningskostnader för befintlig skol- och förskoleverksamhet utreds. Utredning görs av tekniska enheten i samarbete med barn och utbildningsförvaltningen
- Geotekniska utredningar och bedömningar görs tidigt för att säkerställa lämplig placering av garage med mera. Utredning tas fram konsult på uppdrag av planenheten.
- Bedömning av områdets kulturmiljöaspekter med hänsyn till riksintresset. Utredning tas fram av konsult på uppdrag av planenheten.
- En strukturplan för området tas fram. Strukturplanen anger principer för bebyggelsens placering och utformning. Den skulle även uppfylla det behov av övergripande analys av stads och gaturummet som beskrivs i översiktsplanen. Strukturplan tas fram av planenheten i samarbete med konsult och i dialog med planeringsutskottet.
- Strukturplan används sedan som underlag för förslag till detaljplan.

En mer detaljerad arbetsplan och fördelning redovisas i projektplan som presenteras för PLU under hösten 2015.

6. Tidplan

KOMPLETTERAS

Planprocessen

2015	<i>April/Maj</i>	<i>PLU föreslår KS godkänna start-PM</i>
	<i>Maj/Juni</i>	<i>KS godkänner Start-PM och ger SBF planuppdrag</i>
	<i>Oktober</i>	<i>Projektplan redovisas för PLU</i>
		<i>Utredning om förskolornas förutsättningar</i>
2016	<i>Jan</i>	<i>Antikvariska utredningar inleds</i>
		<i>Geotekniska utredningar/bedömningar påbörjas</i>



	Våren	Strukturplan tas fram
	September	PLU beslut om samråd
		Kontakter med möjliga exploatörer tas
2017	Höst	Campus Vaxholm invigs och tas i bruk
		Norrbergsskolan rivs
		PLU beslut om granskning
2018		Projektering av kommunala anläggningar
		KS godkänner och KF antar detaljplan
		Fastighetsförsäljning
2019		Beslut om genomförande och upphandling av allmänna anläggningar
		Byggande av allmänna anläggningar
		Bostadsbyggande kan påbörjas

7. Resursbehov, budget och finansiering

Projektet Norrberget, det vill säga både detaljplanering och genomförande, berör flera av stadens förvaltningar. Stadsbyggnadsförvaltningen ansvarar genom planenheten och exploateringsidan för detaljplanering och genomförande samt genom tekniska enheten för förvaltning och anläggning medan Barn och ungdomsförvaltningen berörs som brukare av skola och förskola.

Kostnader för detaljplanering av Norrberget omfattar, förutom egen arbetstid, kostnader för olika utredningar. I detta tidiga skede har behov av antikvariska, geotekniska utredningar identifierats samt behov av utredningar som rör dispositionen av området, såväl för förskolorna som för ny bebyggelse.

Troligtvis kommer det även att behövas trafikteknisk utredningar, till exempel för att utreda konsekvenser av placeringar av garage, inlastningsvägar med mera. Vidare kommer det att behövas kompetens inom gestaltning av den offentliga miljön inför projektering av allmänna anläggningar.

Konsultstöd kan även komma att behövas vid markförsäljning, avtalsskrivning med mera.

Kommunen ombesörjer planarbetet och utbyggnation av allmänna anläggningar. Projektet finansieras genom intäkter från planavgifter och markförsäljning. Inledningsvis bekostas planarbetet av planenhetens budget men efter genomfört samråd avses planavtal tecknas med de eller den exploatör som deltar i projektet.

Projektet bedöms minst kräva att en planarkitekt och en exploateringsingenjör lägger halva sin arbetstid på projektet under två årstid. För närvarande saknas resurser på exploateringsidan men en vakans kommer att återbesättas under våren.



Under 2015 finns inga medel avsatta för utredningar i planenhetens budget för arbete med Norrberget. Om arbetet ska inledas under 2015 måste ytterligare medel tillskjutas, eller andra projekt nedprioriteras.

	x	(h)
<i>Plan</i>		1600
<i>Kart och mät</i>		40
<i>Trafik</i>		80
<i>Exploatering</i>		1600
<i>Fritid</i>		40
<i>Kommunekolog</i>		80
<i>Administration</i>		80
<i>Antikvarisk kompetens</i>		100
<i>Bygglov</i>		40
Totalt	XXX dagar	(xh)