



Kommunstyrelsen

§27

Dnr KS 2022-1667

Godkännande av Markanvisningsavtal för kvarter 13 A, del av kvarteret Färjan, i Norrtälje Hamn

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår:

Kommunfullmäktige beslutar att godkänna markanvisningsavtalet mellan Roslagens Pärla org.nr. 559370–4413 och Norrtälje kommun avseende kvarter 13 A, del av kvarteret Färjan, i Norrtälje Hamn.

Sammanfattning av ärendet

Ärendet gäller markanvisningsavtal för kvarter 13A vilket är den kommersiella delen av kvarter 13 Färjan i Norrtälje Hamn. Kvarter 13A blir en 3D fastighet som omfattar huvuddelen av gatuplanet i kvarteret samt 2 garageplan. Avsikten är att gatuplanet ska inrymma en stadsdelsnära livsmedelsbutik samt eventuella andra kompletterande butikslokaler som passar ihop med denna tex apotek och bageri.

Resterande del av kvarter 13 kallat 13B kommer att markanvisas separat för bostäder. Denna markanvisning planeras ske efter en öppen markanvisningstävling, vilken planeras påbörjas under första kvartalet 2023.

Det erbjudna markpriset om 3250 kr/kvm BTA verksamhetslokal bedöms vara marknadsmässigt. Utöver markpriset utgår gatukostnadsersättning om 2500 kr/kvm BTA verksamhetslokal det vill säga totalt 5750 kr/kvm BTA verksamhetslokal. Priset omfattar även ersättning för parkeringsytor i kvarteret. Totalt omfattar markanvisningsavtalet ett markpris på 10 140 000 kronor samt en gatukostnadsersättning om 7 800 000 kr baserat på i markanvisningen aktuellt projekt- och bebyggelseförslag.

Beslutsunderlag

§4 SBU Godkännande av Markanvisningsavtal för kvarter 13 A, del av kvarteret Färjan, i Norrtälje Hamn

Beslutande sammanträde

Beslutsgång

Ordföranden frågar om kommunstyrelsen kan besluta i enlighet med kommunstyrelsens arbetsutskotts förslag, och finner att kommunstyrelsen beslutar i enlighet med förslaget.

Beslutet ska skickas till

Samhällsbyggnadsdirektör
Mark- och Exploateringsavdelningen
Projektledare för Norrtälje Hamn

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



Ansvarig för markanvisningsprocessen

Paragrafen är justerad

**Kommunstyrelsens
samhällsbyggnadsutskott**

§4

Dnr KS 2022-1667

**Godkännande av Markanvisningsavtal för kvarter 13 A, del av kvarteret
Färjan, i Norrtälje Hamn****Beslut**

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott föreslår:

Kommunstyrelsen föreslår:

Kommunfullmäktige beslutar:

Godkänna markanvisningsavtalet mellan Roslagens Pärla org.nr. 559370–4413 och Norrtälje kommun avseende kvarter 13 A, del av kvarteret Färjan, i Norrtälje Hamn.

Sammanfattning av ärendet

Ärendet gäller markanvisningsavtal för kvarter 13A vilket är den kommersiella delen av kvarter 13 Färjan i Norrtälje Hamn. Kvarter 13A blir en 3D fastighet som omfattar huvuddelen av gatuplanet i kvarteret samt 2 garageplan. Avsikten är att gatuplanet ska inrymma en stadsdelsnära livsmedelsbutik samt eventuella andra kompletterande butikslokaler som passar ihop med denna tex apotek och bageri.

Resterande del av kvarter 13 kallat 13B kommer att markanvisas separat för bostäder. Denna markanvisning planeras ske efter en öppen markanvisningstävling, vilken planeras påbörjas under första kvartalet 2023.

Det erbjudna markpriset om 3250 kr/kvm BTA verksamhetslokal bedöms vara marknadsmässigt. Utöver markpriset utgår gatukostnadsersättning om 2500 kr/kvm BTA verksamhetslokal det vill säga totalt 5750 kr/kvm BTA verksamhetslokal. Priset omfattar även ersättning för parkeringsytor i kvarteret. Totalt omfattar markanvisningsavtalet ett markpris på 10 140 000 kronor samt en gatukostnadsersättning om 7 800 000 kr baserat på i markanvisningen aktuellt projekt- och bebyggelseförslag.

Beslutsunderlag

TJUT Godkännande av Markanvisningsavtal för kvarter 13 A i Norrtälje Hamn

Markanvisningsavtal kv 13a i Norrtälje Hamn_sign

Bilaga 1_Projekt- och bebyggelseförslag kv 13A_2022-12-20

Bilaga 1.1_Checklista UBS och HÅP för Norrtälje Hamn, Kv 13A_2022-12-12

Bilaga 1.2_Norrtälje Hamn; PM Trafik rev B_Iterio 2022-12-08

Bilaga 2 Preliminärt förslag till genomförandeprocess_221122

Bilaga 2.1_PM Kv. 13 Färjan_BRAMab projektstyrning_2022-11-14

Bilaga 3 - Markanvisningsområdet 2022-12-19



Beslutande sammanträde

Beslutsgång

Ordföranden frågar om kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott kan besluta i enlighet med kommunstyrelsekontorets tjänsteutlåtandes förslag, och finner att kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutar i enlighet med förslaget.

Beslutet ska skickas till

Samhällsbyggnadsdirektör, Anna Keskitalo
Mark- och Exploateringsavdelningen, Moa Odin
Projektledare för Norrtälje Hamn, Annie Råmsell
Ansvarig för markanvisningsprocessen, Carolina Sahlén

Paragrafen är justerad



Mark-och exploateringsavdelning

Handläggare: Annie Rämssell & Carolina Sahlén
Titel: Projektledare Norrtälje Hamn; Projektledare
Hållbar stadsutveckling
E-post: annie.ramsell@norrtalje.se
carolina.sahlen@norrtalje.se

Till: Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott

Godkännande av Markanvisningsavtal för kvarter 13 A, del av kvarteret Färjan, i Norrtälje Hamn

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott föreslår:
Kommunstyrelsen föreslår:
Kommunfullmäktige beslutar:

Godkänna markanvisningsavtalet mellan Roslagens Pärla org.nr. 559370–4413 och Norrtälje kommun avseende kvarter 13 A, del av kvarteret Färjan, i Norrtälje Hamn.

Sammanfattning av tjänsteutlåtandet

Ärendet gäller markanvisningsavtal för kvarter 13A vilket är den kommersiella delen av kvarter 13 Färjan i Norrtälje Hamn. Kvarter 13A blir en 3D fastighet som omfattar huvuddelen av gatuplanet i kvarteret samt 2 garageplan. Avsikten är att gatuplanet ska inrymma en stadsdelsnära livsmedelsbutik samt eventuella andra kompletterande butikslokaler som passar ihop med denna tex apotek och bageri. Garageplanen ska ge utrymme åt parkering för bostadsdelen i kvarteret inklusive mobilitetsfunktioner, utrymme för den parkering som behövs för verksamheternas personal och kunder samt också säkerställa ytterligare parkeringsplatser som kan användas för intilliggande hotellverksamhet samt andra behov i området.

Resterande del av kvarter 13 kallat 13B kommer att markanvisas separat för bostäder. Denna markanvisning planeras ske efter en öppen markanvisningstävling, vilken planeras påbörjas under första kvartalet 2023. Fullföljandet av markanvisningen förutsätter att kvarter 13B kan markanvisas. Aktörerna för 13A och 13B ska teckna ett samverkans- och genomförandeavtal för att gemensamt planera och genomföra byggnationen i kvarteret samt för att reglera fastighetsindelning och övriga regleringar och gemensamma åtaganden som krävs.

Det erbjudna markpriset om 3250 kr/kvm BTA verksamhetslokal bedöms vara marknadsmässigt. Utöver markpriset utgår gatukostnadsersättning om 2500 kr/kvm BTA verksamhetslokal det vill säga totalt 5750 kr/kvm BTA verksamhetslokal. Priset omfattar även ersättning för parkeringsytor i kvarteret. Totalt omfattar markanvisningsavtalet ett markpris på 10 140 000 kronor samt en gatukostnadsersättning om 7 800 000 kr baserat på i markanvisningen aktuellt projekt- och bebyggelseförslag. Ersättningen kan komma att justeras beroende eventuella justeringar i ytor i slutligt projekt- och bebyggelseförslag som upprättas till antagande av detaljplan samt marköverlåtelseavtal. Ersättningen indexregleras utifrån ökning av KPI.

Samhällsbyggnadskontoret, via förhandlingsgruppen, bedömer att markanvisningen till Roslagens Pärla AB, utifrån gällande Projekt- och bebyggelseförslag och ekonomiskt erbjudande, har goda förutsättningar att leda till en marköverlåtelse och ett genomförande som motsvarar de intentioner som var avsikten med markanvisningen, och därmed uppfylla tidigare inriktningsbeslut för kvarterets innehåll.

Ärendet

Beskrivning

Bakgrund

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutade den 20 januari 2021 om inriktningar för genomförandeetapp G3 i Norrtälje Hamn. Inriktningsbeslutet angav bland annat att möjligheten för en stadsdelsnära livsmedelsbutik skulle prövas i kvarter 13. Inriktningsbeslutet angav även att det skulle utredas möjligheten till utökat antal besöksparkeringar inom området.

Efter en intresseanmälan och vidare dialog med kommunen har Exploatören lämnat ett anbud avseende delar av kvarter 13 i Norrtälje Hamn (här kallat kvarter 13A). Kvarteret 13A i Norrtälje Hamn ska enligt anbudet omfatta verksamhetslokaler i form av livsmedelsbutik samt andra butikslokaler i bottenplan. Kvarteret omfattar även garage i två plan med parkeringsplatser till bostäderna i en ovanliggande bostadsfastighet som markanvisas separat och till verksamheterna som kommer etableras i kvarteret. Parkeringsgaragen avser även ge plats för ett överskott av parkeringsplatser som kan nyttjas som buffert för hotellverksamheten i intilliggande kvarter 9B samt besöksparkeringar av allmänheten.

Markanvisningen för kvarter 13 kommer att delas in i två delar; en kommersiell del (Kvarter 13A) och en bostadsdel (Kvarter 13B). Detta Avtal omfattar den kommersiella delen i kvarteret (Kvarteret 13A). Bostadsdelen (Kvarter 13B) kommer att markanvisas via en öppen markanvisningstävling.

Beskrivning av Projekt- och bebyggelseförslaget

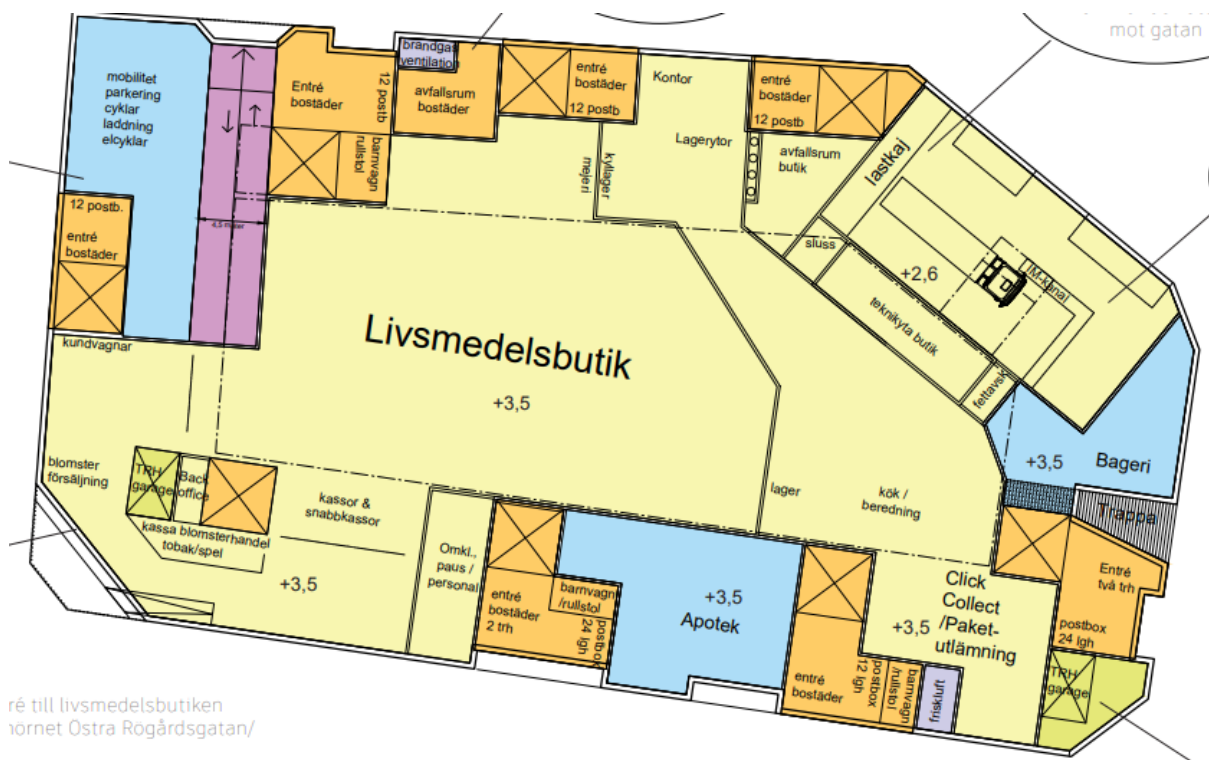


Ur Projekt- och bebyggelseförslaget (idé avseende gestaltning av gatuplan - vy från Östra Rögårdsgatan med utsikt mot öster. Gestaltningen kommer att behöva bearbetas i samverkan med exploatör för ovanliggande kvarter 13B)

Projekt- och bebyggelseförslaget för markanvisningen blir annorlunda än i andra markanvisningar i Norrtälje Hamn, eftersom markanvisningen endast omfattar kvarter 13A vilket omfattar två garageplan

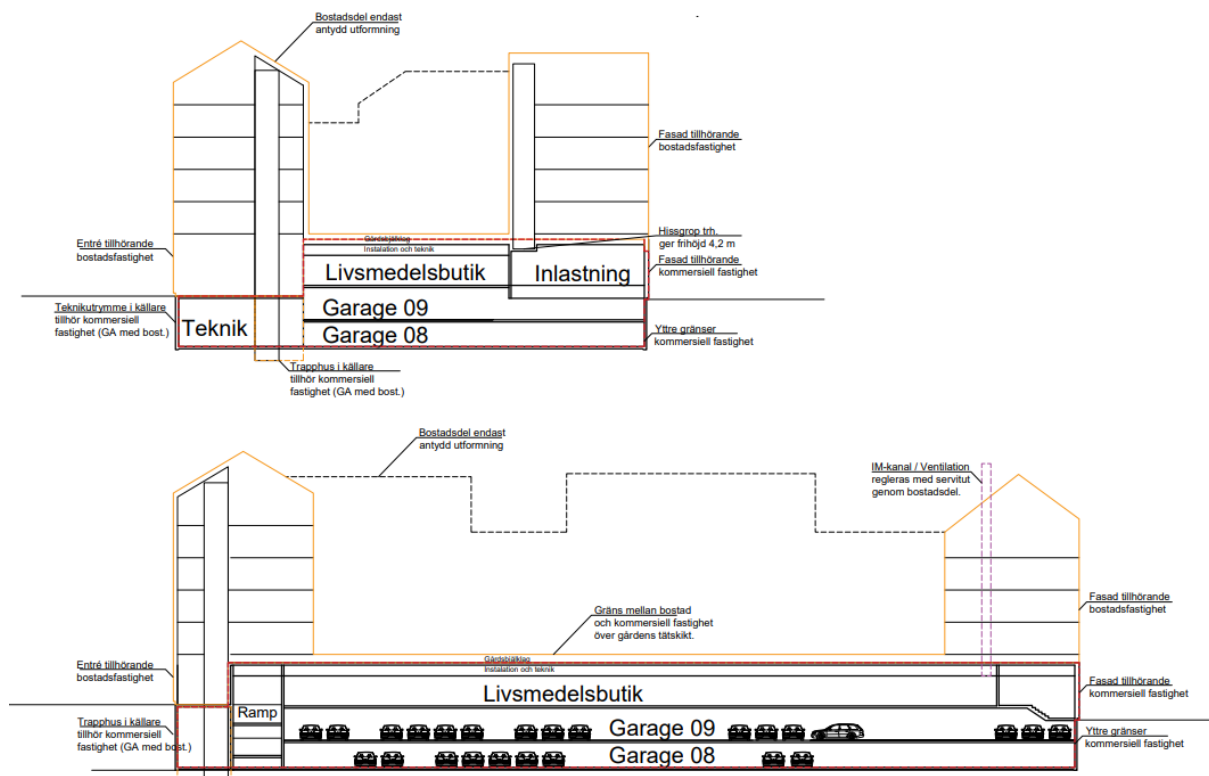
samt huvuddelen av gatuplanet. Samtidigt behöver det ges förutsättningar för ett kvalitativt bostadskvarter (13B) om ca 4–5 våningsplan kan skapas ovan gatuplanet. Det behöver också säkerställas grundläggande funktioner för bostadskvarteret som entréer och trapphus i gatuplanet, tekniska system och anslutningar samt tillräcklig boendeparkering. I dialog med kommunen har

Exploatören arbetat fram ett projekt- och bebyggelseförslag med fokus på nyckelelementen i det egna kvarteret som disposition av butiksytor, gaturum, butiksangöring och fungerande garagelösningar men som samtidigt allokerar ytor och förutsättningar för bostadskvarteret. Detta medför med nödvändighet att viss flexibilitet kommer att behöva finnas för de två Exploatörerna att samordna sina kvarter. Detta kommer att ske inom ramen för detaljplanearbetet samt med stöd av ett särskilt samverkansavtal under processen fram till marköverlåtelse. Projekt- och bebyggelseförslaget för avsedd bebyggelse inom markanvisningsområdet ingår i markanvisningsavtalet, bilaga 1.1.



Ur Projekt- och bebyggelseförslaget (förslag disposition gatuplan)

Utöver Projekt- och bebyggelseförslaget ingår i avtalshandlingarna även ett PM gällande principer för 3D-fastighetsbildningen som anger principer för indelning, nödvändiga gemensamhetsanläggningar och servitut som behövs för att en fastighetsbildning samt ett genomförande enligt intentionerna med detta markanvisningsupplägg.



Ur Projekt- och bebyggelseförslaget princip för indelning mellan kvarter 13A (kommersiellt innehåll) och kvarter 13B (bostäder).

Markanvisningsavtalet

Markanvisningen avser blivande kvartersmark för handel, service och garage inom det blivande kvarteren 13A i Norrtälje Hamn, vilket innefattar del av fastigheterna Tälje 5:1 och Tälje 3:16. Markanvisningens exakta gränser beslutas i detaljplaneprocessen och den därpå följande fastighetsbildningsförrättningen (avstyckning och 3D-bildning). Kvarteret kommer att detaljplanläggas i en detaljplan som omfattar kvartersmark inom kvarter 9A, 9B, 9C samt 13A och 13B inom Norrtälje Hamn. Detaljplanen kan även komma att omfatta mindre områden av allmän plats och delar av Skelettplanen kan komma att justeras i samband med detaljplanläggning av kvarteret 13A och de andra kvarteren inom planområdet. Detaljplanen kan komma att delas upp i flera detaljplaner om exempelvis tidplanen förskjuts för kvarter 13.

Kommunen avser att anvisa bostadsbygggrätterna i kvarter 13B genom en markanvisningstävling som 2D-fastighet ovan det här aktuella kvarteret 13A. Markanvisningsområdet finns markerat på bifogad karta, **bilaga 1.3**.

Markanvisningen innebär att Exploatören, under detta Avtals giltighetstid, erhåller en exklusiv rätt att pröva sitt förslag i en fortsatt detaljplanering samt rätt att senare förvärva anvisad mark på överenskomna villkor.

Om detaljplanen antas i enlighet med Projekt- och bebyggelseförslaget, bilaga 1, och parterna tecknat marköverlåtelseavtal och Genomförandeavtal kommer Kommunen att sälja markanvisningsområdet till Exploatören. Samtliga eventuella ändringar av Projekt- och bebyggelseförslaget ska ha godkänts av Kommunens projektorganisation via Projekt Norrtälje Hamns huvudprojektledare eller utsedd ställföreträdare. Tillträde och marköverlåtelse villkoras av laga kraft vunnet bygglovsbeslut för överenskommet innehåll dvs. Projekt- och bebyggelseförslaget, bilaga 1. Exploatören förbinder sig att köpa markanvisningsområdet i enlighet med detta Avtal. Tillträde sker i enlighet med kommande

marköverlåtelseavtal. Vid godkännande av slutligt Projekt- och bebyggelseförslag kommer projektorganisationen att lämna en skriftlig nöjdhetsförklaring till Exploatören. Detta ska ha skett innan bygglov kan sökas.

Mängden kvm ljus BTA är preliminärt utifrån Projekt- och bebyggelseförslaget, och fastställs slutligt utifrån maximal ljus BTA enligt lagakraftvunnet bygglov. Kontraktssummorna enligt markanvisningsavtalet är följande:

1. Markanvisningsområdet överläts av Kommunen till Exploatören för en köpeskilling om 3 250 kr/kvm ljus BTA för verksamhetslokaler Total antal kvm BTA för kvarter 13A är 10 500 kvm och antal kvm ljus BTA för kvarter 13A är 3 120 kvm. Köpeskillingen uppgår totalt till 10 140 000 SEK (tiomiljonerettihundrafyrtiotusen) svenska kronor baserat på antagandet att Detaljplanen endast kommer att medge verksamhetslokaler inom kvarter 13A i Markanvisningsområdet.
2. Exploatören erlägger gatukostnadsersättning till Kommunen för anläggande av gator och annan allmän plats uppgående till 2 500 kr/kvm per ljus BTA. Gatukostnadsersättningen uppgår till cirka 7 800 000 SEK (sju miljoner åttahundratusen) svenska kronor.

Kontraktssummorna för punkterna 1 och 2 enligt ovan ska vid betalning justeras med hänsyn till konsumentprisindex (1980 KPI:s) förändring från oktober 2022 till senast kända månadsindex vid erläggande av respektive kontraktssumma. Justering med hänsyn till konsumentprisindex sker endast vid en ökning.

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom den blivande Detaljplanen. Bolaget ansvarar för och bekostar samtliga bygg- och anläggningsåtgärder för genomförande av exploateringen inom markanvisningsområdet. Innan tillträde ska dock kommunen ha genomfört efterbehandlingsåtgärder (marksanering) i sådan omfattning att marken blir lämplig för den planerade markanvändningen enligt beslut från tillsynsmyndigheten. Erforderlig parkering för både kvarter 13A och 13B ska av bolaget anordnas inom kvartersmark.

Markanvisningsområdet ligger inom verksamhetsområde för allmänt vatten och avlopp. Anläggningsavgift för vatten och avlopp erläggs enligt vid debiteringstillfället gällande Va-taxa. Bolaget ansvarar, samordnar och erlägger avgift för anslutning till el, bredband, fjärrvärme enligt vid varje tidpunkt gällande taxa för respektive anslutning.

Kvarter 13A planeras inte anslutas till sopsugssystemet i Norrtälje Hamn men möjlighet finns till anslutning av verksamhetsinkast om detta är intressant för Exploatören. I sådant fall utgår anslutningsavgift enligt vid tiden gällande anslutningsavgift. Inom fastigheten ska dock säkerställas förutsättningar för anslutning av ovanliggande bostadsfastighet till sopsugssystemet.

Ärendet har samberetts av kommunsstyrelsekontorets samhällsbyggnadsavdelning genom projektorganisationen för Norrtälje Hamn. Ärendet har löpande avstämts med samhällsbyggnadskontorets styrgrupp.

Lagkrav

Kommunens hantering av markanvisningar regleras i lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar.

I förlängningen genom marköverlåtelseavtal regleras genomförandet av detaljplanen samt köp av fast egendom vilket behandlas i plan- och bygglagen (2010:900), 6 kap PBL, samt jordabalken (1970:994), 4 kap JB.

Övergripande gäller 2 kap 3§ likställighetsprincipen i Kommunallagen.

Koppling till gällande styrdokument

I kommunens översiktsplan 2040 är det en tydlig målsättning att Norrtälje stad ska utvecklas och bli en levande och attraktiv stad. Genom etablering av livsmedelsbutik, verksamhetslokaler samt ökat antal besöksparkeringar kommer mer aktivitet och rörelse av människor att ske området och närområdet, vilket kommer innebära att området upplevs mer levande. Planerade verksamheter ökar tydligt tillgången på grundläggande kommersiell service i Norrtälje Hamn och dess omgivningar. Med höga kvalitetsmässiga ambitioner för byggnationen kommer detta bidra till målsättningen om en attraktiv stad.

Ärendet bidrar till följande övergripande mål i Översiktsplan 2040:

- Norrtälje kommun ska integreras med och utvecklas i takt med övriga Stockholmsregionen.
- Ett gott företagsklimat ska öka delaktigheten på arbetsmarknaden och utveckla nya och befintliga företag.
- Hela kommunen ska växa och nyproduktion av bostäder ska öka i attraktiva livsmiljöer med goda pendlingsmöjligheter.

Markanvisningsavtalet bidrar till följande av kommunfullmäktiges långsiktiga mål i *Mål och budget 2023–2025*:

Målområde 1 – Norrtälje ska ha en sund och hållbar ekonomi i balans

Kommunen får intäkter i form av försäljningen av kommunal mark inom området och dels genom gatukostnadsersättning får kommunen täckning för del av de investeringar som fordras av kommunen för åtaganden i samband med genomförandet av allmän plats inom projekt Norrtälje Hamn.

Målområde 3 – Norrtälje ska vara en trygg kommun – både i vardag och kris

Etablering av livsmedelsbutik samt övriga verksamhetslokaler i bottenplan bidrar starkt till mer aktivitet och rörelse i staden och fler "ögon på gatan" på alla dagens timmar vilket bidrar till en tryggare och säkrare stad.

Målområde 5 – Norrtälje kommun ska förvaltas och utvecklas på ett miljö- och klimatomfattigt hållbart sätt

Projekt Norrtälje Hamn har höga ambitioner inom hållbarhet som har stipulerats i hållbarhetsprogrammet samt Utbyggnadsstrategin. Markanvisningsavtalet binder exploatören att följa de uppsatta målen i Hållbarhetsprogrammet och Utbyggnadsstrategin liksom sina åtaganden enligt inlämnat Projekt- och bebyggelseförslag, och på så vis säkerställer kommunen en hållbar utveckling av Norrtälje stad.

Målområde 6 – Norrtälje ska vara en företagsvänlig kommun där människor och entreprenörskap utvecklas.

Genom etablering av livsmedelsbutik samt övriga verksamhetslokaler i ett attraktivt och centralt läge med bra kommunikationer ges bra förutsättningar för företag att etablera sig i kommunen. Etableringen av butikerna samt den utökade parkeringen stärker hotell och konferensverksamheten och destinationen som helhet.

Målområde 7 – Norrtälje ska vara en inkluderande kommun – som främjar människors egenmakt, livskvalitet och egenförsörjning

Genom etableringen av livsmedelsbutik med mera förbättras den kommersiella samhällsservicen i Norrtälje hamn och omgivningarna. Det tillskapas också ett 50-tal arbetstillfällen i de aktuella verksamheterna.

Ärendet bidrar även till uppfyllande av de antagna målen i de projektspecifika strategiska styrdokumenterna för projekt Norrtälje Hamn; *Hållbarhetsprogram för Norrtälje hamn, antaget av KS 2017-11-27 samt Utbyggnadsstrategi för Norrtälje Hamn, version 2.0, Godkänd av SBU 2018-08-22.*

Ekonomiska konsekvenser och riskanalys

Detta ärende gäller en markanvisning invid Östra Rögårdsgatan och Hamnvägen, huvudstråken i Norrtälje Hamn. Kvarteret och dess verksamheter kommer att samspela med hotell och övrig verksamhet i kvarter 9B vid Hamnplan för att skapa en aktivitetsnod i området. Genom avtalet säkerställs en stadsdelsnära livsmedelsbutik samt möjlighet till andra servicefunktioner kopplade till denna tex apotek, samt möjligheten att få ytterligare parkeringsplatser som buffert för hotellverksamheten i 9B samt för övrig aktivitet i området. Avtalet ger därmed förutsättning för att fullfölja den inriktning för kvarter 13 som beslutades om i inriktningsbeslutet som togs i samhällsbyggnadsutskottet i 20 januari 2021.

Genom markanvisningsavtalet ges kommunen möjlighet till intäkt, dels genom markersättning som förväntas uppgå till ca 10,1 mnkr, dels genom gatukostnadsersättning som förväntas uppgå till ca 7,8 mnkr. Den slutliga intäkten beror dels på den byggrättsvolym som framtida bygglovshandlingar fastställer, dels på marknadens påverkan på index (KPI).

Kommunen ansvarar samt bekostar marksanering och rivning inom markanvisningsområdet, vilket medför särskilda kostnader med ett förväntat belopp om ca 9 mnkr. Denna exploateringskostnad gynnar dock även kommande markanvisning av bostadsdelen inom kvarteret Färjan det vill säga kvarter 13B. Kommunen har även utbyggnadskostnader för allmän plats inom etapp HDG och HDI. Gatukostnader samt bedömd kostnad för marksanering ingår i investeringsbeslutet, KF 17–740 §49, för etapp G3 i Norrtälje Hamn. Rivning av terminalbyggnaden ingår i tidigare investeringsbeslut KF15-479 §95. De kostnader som kommunen har med anledning av markanvisningen kommer att belasta exploateringsprojektet. Inför markanvisningen har en oberoende värdering av marken skett av Svefa. Värderingen anger ett markvärde, inklusive gatukostnad, på 4500 kr per BTA lokal samt ett värde på kommersiella parkeringsplatser (ej bostadsparkeringen) om 250 kr/kvm BTA. Det erbjudna markpriset om 3250 kr/kvm BTA lokal bedöms vara marknadsmässigt. Utöver markpriset utgår gatukostnadsersättning om 2500 kr/ljus BTA lokal det vill säga totalt 5750 kr/kvm BTA lokal. Priset omfattar även ersättning för parkeringsytor i kvarteret.

En mer utvecklad ekonomisk analys för Projekt Norrtälje Hamn som helhet presenteras vid varje statusrapportering.

Markanvisningen av 13A förutsätter att det under pågående detaljplaneläggning även sker en markanvisning av kvarter 13B, bostadsdelen av kvarter 13. Utan att båda delarna av kvarteret har markanvisas finns inte tekniska eller kommersiella förutsättningar för att uppföra kvarteret och därmed inte lämplighet i att genomföra en marköverlåtelse. En öppen markanvisningstävling planeras att genomföras under 2023 och avtal har bedömts komma beslutas i slutet av 2023. I denna process är det viktigt att kunna ge tydlighet och trygghet till anbudslämnare gällande förutsättningar och process annars finns risken att få anbud erhålls. Det rådande marknadsläget med höga kostnader och räntor har medfört inbromsning i bostadsbyggandet generellt. Det finns risk att detta kan påverka intresse för markanvisningen av 13B eller medföra lägre anbud än prognosticerat. Aktuella marköverlåtelser, tillträden, lägenhetsförsäljningar och byggnation ska inte ske förrän om flera år och intresset generellt för att bygga i Norrtälje hamn bedöms vara stort. Påverkan av dagens marknadsläge är svårbedömd och kan troligen inte bedömas innan det testas på marknaden vid markanvisningstävlingens genomförande.

Konsekvensen av att inte godkänna markanvisningsavtalet mellan kommunen och Bolaget resulterar i risk att inriktningsbeslutet om att i kvarter 13 etablera stadsdelsnära livsmedelsbutik samt extra besöksparkering ej kommer att kunna uppnås. En öppen markanvisning med krav på en betydande lokal för livsmedelsbutik medför en risk för exploatör samt kommande bostadsrättsförening och riskerar därmed att generera ett lägre markpris även för bostadsyterna. Utan synergierna med planerad hotellverksamhet mm i 9B (samt 9A och 9C) finns stor risk att det är svårt att tillskapa extra besöksparkering på kommersiell grund. Att godkänna markanvisningsavtalet ger också de bästa förutsättningarna för att byggnation inom kvarter 13 ska ha hunnit komma långt innan hotell i kvarter 9B öppnar (ca 2027) varvid en framgångsrik hotelletableringen underlättas. Vid försenad byggnation kan byggtidsstörningar försämra för hotelletableringens framgång. s

Förvaltningens analys och slutsatser

Anbudet har bedömts genom en oberoende värdering. Projekt- och bebyggelseförslaget har arbetats fram i dialog med en expertgrupp från projekt Norrtälje hamn samt vissa övriga relevanta kompetenser

från kommunorganisationen. Målet har varit att det vid markanvisningsavtalets tecknande ska finnas ett trovärdigt koncept för önskad verksamhet men samtidigt ge utrymme för anpassningar utifrån behov och inspel från kommande livsmedelsaktör. Det har också varit viktigt att säkerställa att planeringen medger goda förutsättningar för en bostadsaktör att skapa ett kvalitativt bostadskvarter ovan det kommersiella kvarteret och att det finns tekniska förutsättningar samt samarbetsprocesser för att samordna de olika aktörernas behov till en god helhet i kvarteret.

Samhällsbyggnadskontoret, via förhandlingsgruppen, bedömer att markanvisningen till Roslagens Pärla AB, utifrån gällande Projekt- och bebyggelseförslag och ekonomiskt erbjudande, har t goda förutsättningar att leda till en marköverlåtelse och ett genomförande som motsvarar de intentioner som var avsikten med markanvisningen.

Tidplaner

Preliminär tidplan

Godkännande av markanvisningsavtal (KF)	[Feb, 2023]
Start detaljplan	[1:e kvartalet, 2023]
Lagakraftvunnen detaljplan	[3/4:e kvartalet, 2024]
Marköverlåtelseavtal	[3/4:e kvartalet, 2024]
Bygglov och byggstart	[ca 2025–2026]
Färdigställande	[ca 2027–2028]

Anna Keskitalo
Samhällsbyggnadsdirektör
Samhällsbyggnadskontoret

Moa Odin
Mark- och exploateringschef
Mark- och exploateringsavdelningen

Bilagor

1. Markanvisningsavtal avseende kv 13 A, del av fastigheterna Tälje 5:1 och Tälje 3:1, i Norrtälje hamn inklusive följande underbilagor
 - 1.1 Projekt- och bebyggelseförslag kv 13A, 2022-12-20
 - 1.1.1 Checklista Utbyggnadsstrategin (UBS) och Hållbarhetsprogram (HÅP) för Norrtälje Hamn, 2022-12-12
 - 1.1.2 Norrtälje hamn, PM Trafik rev B, Iterio, 2022-12-08
 - 1.2 Preliminärt förslag till genomförandeprocess, daterat 2022-11-22.
 - 1.2.1 PM Kv. 13 Färjan – Norrtälje Hamn, BRAMab projektstyrning, 2022-11-14
 - 1.3 Markanvisningsområde, 2022-12-19

Beslut skickas till

Samhällsbyggnadsdirektör, Anna Keskitalo
Mark- och Exploateringsavdelningen, Moa Odin
Projektledare för Norrtälje Hamn, Annie Rämssell
Ansvarig för markanvisningsprocessen, Carolina Sahlén

MARKANVISNINGSAVTAL

avseende del av fastigheterna Tälje 5:1 och Tälje 3:16 i Norrtälje hamn

PARTER

Norrtälje kommun
Box 800
761 28 Norrtälje

Org. nr. 212000-0217

nedan kallad Kommunen

Kontaktpersonen för Kommunen är projektledare Annie Rämssell (annie.ramsell@norrtalje.se), alternativt Kommunens mark- och exploateringschef.

Roslagens Pärla AB
Vasagatan 45
411 37 Göteborg

Org.nr. 559370-4413

nedan kallad Exploatören

Kontaktperson för Exploatören är Adam Hantash (adam.hantash@afgruppen.se).

BAKGRUND

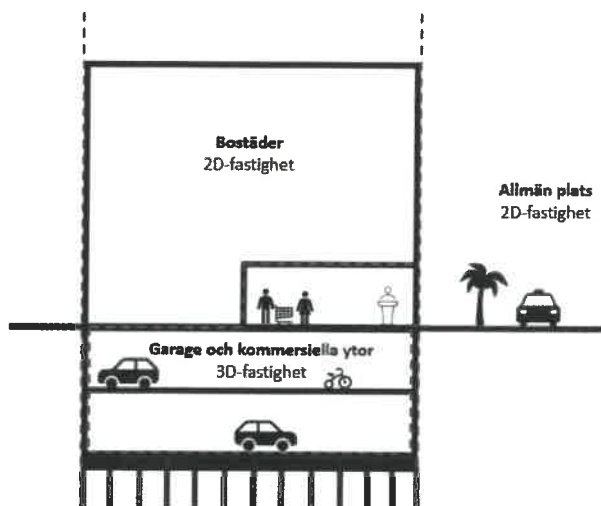
Kommunen har tagit fram Masterplan, vision, projekt- och hållbarhetsmål övergripande gestaltungsprinciper och genomförandestrategi för ett stadsomvandlingsprojekt för bostäder och lokaler i Norrtälje Hamn. Kommunstyrelsens planeringsutskott beslutade 2012-06-20 att uppdra till kommunstyrelsekontoret att starta en detaljplan (den s.k. Skelettplanen) för hela projekt Norrtälje Hamn avseende gator och andra allmänna platser. Skelettplanen vann laga kraft 2015-01-13.

Berörda kvarter för detta markanvisningsavtal angränsar i samtliga väderstreck till Skelettplanen i Norrtälje Hamn, och ligger centralt i staden nära den gamla stadskärnan och direkt intill Norrtäljeviken. Berörda kvarter ingår i programmet för Norrtälje Hamn. Kommunen äger all mark och alla byggnader och anläggningar som ingår i berörda kvarter.

SYFTE

Syftet med detta Avtal är att Kommunen anvisar avgränsad erforderligt område till Exploatören för prövning av Projekt- och bebyggelseförslaget i framtagandet av en ny detaljplan. Syftet är även att i samband med detta reglera principiella förutsättningar för genomförandet av detaljplanen och exploateringen.

Kvarteret 13 i Norrtälje Hamn ska omfatta bebyggelse med bostäder samt verksamhetslokaler i bottenplan. Kvarteret omfattar även garage i två plan med parkeringsplatser till bostäderna och till verksamheterna som kommer infinna sig i kvarteret samt ett överskott av parkeringsplatser som kan nyttjas som besöksparkeringar av allmänheten. Markanvisningen för kvarter 13 kommer delas in i två delar; en kommersiell del (Kvarter 13A) och en bostadsdel (Kvarter 13B). Detta Avtal omfattar den kommersiella delen i Kvarteret 13A. Kvarter 13B kommer att markanvisas via en öppen markanvisningstävling.



Kvarteret 13 avses att delas in i två fastigheter genom 3D-fastighetsbildning där bostadsdelen i kvarter 13 B utgör en 2D-fastighet och garage samt kommersiella delar i Kvarter 13 A utgör en 3D-fastighet/-utrymme. Den kommersiella delen som detta Avtal omfattar avses överlåtas med äganderätt till Exploatören genom tecknande av marköverlåtelseavtal. Kvarteret 13A i Norrtälje Hamn uppförs med krav på lokaler i bottenplan, varav en större lokal för livsmedelsbutik som ska drivas av en välrenommerad aktör, samt uppförande av parkering för bostäder i kvarter 13B samt uppförande av ytterligare minst XX antal parkeringsplatser i enlighet med "Projekt- och bebyggelseförslaget", **bilaga 1**. Markanvisningen för kvarteren 13A innefattar två (2) garageplan och ett mobilitetscenter. Parkeringen ska lösas genom underjordiska garage. Ovan de kommersiella lokalerna ska förutsättningar ges för rekreativ och grön bostadsgård samt förutsättningar för portiker eller släpp ut mot gatan. Markanvisningen förutsätter att Exploatören följer och genomför sitt redovisade Projekt- och bebyggelseförslag, **bilaga 1 (inklusive underbilagor)**. Markanvisningen förutsätter även att alla tillämpliga delar av Utbyggnadsstrategi för Norrtälje Hamn respektive Hållbarhetsprogram för Norrtälje Hamn följs.

Exploatören är således medveten om att Kommunens beslut att teckna detta markanvisningsavtal baseras på Projekt- och bebyggelseförslaget, **bilaga 1**, som Exploatören inkommit med i ansökan om direktanvisning och som vidareutvecklats i dialog med Kommunen. Kommunen fäster avgörande vikt vid det redovisade innehållet, funktioner och gestaltningen som framgår av förslaget samt de sociala och miljömässiga hållbarhetskoncept och åtaganden som där redovisats. Projekt- och bebyggelseförslaget ska därför ligga till grund för den vidareutveckling av projektet som sker i detaljplaneskedet och ska anses utgöra en förutsättning av väsentlig betydelse vid bedömningar av eventuella avvikelser vid förändringar. Kommunen har vidare vid direktanvisningen fäst särskilt avgörande vid att Exploatören ingått motsvarande markanvisningsavtal avseende Kvarteret 9AB i Norrtälje Hamn. Erforderligt – villkorat – marköverlåtelseavtal träffas tidigast i samband med att detaljplanen antas enligt vad som närmare framgår av punkt 3 nedan. Vidareutvecklat Projekt- och

bebyggelseförslag kommer då att ligga till grund för marköverlåtelseavtalet.

Exploatören ska tillsammans med Kommunen utveckla det aktuella Kvarteret 13A.

Exploatören ska medverka till att utveckla området till en attraktiv stadsdel i Norrtälje Hamn. Exploatören är medveten om att separata utvecklingsforum såsom ”strategisk byggherresamverkan” också finns i projekt Norrtälje Hamn och Exploatören åtar sig att aktivt medverka och delta i utvecklingsforumen i syfte att tillsammans med Kommunen och andra exploatörer i Norrtälje Hamn utveckla området som en attraktiv helhet.

Det är för hela Kvarterets utbyggnad viktigt att utvecklingen och utbyggnaden sker i samverkan mellan Exploatören och den exploatör som Kommunen tecknar motsvarande markanvisningsavtal med avseende bostadsdelen i det aktuella kvarteret.

AVTALETS GILTIGHET

Detta Avtal gäller endast under förutsättning

- att Kommunfullmäktige godkänner markanvisningsavtalet senast 2023-06-30
- att Exploatören har tecknat plankostnadsavtal med Kommunen senast 2023-06-30
- att Ett markanvisningsavtal tecknas för kvarter 13B senast 2024-03-31
- att Ett samverkansavtal mellan exploatörer för kvarter 13A och 13B senast 3 månader efter det att markanvisningsavtalet för 13B tecknats.
- att En avsiktsförklaring med en välrenommerad livsmedelsaktör för koncept lämplig för stadsdelen Norrtälje Hamn är tecknad och senast 2023-09-30

Detta avtal gäller fram tills dess

- att Ett marköverlåtelseavtal upprättas och undertecknas av Exploatören och Kommunen samt godkänns av kommunfullmäktige senast 2025-06-30 genom beslut som vinner laga kraft.
- att Detaljplan avseende projektet antas av kommunfullmäktige senast 2025-06-30 genom beslut som vinner laga kraft.
- att Parterna samt exploatören för kvarter 13B tecknar genomförandeavtal senast i samband med att Marköverlåtelseavtalet tecknas.

Om parterna så skriftligen överenskommer kan ovanstående villkorstider förlängas. I sådant fall ska ett tilläggsavtal tecknas där utgångspunkten är att enbart villkorstiderna justeras. [Om inte särskilt förlängningsavtal har tecknats när avtalstiden löper ut enligt ovan förlängs avtalstiden med två (2) månader i sänder om inte avtalet sägs upp senast en (1) månad innan avtalstidens utgång. Automatisk förlängning sker dock längst t.o.m. 2026-07-31. Vid denna tidpunkt upphör avtalet utan särskild uppsägning, såvida inte tilläggsavtal tecknas enligt ovan.]

Om Avtalet förfaller på ovanstående grunder, vid uppsägning enligt ovan, eller av skäl för vilka parterna inte rör över, sker detta utan ersättningsrätt för någondera part. Kommunen är dock

ersättningsskyldig för verifierade nedlagda plankostnader hänförliga kvarter 13 AB för det fall att ett markanvisningsavtal ej tecknats för 13B inom tidsbegränsningen ovan. Ersättningen är begränsad till Bolagets nedlagda kostnader för plankonsult, externa utredningar samt kostnader enligt kommunens plankostnadsavtal. Kommunfullmäktige är inte bunden av detta Avtal vid antagandeprövning av detaljplanen.

MARKANVISNINGENS INNEBÖRD

Markanvisningen avser blivande kvartersmark för handel, service och garage inom det blivande kvarteren 13A i Norrtälje Hamn, vilket innefattar del av fastigheterna Tälje 5:1 och Tälje 3:16. Markanvisningsområdets geografiska utbredning i plan har markerats med röd färg på bifogad kartbild, **bilaga 3**. Markanvisningens exakta gränser beslutas i detaljplaneprocessen och den därpå följande fastighetsbildningsförrättningen (avstyckning och 3D-bildning). Detaljplanen kommer omfatta kvartersmark inom kvarter 9A, 9 B, 9C samt 13A och 13B inom Norrtälje Hamn. Detaljplanen kan även komma att omfatta mindre områden av allmän plats och delar av Skelettplanen kan komma att justeras i samband med detaljpaneläggning av kvarteret 13A. Detaljplanen kan komma att delas upp i flera detaljplaner om exempelvis tidplanen förskjuts för kvarter 13.

Kommunen avser att anvisa bostadsbyggrätterna i kvarter 13B genom en markanvisningstävling som 2D-fastighet ovan området markerat på bifogad karta, **bilaga 3**.

Markanvisningen innebär att Exploatören, under detta Avtals giltighetstid, erhåller en exklusiv rätt att pröva sitt förslag i en fortsatt detaljplanering samt rätt att senare förvärva anvisad mark på överenskomna villkor.

Om detaljplanen antas i enlighet med Projekt- och bebyggelseförslaget, **bilaga 1**, och parterna tecknat marköverlåtelseavtal och Genomförandeavtal kommer Kommunen att sälja markanvisningsområdet till Exploatören. Samtliga eventuella ändringar av Projekt- och bebyggelseförslaget ska ha godkänts av Kommunens projektorganisation via Projekt Norrtälje Hamns huvudprojektledare eller utsedd ställföreträdare. Tillträde och marköverlåtelse villkoras av laga kraft vunnet bygglovsbeslut för överenskommet innehåll dvs. Projekt- och bebyggelseförslaget, **bilaga 1**. Exploatören förbinder sig att köpa markanvisningsområdet i enlighet med detta Avtal. Tillträde sker i enlighet med kommande marköverlåtelseavtal. Vid godkännande av slutligt Projekt- och bebyggelseförslag kommer projektorganisationen att lämna en skriftlig nöjdhetsförklaring till Exploatören. Detta ska ha skett innan bygglov kan sökas.

Exploatören är medveten om att kommunfullmäktige inte är bunden av detta Avtal vid en antagandeprövning av detaljplan och att all detaljplanering avseende kvarteren 13AB och kvarteren 9ABC sker på Exploatörens risk, på villkor enligt kommande plankostnadsavtal.

KONTRAKTSSUMMA

Mängden kvm ljus BTA är preliminärt utifrån Projekt- och bebyggelseförslaget, **bilaga 1**, och fastställs slutligt utifrån maximal ljus BTA enligt lagakraftvunnet bygglov. Kontraktssummorna enligt detta Avtal är preliminärt följande:

1. Markanvisningsområdet överläts av Kommunen till Exploatören för en köpeskilling om **3 250 kr/kvm BTA för verksamhetslokaler** preliminärt antal kvm BTA för kvarter 13A är 3 120 kvm ljus BTA. Köpeskillingen uppgår totalt preliminärt till **10.140.000 SEK (tiomiljonerettihundrafyrtiotusen) svenska kronor** baserat på att den antagna Detaljplanen endast medger verksamhetslokaler för Markanvisningsområdet.

2. Exploatören erlägger gatukostnadsersättning till Kommunen för anläggande av gator och annan allmän plats uppgående till **2 500 kr/kvm per BTA för verksamhetslokaler**. Gatukostnadsersättningen uppgår till cirka **7.800.000 SEK (sjumiljoneråttahundratusen) svenska kronor**.

Kontraktssummorna för punkterna 1 och 2 enligt ovan ska vid betalning justeras med hänsyn till konsumentprisindex (1980 KPI:s) förändring från oktober 2022 till senast kända månadsindex vid erläggande av respektive kontraktssumma. Justering med hänsyn till konsumentprisindex sker endast vid en ökning.

Punkterna 1 och 2 ska anges som preliminär köpeskillning respektive gatukostnadsersättning i kommande marköverlåtelseavtal, och köpeskillningen och ersättningen slutligen ska fastställs baserat på laga kraftvunnet bygglov. Tidpunkten för slutlig avräkning ska vara när bygglovets har vunnit laga kraft. Ytor för parkering i garage under mark ingår i köpeskillningen för verksamhetslokaler.

Om eventuella lagkrav hindrar nyttjande av byggrätten enligt antagen detaljplan ska Exploatören inte vara skyldig att erlägga ersättning för kvm BTA som inte går att nyttja.

Exploatören ska erlägga en handpenning om 10% av den preliminära köpeskillningen enligt kommande marköverlåtelseavtal, snarast efter det att båda parter har undertecknat marköverlåtelseavtalet. Vid det fall att marköverlåtelseavtalet för kvarter 13B förfaller och tillträde ej kan ske, ska handpenningen snarast återbetalas till Bolaget.

Erläggande av preliminär kontraktssumman i punkt 1 (för marköverlåtelse) sker i samband med tillträdet till marken efter uppnådda villkor enligt kommande marköverlåtelseavtal.

Hela gatukostnadsersättningen, enligt punkt 2 (för gatukostnadsersättning), erläggs när gatan fram till marken är anlagda i farbart skick exklusive ytskikt. Betalningen ska tidigast ske när Exploatören tillträtt marken. Om en ökning av antal kvm ljus BTA sker i lagakraftvunnet bygglov för kvarter 13A kommer gatukostnadsersättningen att justeras. Mellanskillnaden mellan den eventuellt redan erlagda gatukostnadsersättningen till den justerade gatukostnadsersättningen kommer att faktureras till Exploatören. Mellanskillnaden kommer att uppräknas till senast kända konsumentprisindex (1980 KPI:s) för den månad då beviljat bygglov ges. I och med erläggandet av gatukostnadsersättningen har Exploatören erlagt full ersättning avseende allmän platsmark med anledningen av projektet.

VILLKOR

1 §. Preliminär tidplan

Godkännande av markanvisningsavtal (KF)	[1:a kvartalet, 2023]
Plansamråd	[3:e kvartalet, 2023]
Granskning	[1:a kvartalet, 2024]
Detaljplan godkännande och antagande	[3:e/4:e kvartalet, 2024]
Lagakraftvunnen detaljplan	[3:e/4:e kvartalet, 2024]

Den preliminära tidplanen enligt ovan bygger på en optimal process och kan komma att ändras. Tidplanen kan också påverkas av förutsättningar för genomförandet som framkommer under planarbetet. Parterna ska fortlöpande revidera tidplanen vid behov.

2 §. Detaljplanearbetet

Exploatören och Kommunen ska tillsammans verka för att en ny detaljplan för området tas fram,

antas och vinner laga kraft. Detaljplanen omfattar markanvisningsområdet samt kvarter 9ABC och mindre ytor allmän platsmark. Planens avgränsning är preliminär och kan komma att behöva justeras under planarbetet. Ambitionen är att detaljplanen ska omfatta samtliga kvarter 9ABC och 13AB. Skulle det under detaljplanens framtagande uppkomma omständigheter som innebär att tidplanen för 9AB fördröjs kan detaljplaneområdet behöva justeras och tex omfatta två separata detaljplaner. Vid avsevärd förändring av detaljplanens omfattning, eller andra avsevärda förändringar, ska ett tilläggsavtal till plankostnadsavtalet tecknas.

Framtagandet av planhandlingar, plankonsult och utredningar ombesörjs av och bekostas av Exploatören.

Ett plankostnadsavtal tecknas mellan Kommunen och Exploatören där detaljplanekostnaderna framgår och att planprocessen ska ske genom ett exploatörsdrivet planprocess-förfarande. Exploatörsdriven planprocess innebär att Exploatören har ansvaret för att driva planprocessen framåt. Exploatören tar genom egen anlitad plankonsult fram erforderliga utredningar, förslag till plankarta, planbeskrivning och övriga planhandlingar. Den plankonsult som anlitas ska ha minst 5 års dokumenterad erfarenhet av att driva detaljplan genom alla skeden och minst 1 detaljplan under de senaste 3 åren ska vara genomförd i programvaran *Focus Detaljplan*. Konsulten ska ha god kunskap om aktuell lagstiftning och planprocessen. Kommunen ska ges möjlighet att verifiera att anlitad plankonsult har erforderlig kompetens för uppdraget.

Plankonsulten ansvarar för kontinuerliga avstämningar med kommunens planavdelning och tidplan tas fram i samråd mellan plankonsult och Kommunen. Kommunen ger råd och bevakar det allmänna intresset, stämmer av mot översiktsplan, tillväxtprogram och andra förutsättningar, samt ansvarar för den myndighetsprocessuella delen av planarbetet. Ytterligare detaljering i ansvarsfördelningen regleras i plankostnadsavtalet

Exploatören för kvarter 13A bekostar plankostnaden för planläggningen av kvarteret till dess att markanvisning har skett till bostadsexploatör för kvarter 13B. Exploatören kan då vidareställa skälig andel av kostnaden för planarbetet (baserat på preliminär byggvolym (ljus BTA)). Detta ska regleras i Samverkansavtalet mellan exploatörerna för kvarter 13A och kvarter 13B. Kommunen ansvarar för att i underlag för markanvisning samt markanvisningsavtal gällande kvarter 13B med bostadsexploatören upplysa om och reglera denna förutsättning. Skulle detaljplan som omfattar kvarter 13AB slutföras utan att markanvisning skett gällande kvarter 13B ska kommunen ersätta Exploatören för skälig andel av plankostnaderna (baserat på den byggrätt som planen medger).

Vid beställning av utredningar ska Kommunen godkänna specifikationen av vad utredningen ska omfatta (uppdragsbeskrivning) innan beställning sker. Exploatörens kontakter med Kommunen i planärendet sker i första hand genom Kommunens ansvarige planarkitekt.

Utredningar tillhörande detaljplanen som beställes av Exploatören ska granskas och godkännas av Kommunen. Exploatören tar fram och bekostar allt underlag och står även för kostnaderna för Kommunens projektdeltagare via plankostnadsavtal. Exploatörens plankonsult har ansvaret för att följa planavdelningens interna rutiner och mallar för framtagande av utredningar och planhandlingar samt använda av planavdelningens anvisade program och verktyg för plankarta. Kommunen beslutar om vilka utredningar som är nödvändiga under planarbetets gång. En första bedömning görs inför startmöte. Konsulter som anlitas för framtagande av detaljplan samt utredningar ska ha erforderlig hög kompetens inom respektive sakområde. Exploatören ansvarar ytterst för att rätt kompetens anlitas för att ta fram de utredningar som krävs.

3 §. Kommande marköverlåtelseavtal

I samband med slutligt förslag till detaljplan (antagandehandling) ska parterna teckna erforderliga villkorade marköverlåtelseavtal avseende den anvisade marken enligt detta Avtal.

En översiktlig tidplan för utbyggnaden av avtalsområdet ska tas fram och överenskommas i marköverlåtelseavtalet. Tidplanen ska innebära att området kan färdigställas snarast möjligt.

Eventuella förändringar i den slutliga detaljplanen som innebär ändrade förutsättningar i förhållande till detta Avtal ska regleras i marköverlåtelseavtalet. Marköverlåtelseavtalet kommer bland annat att villkoras av att kommunfullmäktiges antagande av detaljplanen för projektet vinner laga kraft.

I övrigt ska marköverlåtelseavtalet innehålla sedvanliga villkor samt följande innehåll, regleringar och villkor. Marköverlåtelseavtalets villkor kan föreligga med vite om behov finns.

- Marköverlåtelseavtal
 - o Slutligt projekt- och bebyggelseförslag med programinnehåll, funktioner, koncept, gestaltning, hållbarhetsåtaganden med mera enligt Kommunens rutin samt överenskommelser. biläggs
 - o Preliminär kontraktssumma
 - o Tecknat, ej villkorat, hyresavtal med livsmedelsaktör (enligt avsiktsförklaringen)
 - o Tillträde vid beslut om fastighetsbildning/reglering och när förutsättning för byggstart avseende Kvarter 13A och 13B föreligger
 - o Villkor för bygg-start/skede
 - o Övriga villkor för att säkerställa tidplan, koncept, gestaltning, hållbarhet och program
 - o Åtaganden för tekniska anslutningar tex sopsug- samt VA-anslutningar för Kvarter 13B
 - o Administrativ kostnad
 - o Avtal avseende parkeringar för Kvarter 13B
 - o Villkorat av att Marköverlåtelseavtal avseende Kvarter 13B ingås
- Genomförandeavtal
 - o Tecknat Genomförandeavtal avseende genomförande frågor, inklusive tydlig fördelning av ytor, funktioner, ansvar för entreprenad, installations- och driftansvar, åtaganden mot kommunen mm, mellan fastigheterna 13A och 13B samt finansieringsfördelning mellan Kvarter 13A och 13B
- Finansiering
 - o Redovisning och verifiering av att full finansiering föreligger
 - o Redovisning och verifiering av att fullgod säkerhet för betalningar och genomförande föreligger
- Entreprenadavtal
 - o Reglering av villkor för redovisning och verifiering av entreprenadavtal gällande genomförande av Kvarter 13A och 13B.

Exploatören ska till Kommunen ställa betryggande säkerhet så som moderbolagsborgen eller bankgaranti för samtliga åtaganden enligt marköverlåtelseavtalet.

4 § Tillträde

Tillträde ska ske en (1) månad efter det att samtliga villkor för överlåtelsen av marken enligt kommande marköverlåtelseavtal har uppfyllts (så som till exempel fastighetsbildning, ny detaljplan, operatörsavtal, verifiering av finansiering och entreprenadupphandling), samt att samtliga tillträdesvillkor är uppfyllda enligt marköverlåtelseavtalet för kvarter 13B. Dock villkoras tillträde och marköverlåtelse med äganderätt av att laga kraft vunnit bygglovsbeslut för området i huvudsak överensstämmer med Projekt och bebyggelseförslaget, **bilaga 1**. Detta innebär att vilande lagfart

kommer att ges till dess att villkoren är uppfyllda.

Parterna kan ingå en skriftlig överenskommelse om att Exploatören får påbörja arbeten (ta tomtmark i anspråk) innan tillträdesdagen. Detta kommer dock ske på Exploatörens egen risk.

5 § Fastighetsbildning

Kommunen ansöker om fastighetsbildning avseende 3D-fastighetsbildning av markanvisningsområdet till två registerfastigheter (kvartersmark) avseende kvarter 13A och 13B, se vidare i **bilaga 2**.

Exploatören ska genom 3D-fastighetsbildning skapa kvartersstråk av handel, service och verksamhetslokaler samt parkeringsgarage, integrerade i byggnaden innehållande bostäder. Exploatören och tillkommande bostadsaktör ska tillsammans träffa överenskommelser som möjliggör aktuellt koncept med 3D-bildningar för sammanhängande verksamhetsstråk. I samband med fastighetsbildning ska även nödvändiga servitut och gemensamhetsanläggningar bildas.

Parterna ska slutligen betala en tredje del var kostnaderna för fastighetsbildningen. Övriga eventuella fastighetsbildningsåtgärder inom markanvisningsområdet ansvarar och bekostar Exploatören.

6 § Samverkan mellan kvarter 13A och 13B

Ett samverkansavtal ska tecknas mellan exploatörerna för kvarter 13A och 13B för där samarbetsformerna, planeringskostnader och ömsesidiga skyldigheter ska regleras för att uppnå en smidig process och genomförbarhet med kvalitativ helhet för kvarteret 13AB.

Exploatören ska inom Markanvisningsområdet för kvarter 13A möjliggöra för nödvändiga tekniska anslutningar och system och anläggningar så som sopsugsanslutning, VA, el- och fjärrvärme, undercentraler, avfallsrum mm. Exploatören ska även säkerställa förutsättning för grundläggande funktioner för bostäderna så som entréer, bilparkering och cykelparkering. Det åligger Exploatören att upplåta ytor som möjliggör anslutning till båda dem av kommunen anvisade anslutningspunkter för sopsug. Senare utredning och överenskommelse mellan exploatörerna för kvarter 13A och 13B skulle kunna visa på att behov finns för endast en sopsugsanslutning. Lösning för sopsugsanslutning ska godkännas av Kommunen.

Ett genomförandeavtal ska tecknas mellan exploatörerna för kvarter 13A och 13B där genomförandeprocessen, ansvars- och kostnadsfördelning samt övrig nödvändig reglering mellan exploatörerna regleras. Detta genomförandeavtal ska utgå från den preliminära genomförandeprocess som Exploatören framtagit i samråd med Kommunen, **bilaga 2**. Exploatörerna kan överenskomma om förändringar och tillägg. Slutligt genomförandeavtal ska godkännas av kommunen och biläggas respektive exploatörs Marköverlåtelseavtal.

7 § Anläggningar

Allmänna anläggningar för vilka Kommunen eller kommunala bolag är huvudman, byggs ut av Kommunen i takt med att bebyggelsen uppförs och utformas enligt Norrtälje kommuns tekniska handbok, Allmän material- och arbetsbeskrivning för anläggningsarbeten (AMA Anläggning) samt enligt principerna i Design- och funktionsmanualen för Norrtälje Hamn, inom den blivande detaljplanen samt inom den s.k. Skelettplanen som vann laga kraft 2015-01-13.

Med allmänna anläggningar avses här de i detaljplanen och Skelettplanen angivna områdena för lokalgata, inklusive övriga till gatan tillhörande utrustningar, belysning, dagvattenhantering för de allmänna platserna samt vatten- och avloppsanläggningar samt sopsugsanläggning.

Exploatören ansvarar för och bekostar samtliga bygg- och anläggningsåtgärder för genomförande av exploateringen inom kvartersmark för 13A, såvida inte annat framgår i detta Avtal eller i det kommande marköverlåtelseavtalet.

Eftersom Kvarter 13A enligt detta Avtal kommer byggas under bostadskvarteret 13B kommer det finnas extra viktiga åtaganden för att säkerställa förutsättningar för Kvarter 13B i samband med genomförandet. Det är viktigt att Exploatören enligt Genomförandeaftalet samverkar med den kommande Exploatören för Kvarter 13B. Genomförandeprocessen behöver därmed planeras noggrant, ett utkast på en sådan finns bilagd detta Avtal, **bilaga 2**.

I det fall det krävs justeringar eller kompletteringar på allmänna anläggningar såsom omläggning av ledningar eller om anläggningarna i övrigt berörs av exploateringen, så ansvarar Kommunen för erforderliga åtgärder, eventuell flyttning av ledningar, inklusive skyddsåtgärder. Exploatören ansvarar för bekostande av sådana justeringar eller kompletteringar som kan komma att krävas för genomförandet av detaljplanen. Genomförande av exploateringsåtgärder som berör allmänna anläggningar kan behöva regleras i marköverlåtelseavtal.

Kvarter 13A måste säkerställa att det finns plats och övriga förutsättningar för hantering av hushållsavfall, med inkast och övriga nödvändiga installationer för fullgod anslutning till stadsdelens sopsugsanläggning, inom kvartersmarken till de kommande bostäderna i Kvarter 13B.

8 § Anslutningsavgift

Samtliga avgifter för anslutning av vatten, avlopp, sopsug, fjärrvärme, tele etc. åligger Exploatören att betala enligt vid varje tillfälle gällande taxa. Exploatören ska samråda med Kommunen vid planering av bebyggelsen vad det gäller de tekniska förutsättningarna att ansluta med till Kommunens vatten-, spillvatten- och dagvattenanläggningar. VA-anslutning sker till kommunal förbindelsepunkt, ca en halv meter utanför fastighetsgräns.

Avfallshantering kan om lämpligt för butiksverksamheterna till del ske via anslutning till stadsdelens sopsug. Detta avtalas i sådana fall separat. Vid detta Avtals tecknande, har kvarter 13A ingen avsikt att nyttja sopsugen och kommer därmed inte att teckna något sopsugsavtal.

Om ovanstående ändras, och Exploatören vill ansluta sig till sopsugen, ska ett sopsugsavtal tecknas, som reglerar villkor och kostnader gällande sopsug. Anslutningsavgift för sopsug erläggs omgående så snart anläggningen är tillgänglig för brukande i kvarteret dock tidigast efter det att Exploatören har tillträtt fastigheten.

9 § Bygglov och nybyggnadskarta

Exploatören ansöker om och bekostar nybyggnadskarta samt bygglov.

10 § Mark- och grundförhållanden, rivningar mm

Geoteknisk undersökning, samt markmiljöundersökning, har utförts av konsultföretaget Bjerking avseende hamnområdet inom ramen för detaljplaneprocessen avseende Skelettplanen. Kompletterande markmiljöundersökning, har genomförts av konsultföretaget Ramboll Sverige. Exploatören äger rätt att ta del av handlingarna för de delarna som berör aktuellt projekt.

Kommunen ansvarar för och bekostar att efterbehandling av marken utförs i den omfattning som erfordras för att markanvändningen för planerat ändamål ska godkännas av tillsynsmyndigheten. Efterbehandlingen inom Norrtälje Hamn utgår från platsspecifika riktvärden för området. Kommunen ansvarar för anmälan om efterbehandling. Beslut om anmälan av efterbehandling och godkännande av resultat hanteras av Bygg- och miljönämnden. Efterbehandlingen, överlämning till Exploatören etc. regleras närmare i kommande marköverlåtelseavtal. Efterbehandling ska vara utförd innan tillträde om inte annat har överenskommits. Exploatören ansvarar för all hantering av föroreningar, i halter under de platsspecifika riktvärdena, samt eventuell myndighetshantering t.ex. kompletterande anmälan, som kan uppstå vid ytterligare schaktbehov.

Kommunen och Exploatören ska föra dialog och utbyta information med intentionen att optimera och

samordna markarbeten för att undvika onödiga kostnader för parterna avseende t.ex. återfyllnad, då Exploatören annars kan komma att behöva schakta bort återfyllnaden igen vid en framtida byggnation. Återfyllnad behöver ske med beaktande av stabilitet mot bland annat omgivande gator, samt för skydd för hälsa och säkerhet.

Exploatören ansvarar för kompletterande geotekniska undersökningar i det fall sådana erfordras.

Om arkeologiska utredningar och förundersökningar skulle erfordras så beställs och bekostas dessa av Kommunen.

Marken överlämnas avjämnad fri från rivningsmassor mm till den nivå som uppstår efter efterbehandling av marken om inte annat har överenskommits.

11 § Dagvatten

Kvarter 13AB ska uppnå Kommunens krav på fördröjning och rening av dagvatten. Dagvatten kan lämpligen komma att hanteras gemensamt för Kvarter 13A och 13B vilket ska framgå av Genomförandeavtalet och, utifrån behov, regleras med nödvändiga fastighetsrättsliga åtgärder. Dagvatten ska fördröjas och renas inom kvartersmarken innan anslutning till förbindelsepunkt. Inom kvartersmarken ska dagvatten fördröjas med minst 50 % av ett 10-minuters 20-årsregn. Det motsvarar 8,5 liter/m²Ared (85 m³/ha Ared) exklusive klimatfaktor. En klimatfaktor på 1,25 ska också användas vid beräkning och dimensionering för framtida markanvändning. Så stor andel som möjligt av vattnet från kvarteret ska ledas så att det genomgår fördröjning och rening. Dagvattenhanteringen ska i övrigt ske enligt handlingen "*Dagvatten och skyfallshantering inom Norrtälje Hamn För exploatörer*" samt Kommunens Dagvattenstrategi (antagen i Kommunfullmäktige 2017-11-06)

Slutliga dagvattenlösningar ska godkännas av Kommunens projektorganisation samt NVAA innan byggnation påbörjas. Exploatören ska redovisa underlag som påvisar att krav på fördröjning och rening samt skyfallshantering uppfylls. Projektering och anläggning bekostas av Exploatören. Anläggningen bekostas av Exploatören och ska godkännas av Norrtälje Vatten och Avfall (NVAA).

12 § Parkering

Exploatören ska ansvara för att bilparkering för bostäder anordnas i garage inom blivande kvartersmark enligt Kommunens vid varje aktuell tidpunkt gällande parkeringsnorm och antagen detaljplan. Utöver detta ska bilparkeringen för eventuella arbetsplatser (lokaler, kontor), för kunder till butiker inom kvarteret samt boendeparkering till kvarter 13B anordnas av Exploatören inom blivande kvartersmark inom kvarteret. Exploatören förbinder sig till att samverka med bostadsexploatören för att nå ambitionen om gröna parkeringstal. Preliminär bedömning av parkeringsbehovet för både kvarter 13A och 13B redovisas i projekt- och bebyggelseförslaget, **Bilaga 1.**

Exploatören ska säkerställa att erforderlig parkering för bostadskvarteret 13B kan anordnas inom kvarter 13A. Uppskattat behov av bostadsparkering finns i bilaga 1. Antalet kan behöva anpassas för att säkerställa att parkeringsstrategins krav uppfylls för bostäder mm i kvarter 13B. Parkeringsavgiften ska vara skälig i förhållande till övriga parkeringsavgifter i Norrtälje hamn. Uppskattad parkeringsavgift för parkering åt de boende i kvarter 13B är 1250 kr/parkeringsplats. Ett hyresavtal som reglerar överenskommet antal parkeringsplatser för boende i kvarter 13B ska biläggas det kommande marköverlåtelseavtalet av kvarter 13A.

Cykelparkeringsplatser för verksamheter i Kvarter 13A samt för Bostäderna i kvarter 13B ska anordnas inom kvarter 13A. Omfattningen ska följaska anordnas enligt normen i kommunens parkeringsstrategi och ska redovisas i Projekt- och bebyggelseförslaget.

I samband med upprättande av marköverlåtelseavtalet kommer ett parkeringsavtal att tecknas

förutsatt att det finns ett behov av gröna parkeringstal enligt Kommunens parkeringsstrategi. Vid behov av tecknande av parkeringsavtal där åtgärder ska tillgodoses inom både kvarter 13A och 13B ska avtal tecknas med bägge parter.

Parkering för besökande till handel och service i kvarteret tillgodoses framför allt i parkeringsgaraget i Kvarter 13A och delvis av Kommunen på allmän platsmark.

13 § Hållbarhet

Parterna är överens om att ekologiskt, klimatmässigt och socialt uthålliga lösningar ska eftersträvas och beaktas i planering, byggande och förvaltning.

Kommunstyrelsen har 2017-11-27 antagit Hållbarhetsprogram för Norrtälje Hamn. Programmet som är en förutsättning för markanvisningen och Exploatören ska utforma projektet så att programmets mål och åtgärder som har bäring på kvartersmark och byggnader uppfylls. För eventuella avvikelser krävs Kommunens godkännande. Exploatören ska där det krävs samverka med Bostadsexploatören av kvarter 13B för att uppnå mål som är gemensamt ansvar. Samverkan ska också regleras i Samverkansavtalet och Genomförandeavtalet. Under utvecklingsarbetet ska Exploatören i samverkan med Kommunen fastställa vilka mål som eventuellt ligger utanför Exploatörens kontroll beroende på den aktuella uppdelningen av kvarteret.

Exploatören förbinder sig vidare till de ambitioner som redovisas i Projekt- och bebyggelseförslaget, **bilaga 1**, inklusive underbilaga 1.1 *Checklista Utbyggnadsstrategi (UBS) och Hållbarhetsprogram (HÅP) för Norrtälje Hamn*, där social, ekonomisk och miljömässig hållbarhet redovisas. Dessa ska anses som väsentliga grundförutsättningar i detta markanvisningsavtal och vidareutvecklas under processen till kommande Marköverlåtelseavtal. Uppföljning sker enligt kommunens process och regleras vidare i marköverlåtelseavtalet.

För Norrtälje Hamn tillämpas en områdesspecifik grönytefaktor. Målvärdet 0,6 gäller för hela kvarter 13AB totalt. Bostadskvarteret 13B har störts möjligheter att bidra till att uppnå grönytefaktorn för kvarter 13. Exploatören av kvarter 13A ska i rimlig omfattning underlätta för och bidra till att grönytefaktorn i kvarteret kan uppnås.

14 § Gestaltning

Exploatören förbinder sig att följa gestaltungsambitioner och principer enligt Projekt- och bebyggelseförslaget, **bilaga 1**, samt i övrigt följa Utbyggnadsstrategi för Norrtälje Hamn. Det slutliga Projekt- och bebyggelseförslaget som biläggs marköverlåtelseavtalet, ska utgöra den främsta bedömningsgrunden vid bedömning huruvida laga kraftvunnet bygglov i huvudsak överensstämmer med det slutliga projekt- och bebyggelseförslaget. Uppföljning sker enligt Kommunens process och regleras vidare i marköverlåtelseavtalet. För att få en helhet i gestaltningen för kvarter 13A och 13B krävs det att samordning sker mellan parterna under framtagande av slutliga projekt- och bebyggelseförslag. Samordning ska också regleras i Samverkansavtalet och Genomförandeavtalet.

15 § Överlåtelse av Avtalet

Detta Avtal får inte av Exploatören överlåtas utan Kommunens skriftliga medgivande.

16 § Förbehåll vid överlåtelse av fastegendom

I blivande marköverlåtelse kommer ett förbehåll att införas:

Exploatören förbinder sig vid vite att vid varje överlåtelse av fast egendom som omfattas av marköverlåtelseavtalet antingen göra förbehåll om att varje ny ägare med Kommunens skriftliga godkännande till alla delar övertar kvarstående förpliktelser enligt detta Avtal, inklusive denna vitesklausul till förmån för Kommunen eller att Exploatören kvarstår vid sina förpliktelser gentemot Kommunen även efter överlåtelsen av den fasta egendomen. Vitet uppgår till [*ett belopp

LG
PH

motsvarande bedömda kostnaderna för fullföljande av kvarstående förpliktelser enligt detta Avtal*]. Kopia på avtalet om överlåtelse av fast egendom som omfattas av marköverlåtelseavtalet ska tillsändas Kommunen i samband med att det undertecknas.

17 § Uppsägning av Avtalet i särskilt fall

Om Kommunen inte erhåller godtagbara anbud avseende pris och kvalitet i markanvisningstävlingen för Kvarter 13B, på grund av uppdelningen 2D/3D, senast 9 månader efter att markanvisningstävlingen för 13B utlysts, så har Kommunen rätt att säga upp detta Avtal till omedelbart upphörande. Sådan uppsägning ska vara skriftlig och sändas till Exploatören senast en (1) månad efter det att nämnd tid löpt ut. Om kommunen säger upp avtalet ska Kommunen ersätta Exploatören för nedlagda detaljplanekostnader för kvarter 13AB.

18 § Tvist

Tvist med anledning av detta Avtal ska avgöras av svensk allmän domstol med säte i Stockholms län.

Detta Avtal har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt.

Underskrifter

Norrtälje kommun

Norrtälje kommun

Norrtälje 2023-.....

Norrtälje 2023-.....

.....
Bino Drummond
Kommunstyrelsens ordförande

.....
Anette Madsen
Kommundirektör

Roslagens Pärla AB

Roslagens Pärla AB

Gbg 2023-01-23

Sthlm 2023-01-06

.....
Jonas Skingley
Styrelseordförande

.....
Per Högdin
Ledamot

BILAGOR

Bilaga 1 Projekt- och bebyggelseförslag kv 13A, daterat 2022-12-20

1.1 Checklista Utbyggnadsstrategin (UBS) och Hållbarhetsprogram (HÅP) för Norrtälje Hamn, Kv 13A, 2022-12-12

42
P17

1.2 Norrtälje hamn, PM Trafik rev B, Iterio, 2022-12-08

Bilaga 2 Preliminärt förslag till genomförandeprocess, 2022-11-22

2.1 PM Kv. 13 Färjan – Norrtälje Hamn, BRAMab projektstyrning, 2022-11-14

Bilaga 3 Markanvisningsområde, 2022-12-19

YG
PH

Kv Färjan, Norrtälje Hamn

Bebyggelseförslag för kvarter 13 a
(13a övset, den kommersiella delen av kv. 13
och bostadsdelen benämns 13b)

2022-12-20

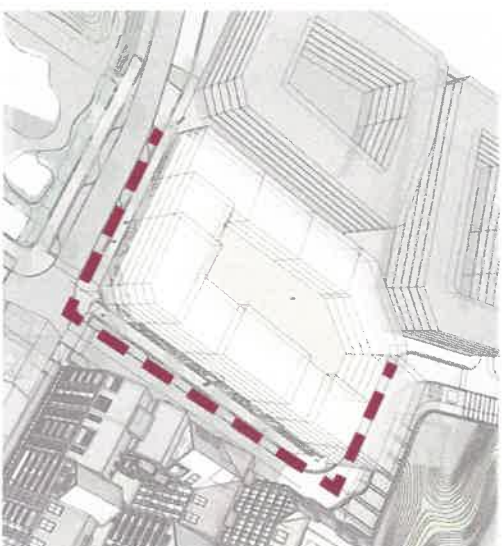
Innehållsförteckning

Sid 3. Förrutsättningar omgivning
Sid 4. Ytor
Sid 6. P-matris och mobilitet
Sid 8. Hållbarhetsstrategi
Sid 10. Planer
Sid 15. Sektion
Sid 16. Gestaltningförrutsättningar bottenvåning
Sid 17. Gestaltungsreferenser
Sid 18. Fasad
Sid 22. Vyer
Sid 24. Bilagor

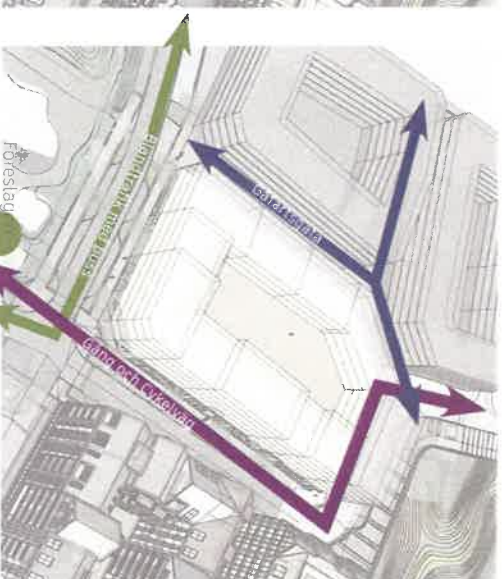
8028-12-20
[Signature]

Förutsättningar omgivning

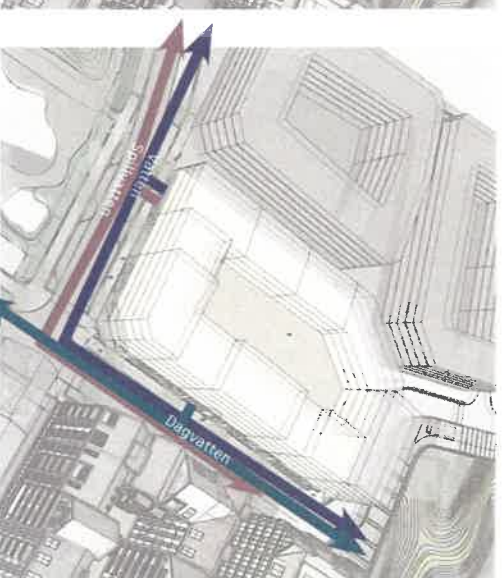
2022-12-20
AF
P



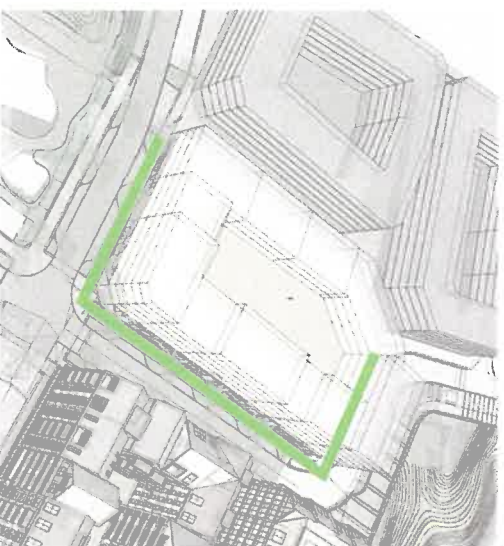
In och utfartsförbud



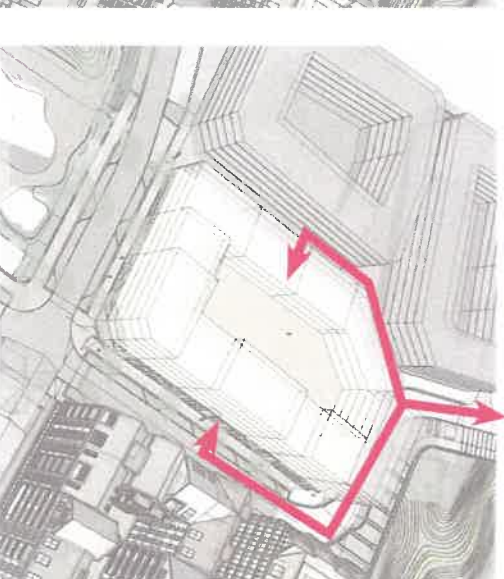
Floden



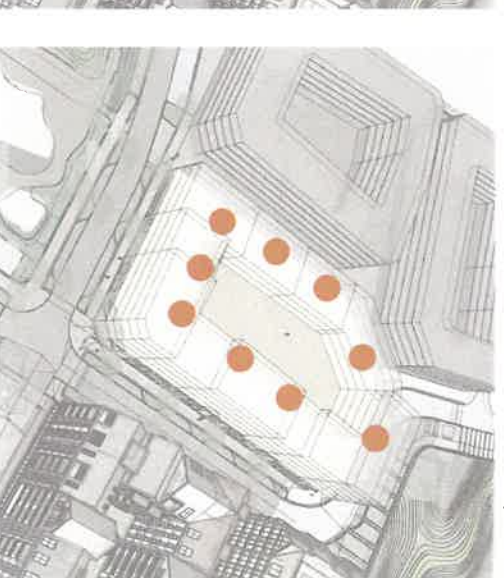
Anslutningspunkter



Utmärkt möjlighet verkställhetslokaler



Anslutningspunkter sopstug



Max antal trapphus för bostäderna

Ytor med snitt fem våningar

2022-12-20
500

BTA BERÄKNING FEM VÅNINGAR (angivna siffror avser ca. kvm)

vån.	BTA ljus bostad**	BTA mörk bostad	BTA ljus kommersiell	BTA mörk kommersiell	TOTAL
G2	Plan 08	0		3 700	3 700
G1	Plan 09	0		3 700	3 700
I	Plan 10*		3 120		3 650
II	Plan 11	2 500			2 500
III	Plan 12	2 500			2 500
IV	Plan 13	2 500			2 500
V	Plan 14	2 500			2 500
Summa	10 530	0	3 120	7 400	21 050

*plan 10 minskat föravtryck till följd av indrag vid entréer
**)bostadstyper på plan tio omfattar utöver entréhall även kullstols- och barnvagnsförråd.

LOKALISERINGSFÖRSLAG AV BOSTADSFUNKTIONER(13B)
AKTUELLT SCENARIO

Bostadstrapphus (13B)	
Bostadstrapphus mot gata	7 st
Bostadstrapphus till garage	8 st
Gårdstrapphus	2 st
TR2-trh (utrymning över gård)	9 st
L anslutning till entré på gatanivå (13B)	
Rullstol och Barnvagnsförråd	1/trh samt två dlm för två trh
Postboxar	110 st
Städ/förvarkning	2 st

Inom kommersiell fastighet (13A)	
Parkerings bil	71-83 platser i garage*
Parkerings cykel	ca. 250 platser i garage
Parkerings lådcykel	ca. 10 platser i garage
RHP	Minst 1/ trapphus i garage
UC**	I källare vid anslutningspunkt
Sopsugsanlutning**	I källare vid anslutningspunkt
Teknikutrymmen**	I källare vid anslutningspunkt så som elrum, vattenservis
*Jae olika parkeringsscenario för bostadsdel under mobilitet	
**)teknikutrym som omfattas av framtida GA	

Inom bostadsfastighet (13B)	På vind (se separat PM)
Lägenhetsförråd	
Bostadsgård	
Sopsugsnedkast	Från gård (möjligt två anslutningspunkter)
Fläkttrum/bost. aggregat	På vind

FUNKTIONER OCH INNEHÅLL KOMMERSIELL FASTIGHET
(13A)

Kommersiella trapphus (13A)	
Trapphus mellan garage och livsmedelsbutik	1 st
Trapphus mellan garage och Galärgratan	1 st
Inom kommersiell fastighet (13A) ovan mark	
Mobilitetshubb	
Blomsterhandel / kiosk (shop in shop)	
Bageri/Brödbod (shop in shop)	
Apotek (shop in shop)	
Click collect (utlämning av matkassar)	

Under mark finns parkering för bostäder, kundparkering och besöksparkering, se separat diagram för fördelning av platser
Parkerings bil 72-89 platser fördelat på två plan
Inom kommersiell fastighet (13A) under mark
RHP Minst 2 vid livsmedelsbutik, samt vid varje bostadstrapphus
UC Vid anslutningspunkt en per fastighet
Teknikutrymmen vid anslutningspunkter så som elrum, vattenservis
Fläkttrum garage och livsmedelsbutik

Tilläggning parkering i garage under mark

bebyggelse i kvm	typ	p-st	behov i hvarvarett	använt g1 kv13b	garage	behov bostad*	behov kv13a komm.	behov kv13a hustall. komm. parkering
1700	system kundparkering kv färdan	8	13,6	34	15,3	8,3	62,9	15
1700	system besöksparkering	8	13,6	34	15,3			
1700	system kundparkering kv färdan	9	15,3	34	16,1	7,1	62,9	28
1700	system besöksparkering	8	13,6	34				
1700	system kundparkering kv färdan	20	15,3	34	16,1	9,5	62,9	3
1700	system besöksparkering	8	13,6	34				
1700	system kundparkering kv färdan	20	15,3	34	16,1	8,0	62,9	18

*Gummiparkering avser p-stal utan rebbett

Ytor scenario 12000m² bta bostad

BTA BERÄKNING HÖG EXPLOATERING 12000 kvm bostad (siffror avser ca.-kvm)

Vän.	BTA ljus		BTA mörk		BTA ljus		BTA mörk		TOTAL
	bostad**		bostad	kommersiell	kommersiell		kommersiell		
G2	Plan 08		0				3 700		3 700
G1	Plan 09						3 700		3 700
I	Plan 10*	530			3 120				3 650
II	Plan 11	2 500							2 500
III	Plan 12	2 500							2 500
IV	Plan 13	2 500							2 500
V	Plan 14	2 500							2 500
VI	Plan 15	2 000							2 000
Summa		12 530	0	3 120		7 400			23 050

*Plan 10 minskat förtäryck till följd av indrag vid entréer
**bostadstyor på plan tio omfattar utöver entréhall även rullstols- och barnvagnsförård.

LOKALISERINGSFÖRSLAG AV BOSTADSFUNKTIONER(13B) AKTUELLT SCENARIO

Bostadstrapphus (13B)	
Bostadstrapphus mot gata	7 st
Bostadstrapphus till garage	8 st
Gårdstrapphus	2 st
TR2-trh (utrymning över gård)	9 st
I anslutning till entré på gatunivå (13B)	
Rullstol och Barnvagnsförård	1/4rh samt två dlm för två trh
Postboxar	125 st
Städ/förvaring	2 st

Inom kommersiell fastighet (13A)

Parkering bil 80-95 platser i garage*
Parkering cykel ca. 250 platser i garage
Parkering lådcykel ca. 10 platser i garage
RHP Minst 1/ trapphus i garage
UC** I källare vid anslutningspunkt
Sopsugsanlutning** I källare vid anslutningspunkt
Teknikutrymmen** vid anslutningspunkter så som elrum, vattenservis

*Ise olika parkeringsscenario för bostadsdal under mobillitet
**Teknikrytor som omfattas av framtida GA

Inom bostadsfastighet (13B)

Lägenhetsförård På vind (se separat PM)
Bostadsgård
Sopsugsnedkast Från gård (möjligt två anlutningspunkter)
Flåkttrum/bost. aggregat På vind

FUNKTIONER OCH INNEHÅLL KOMMERIELL FASTIGHET (13A)

Kommersiella trapphus (13A)	
Trapphus mellan garage och livsmedelsbutik	1 st
Trapphus mellan garage och Gaiärgatan	1 st
Inom kommersiell fastighet (13A) ovan mark	
Mobilitetshubb	
Blomsterhandel / kiosk (shop in shop)	
Bageri/Brödbod (shop in shop)	
Apotek (shop in shop)	
Click collect (utämnig av matkassar)	

Under mark finns parkering för bostäder, kundparkering och besöksparkering, se separat diagram för fördelning av platser
Parkering bil 72+89 platser fördelat på två plan

Inom kommersiell fastighet (13A) under mark

RHP Minst 2 vid livsmedelsbutik, samt vid varje bost trh
UC Vid anslutningspunkt en per fastighet
Teknikutrymmen vid anslutningspunkter så som elrum, vattenservis
Flåkttrum garage och livsmedelsbutik

Tillgång parkering i garage under mark									
butkryta i kvm	typ	p-nal	behov i kvarteret	antal pl i garage	behov kv13b bostad*	behov kv13a hotell-komm. parkering	butkryta kv13a hotell-komm. parkering	butkryta kv13a hotell-komm. parkering	butkryta kv13a hotell-komm. parkering
1700	syssels.	8	13,6						
	kundparkering kv13an	20	34						
	besöksparkering	9	15,3	161	83	62,9	15		
1700	syssels.	8	13,6						
	kundparkering kv13an	20	34						
	besöksparkering	9	15,3	161	71	62,9	28		
1700	syssels.	8	13,6						
	kundparkering kv13an	20	34						
	besöksparkering	9	15,3	161	93	62,9	3		
1700	syssels.	8	13,6						
	kundparkering kv13an	20	34						
	besöksparkering	9	15,3	161	80	62,9	18		

*Gulmarkerat avser p-nal utan rabatt

P-matris och mobilitet

Scenario med fem våningar												
kvm BTA bost.	100 kvm BTA/bost.	lgh stör.	lgh fördeln.	antal lgh	norm biljar	behov biljar	behov biljar	behov biljar	behov total	gröna prial 20%	bil- pools- platsen	
		1 rok	10%	10,5	0,36	3,78	1,05			4,074		
		2 rok	35%	36,75	0,49	18,0075	3,675			18,081		
		3 rok	35%	36,75	0,78	28,665	3,675			26,607		
		4 rok	10%	10,5	1,05	11,025	1,05			9,87		
		5 rok	10%	10,5	1,05	11,025	1,05			9,87		
10 500	105		100%			73	10,5	83		69		71

Cyklar	
norm cyklar /lgh	behov cyklar boende
1	10,5
1,5	55,129
2	73,5
2,5	26,29
2,5	26,29
	192

Scenario 12 000 kvm BTA										
kvm BTA	100 kvm BTA/bost.	lgh	lgh	antal	norm	behov	behov	behov	gröna	bit
bost.		stovl.	fördeln.	lgh	bilar	bilar	bilar	bilar	plat	pools
					/lgh	boende	besök	total	20%	plattor
	1 rok	10%	12	0,35	4,32	1,2	4,56			
	2 rok	35%	42	0,49	20,58	4,2	20,64			
	3 rok	35%	42	0,78	32,76	4,2	30,408			
	4 rok	10%	12	1,05	12,6	1,2	11,28			
	5 rok	10%	12	1,05	12,6	1,2	11,28			
12 000	120	100%	12	83	12	95	78	80		

Cyklar	
norm cyklar /lgh	behov cyklar boende
1	12
1,5	63
2	84
2,5	30
2,5	30

Två scenarior för hur stort p-behovet blir för bostadsfastigheten, med och utan mobilitetsåtgärder.

Utgångspunkten för vårt arbete är att genom en helhetssyn för Kv Ankalet, Kv Terminalen och Kv Friljan kunna erbjuda ett samlat erbjudande med Hamplan som en tydlig nod för hela destinationen.

Genom en samlad utveckling och planering av parkeringsmöjligheter inom Kv Farjan som koordineras med parkeringsutformningen inom Kv Ankaret och Kv Terminalen skapas möjligheter till samnyttjande och ökat kapacitetstillnyttjande av p-platser och mobilitets tjänster inom kvarteren. Detta särskilt under högsäsong, vid större evenemang och konferenser då en koordinering behövs för att stärkt samlat parkeringsutbud.

Genom en dynamisk parkeringsplanering skapas extra kapacitet och genom att samordna parkeringsutnyttandet inom kvarteren ökar möjligheterna till samnyttjande.

Den totala parkeringsefterfrågan kan minska genom att olika användare (hotell och konferensgäster samt arbetsverksamma) samutnyttjar parkeringar.

Blockavtal med framtida bostadsrättsföreningen tecknas för parkeringsplatser i parkeringshuset inom Kv Farjan. Det byggs på hyresavtal mellan parkeringsbolaget / fastighetsägaren och bostadsrättsföreningen samt tillskott som delfinansiering av parkeringshuset i enlighet med de avtal som avses tecknas mellan kommersiell exploator och bostadsexploatorn (Se BRAMabos PM). Hyresavtalets avtalslängd föreslås till 15-25 år (beroende på krav från kommunen) för att garantera parkeringsnorm.

För att garantera den kommande postadressför-
enings behov av antal platser, över tid enligt
den kommunala p-normen och kommande de-
taljplan, kommer avtalsseervitut skrivas in i fast-

Service	Percentage
Real Estate Agencies	25%
Online Portals	20%
Social Media	15%
Word of Mouth	10%
Other Methods	0%

GRUNDGESETZ: Die Grundgesetze der Bundesrepublik Deutschland sind die Basis des Rechts. Sie regeln die Organisation der Bundesregierung, der Bundesländer und der Kommunen. Sie sind die Grundlage für alle anderen Gesetze.

MOBILITET

Mobiltelefoner är viktiga när det gäller att bidra till trygga, säkra och inkluderande platser. Till exempel att låta, säkert och tryggt, komma ta en lastcykel till livsmedelsbutiken och prata med en granne när du fyller på luft i däckets med mobiltets-hubben. Genom detta bidrar vi till livfulla platser och vi åter olika sätt som besökarna kan ta sig till kvartersets utbud desto fler kan också göra det.

Vi ser även att bottenvarningen utformas för att ge boende och besökare i områden en handräckande upplevelse när de rör sig i och kring bottenvarningen. I belyggelseförslaget finns även en mobiltetsnub i del norvästra hörnet som vänder sig ut mot Hammapark och Hamnavägen. Utöver plats för cyklar och lädcyklar föreslås även en cykelverkstad här. Här finns även yta för en mjöti elcykelpool om behovet finns i kvarteret och området.

Mobilitetsåtgärder

2022-12-20




Fastighetsägaren avser att, i samverkan med bostadsrättsaktören, arbeta för att uppnå 20% i reducerat parkeringstal förslagsvis genom:

BILPOOL

- I garageet tillhandahåller bilpoolbilar, där de boende i fastigheten ska erbjudas ett medlemskap i bilpoolen.
- fastighetsägaren ska tillse att den rörliga kostnaden för respektive brukare ska vara skälig och konkurrenskraftig jämfört med rörliga kostnader som andra bilpoolaktörer tillämpar.
- Bilpoolen ska finnas på plats redan vid inflyttning.

- Bekostandet av upprättandet och ansvaret för genomförande, uppföljning och rapportering ligger på fastighetsägaren.

ÖVRIGA MOBILITETSÅTGÄRDER

- Cykelfaciliteter: I fastigheten ska cykelrum med tvätt, verkstadsbänk verktyg och luftkompressor för reparation och underhåll av cykel finnas. Cykelrummen ska ordnas ljusa och överblickbara samt utformas så att det är lätt att ta in och ut cykeln utan att det krävs betydande moment av cykeln och med möjlighet att ställa upp dörrar med automatiska dörröppnare. Det ska finnas plats att parkera lastcyklar och cykelkärnor. Vid entrén till livsmedelsbutiken ska cykelparkeringsplatserna placeras

nära entréerna, vara trygga, upplysta och med möjlighet att låsa fast ramen.

- Elcykelpool: Det ska erbjudas plats för elcyklar i fastigheten som kan nyttjas utan kostnad av boende på fastigheten. Tillhörande elcykelparkeringsplatser med laddstationer.

MARKNADSFÖRNING AV MOBILITETSTJÄNSTER

- Det ska finnas en mobil applikation som är en tjänst för boende där kostnaden för tjänsten är inkluderad i månadsavgiften. Med applikationen kan en mängd tjänster bokas digitalt såsom bilpoolsbil, elcykel, samordna samåkning eller boka arbetsrum m.m. Fastighetens

hetens mobilitetstjänster ska marknadsföras och informeras i tidigt skede för boende innan inflytt.

- Prissättning av parkeringsplatser: Hyran för en parkeringsplats ska sättas så att den verkliga kostnaden för parkering synliggörs. Kostnaden för hyra av bilparkering ska inte fördelas över alla lägenheter, vilket ska framgå i avgift/hyresavsnitt. Prisen på bilparkering ska ge incitament att använda andra färdmedel än privatägda bil. Prisen på bilparkering ska sättas enligt marknadsmissiga priser för bostadsparkering för bil i området Norrtälje Hamn.

Hållbarhetsstrategi

2022-12-20
SA
H



MÅLPUNKT I STADEN

Kv Färjan blir en viktig nod i stadsbilden och sammanlänkas naturligt med Kv Ankaret och Terminalen samt Hamnplan och hamnpromenaden som kopplar till Norrtäljes befintliga stadskärna. Hamnpromenaden bjuder i sin tur på ett rikt utbud av olika publika verksamheter. Daglivarutandeln i kvarterets bottenvåning blir en viktig nod som kommersiellt ankare i området som vänder sig ut mot de stråk och gator som omger kvarteret. Verksamheten bidrar till att skapa förutsättningar för en levande handelsplats och aktiviteter året om, ett viktigt inslag för att stärka kvartersmiljön i och kring Kv Färjan.

TRYGG STADSDEL OCH VERKSAMHET

Generöst uppglasade fasadtyper längs huvudstråken skapar trygghet för människorna som rör sig på gatan och även Hamnparken. Tryggheten i garaget säkerställs med god energisnål belysning, kameräövervakning, samt smarta låssystem som hindrar obeföriga från att komma in i garaget och anslutande bostads- och kommersiella entréer.

Vi ser framför oss att Kv Färjans verksamhet ska vara inkluderande, säkert, tryggt, resiliellt och ha fokusera på hållbara transporthälsan som minskar beroendet av fossila bränslen och tänker säkerställa detta genom att teckna ett grönt hyresavtal med lämplig livsmedelssäkerhet. Här nedan följer olika strategier som skulle kunna appliceras i ett sådant avtal för att skapa en hållbar verksamhet och byggnad.

GRÖNT HYRESAVTAL

Kommande daglivarutaktör som hyresgäst och vi som hyresvärd ska gemensamt bidra till en bättre miljö, och kommer mot bakgrund härav att samverka i miljöfrågor på det sätt som bland annat framgår av punkter nedan. Dessa vidareutvecklas under processen genom dialog, best practice och arbetsmöten genom ett visions- och ambitionsstyrt arbetssätt mellan hyresgäst, hyresvärd och Norrtälje kommun.

Hållbarhetsfrågor är av avgörande betydelse för Roslagens Parla, våra kunder, våra med-

arbetare, samhället och för kommande generationer. Vi ställer därför höga krav på vårt eget arbete och på dem som vi samverkar med. Vi har stor möjlighet att genom samverkan och information påverka våra hyresgäster till ett mer hållbarhetsanpassat beteende genom gröna hyresavtal.

Som ett ansvarstagande fastighetsutvecklingsföretag fokuserar vi på att bygga miljöeffektiva byggnader, med bra drift och underhåll ur ett hållbarhetsperspektiv. Vi strävar också efter att stötta och uppmuntra våra hyresgäster att göra hållbara val.

Vår hållbarhetsvision för kvarteren inom Norrtälje Hamn är att skapa en hållbar besöksnod i den hållbara staden.

Hållbarhetsstrategi

PROCESS

Det praktiska arbetet är uppdelat i följande kategorier:

Energi: Att projektera och uppföra miljöeffektiva byggnader och minska energiförbrukningen. Minska byggnadens klimatavtryck genom att tillämpa lämpliga klimatberäkningar i projekteringen och välja effektiva energilösningar. En miljöklassningen för kvarteret samordnas med framtida bostadsaktör för att säkerställa ett gott inomhusklimat, låg energianvändning samt ett resurseffektivt byggande.

Inomhusmiljö: Att säkerställa bra inomhusmiljö i våra byggnader

Avfall: Att skapa möjligheter för hyresgästen att minimera mängden restavfall.

Material och kemikalier: Att skapa förutsättningar för att det i byggnaderna används ofarliga produkter. Minska byggnadens klimatavtryck genom att tillämpa lämpliga klimatberäkningar i projekteringen för att optimera materialanvändning och mängd. Gäller även en effektiv process för att minska byggavfallet i uppförandet.

Markanvändning och lokalisering: Att nyttja marken effektivt med så lite påverkan så möjligt och optimera transportarbetet.

Samverkan: Att ha återkommande möten med respektive hyresgäst för diskussion avseende miljöfrågor som aktualiseras vid hyresgästens användning av lokalen.

ENERGIEFFEKTIV BYGGNAD

För att kunna kvalitetsmätka energieffektiva byggnader samt uppmäna till effektivisering av energianvändningen även i andra fastigheter än bostäder innebär detta att vår ambition är att vi som hyresvärd i samarbete med hyresgästen strävar efter att uppnå följande:

Energi: Uppföljning och mätning av byggnadens energiförbrukning. Individuell mätning avseende el, görs i varje enskild lokal.

Inomhusmiljö: Naturligt ljus via ljusinsläpp samt val av energieffektiva ljuskällor. Strävan är att skapa ljusa trevliga miljöer med lågt ljusflöde och bibehållen upplevelse. Byggnadens inomhusklimat kan med fördel följas upp som en del av NKT-mätningar.

Avfall: Miljörum med erforderligt antal fraktioner och samverkan med avfallsentreprenör för att minimera mängden restavfall.

Material och kemikalier: Använda kemikaliebehov för skötsel och underhåll som en del i beslutsunderlaget för val av material samt löpande reducera användandet av olämpliga kemikalier.

Markanvändning och lokalisering: Samverkan med kommun och trafikbolag för att uppnå en hög andel kollektiva resor till fastigheten samt god turkthet innan, under och efter centrumets öppettider. Buss hållplats och cykelställ är planerade i anslutning till anläggningen/entéerna. För att underlätta för verksamhetens personal att cykla till jobbet erbjuds gemensamma omklädnings-



/duschrum. På kundparkeringen är det planerat för laddstationer för elbilar.

Samverkan: Återkommande möten med hyresgästen för att följa upp utfallet av åtgärder utförda för att bidra till en hållbar destination, diskutera vilka eventuella förbättringar och eventuella åtgärder som kan vidtas för att utveckla parternas arbete för en hållbar destination samt diskutera hållbarhetsfrågor i övrigt som aktualiseras vid hyresgästens användning av lokalen.

Energi/inomhusmiljö: Byggnaden projekteras för luftburen kyla med en maxeffekt på 40 W/m². Hyresgästen ska medverka för att byggnaden ska kunna certifieras enligt aktuell standard. Främst genom att hyresgästen i möjligaste mån väljer energieffektiva lösningar gällande belysning. För att skapa en bra, effektiv och miljöanpassad belysning i butiken är det viktigt att ta ett helhetsgrepp så att ljuset blir bra utan att det krävs för mycket effekt. Ett bra sätt att säkerställa detta är att välja moderna armaturer, ljuskällor och drift-don samt göra en belysningsplan. Belysningsplanen bör innehålla placering av armaturer, styrning av belysning samt underhållsplan. Vi rekommenderar en maxeffekt för belysning på 25 W/m².

Avfall: Hyresgästen är skyldig att källsortera sitt avfall i de av hyresvärdens i samverkan med avfallsentreprenör beslutade fraktionerna, alternativt ska hyresgästen få särskilt godkännande av hyresvärdens vid eget utförat avtal med avfallsentreprenör.

Material och kemikalier: För att vi alla ska veta vilka material som finns i byggnaden ska hyresgästen tillse att den entreprenör som hyresgästen anlitar när material tillförs som är fast monterat/påfört (t.ex. golvmaterial, väggfärg och liknande) kontrollera materialer gentemot av hyresvärdens anvisade kriterier och endast använda sådant material som vid en helhetsbedömning rekommenderas eller klassificeras.

Investeringar: Hyresvärdens har som målsättning att löpande undersöka nya tekniska lösningar för att uppnå en effektiv, miljövänlig och rationell drift av fastigheten. Det innebär bl a att hyresvärdens under hyrestiden kan komma att genomföra investeringar avseende el, värme, vatten, kyla och andra system som avser driften av fastigheten. I den mån en sådan investering leder till minskade driftskostnader hanterbara till lokalen eller fastigheten, äger hyresvärdens rätt att debitera hyresgästen en kostnad motsvarande dennes andel av avskrivningarna på investeringen ifråga.

2022-12-20
PA

Situationsplan

2022-20
SOF



[illegible]

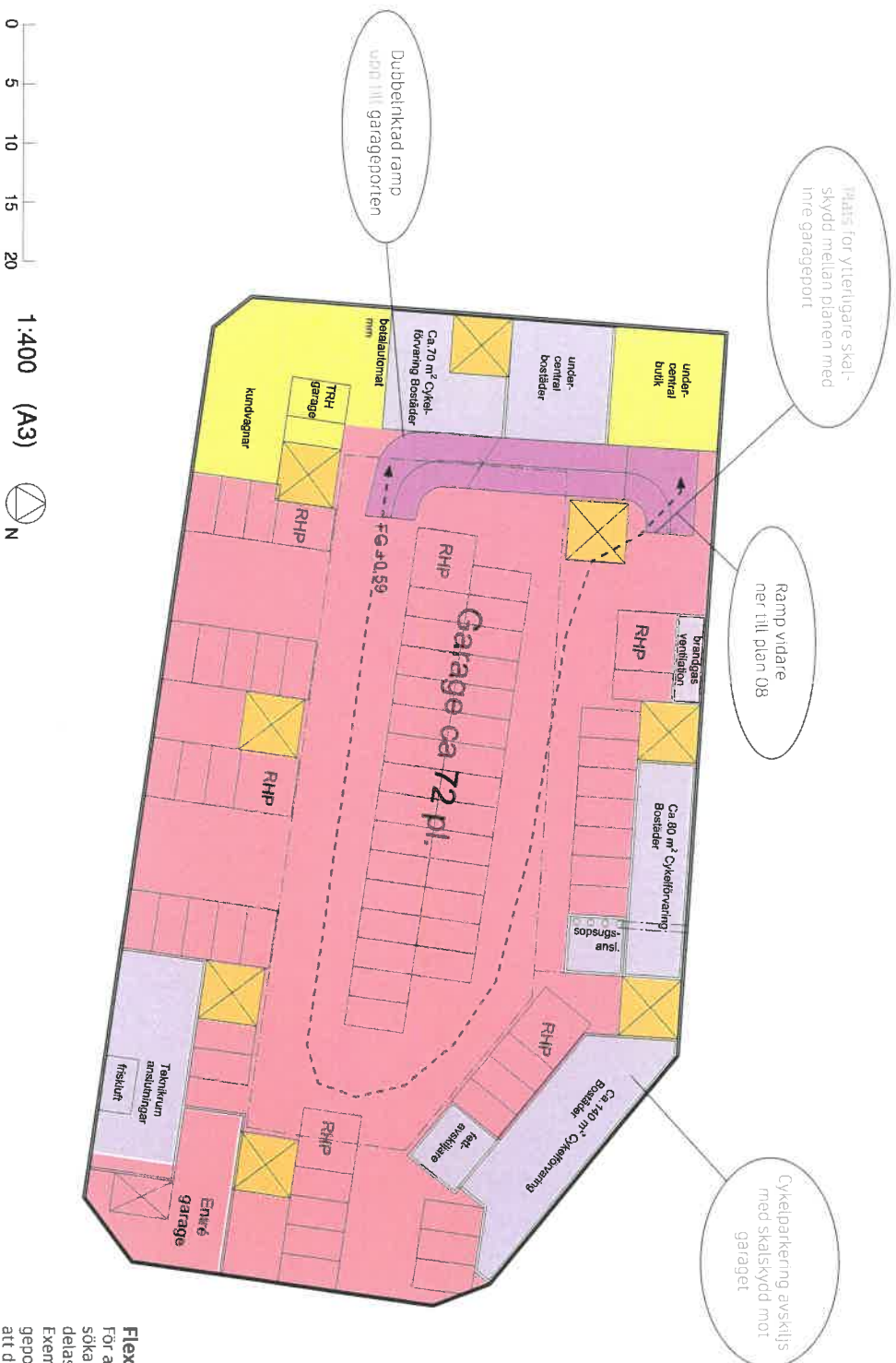
Fettavskiliare
från verksamhetet
toms inne i inlatsnin
en Har hamtas avfa
från verksamheter
hamtas

År	Program	ca km LOA
Plan 08	Garage	3 100
Plan 09	Garage	2 410
Plan 09	Livsmedelsbutik	2 880
Plan 10	Livsmedelsbutik*	2 450
Plan 10	Apoтек	1 700
Plan 10	Bagerdel	800
Summa		8 490

2023-10-20

Plan 09

Skala 1:400



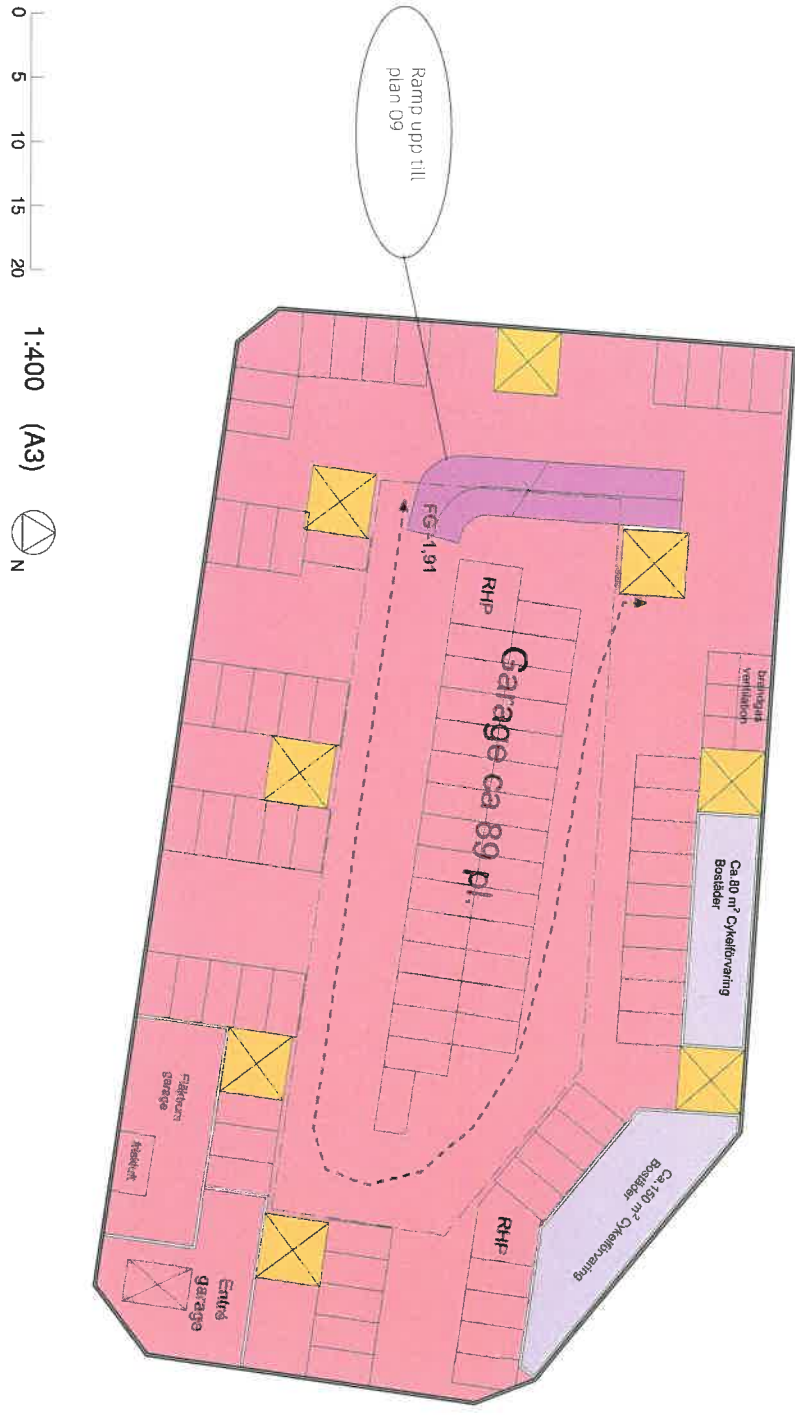
Flexibelt och tryggt garage
För att skapa ett tryggt garage för boende och besökare är garaget utformat flexibelt för att kunna delas av efter behov och efterfrågan. Exempelvis kan ytterligare skalskydd med garageportar placeras vid rampen mellan planen för att dela av boendeparkering med kommersiell parkering. Möjlighet finns att även dela in planen ytterligare om så önskas.

2023-07-20
AF
PJ

Plan 08

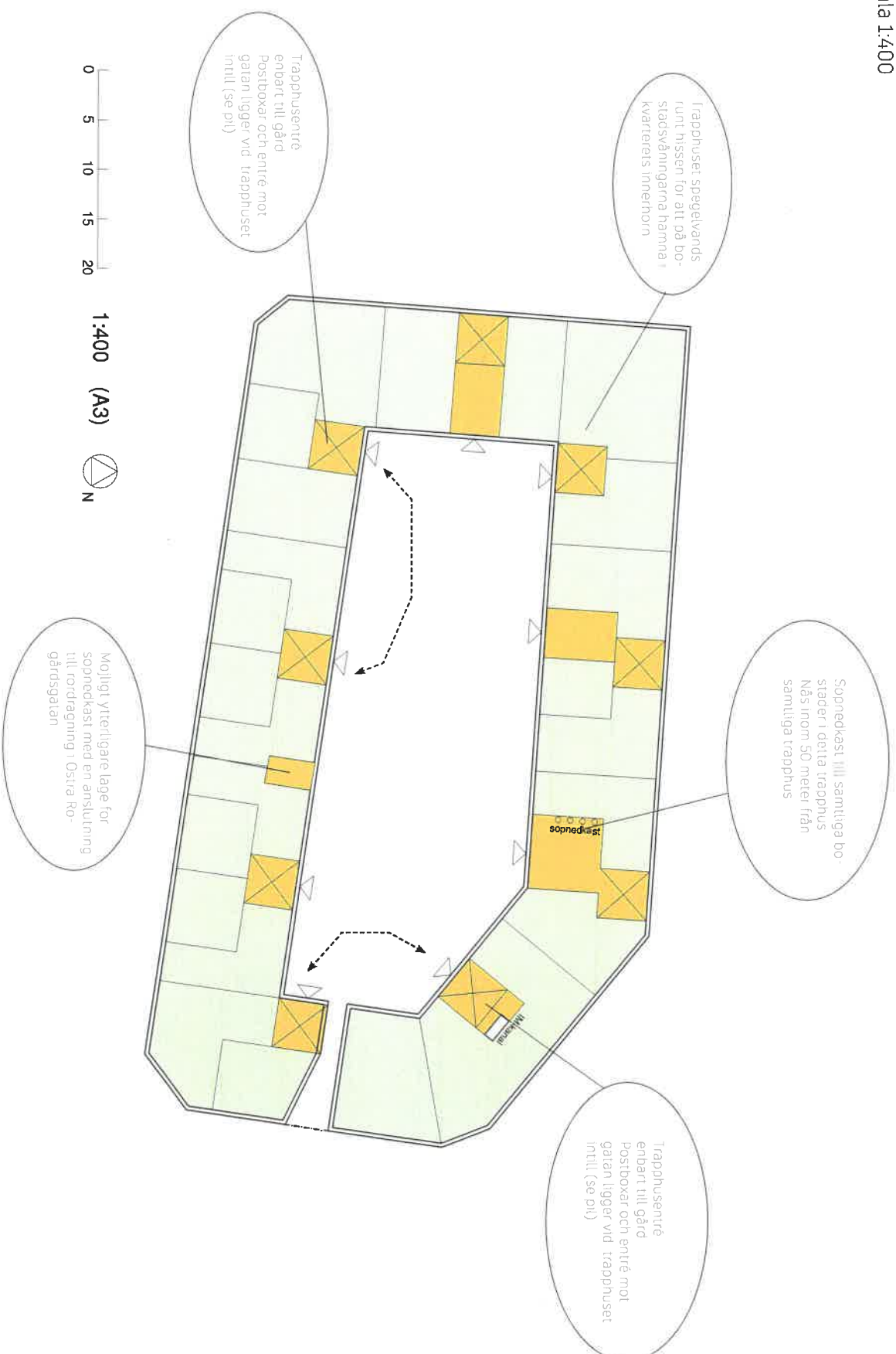
Skala 1:400

2023-12-20
AF
PAB



Plan 11

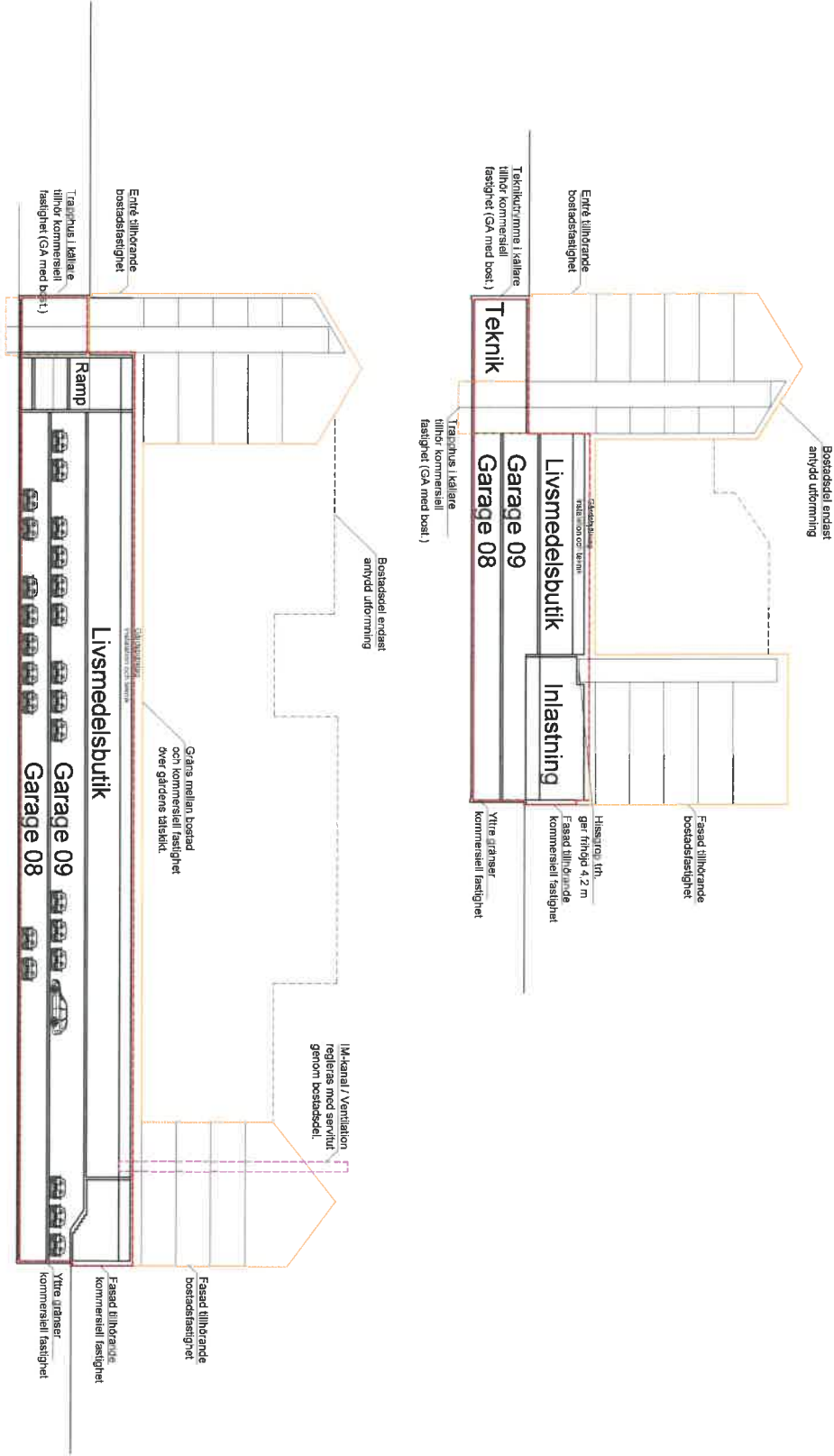
Skala 1:400



2022-12-10
[Signature]

Sektioner

Skala 1:400



Gestaltningföresättningar bottenvåning

2023-12-20
S
P

I ögonhöjd

Det som händer i ögonhöjd är en stor del av upplevelsen när man rör sig genom staden. Vad ser man på håll och vad ser man när man kommer nära, när man lutar sig mot fasaden, när man öppnar en dörr

Gestaltningförslag bottenvåning

Lokaler ska uppföras transparent med hög del uppglasning. Avståndet från gläsets (skyttonstrets) underkant till golv eller mark ska vara mellan 0,1 - 0,5 meter och främja inblick.

Bottenvåningen ska materialmässigt utföras i avvikande gestaltning. Fasadens icke transparenta delar ska utföras i robust material såsom tegel, sten och kakel, med inslag av trä.

Entréer

Förslaget bygger på bostads- och verksamhetsentréer vänder sig mot gatan. Förslaget har som maximalt 7 st entréer som är jämt fördelade runt kvarteret och som tagit höjd för i förslaget.

Gestaltningförslag entréer

Entréer ska utföras med gedigna material, vara öppna och inbjudande. De ska vara väl synliga i fasadutformning och ges en omsorgsfull gestaltning. Indragna entréer ger integrerade skärmtak utan att påverka gatuummet negativt och löser även tillgängligheten till entrén vid en lutande gata. Indragen görs trygga med generösa väl upplysta glasparter, taktila materialval och god belysning. Indragen få inte heller bli för djupa i fasadplanet.

Integrerade sittplatser (i fasad/på kvartersmark).

Sittplatser kan delas upp i två kategorier, sittplatser in till en lokal, sittplatser vid en bostadsentré/port.

Gestaltningförslag sittplatser

Sittplatser integrerade i fasad ska väl gestaltas och utföras med avvikande material än sin omgivning. De kan med fördel ges en konstnärlig utformning.

Materialitet

Gedigna och förvaltningsvänliga material ser vi framför oss i sockelvåningen. En blandning av material som åldras vackert över tid, i en tidlös gestaltning.



Gestaltningpreferenser

2023-03-20
SOF



VARIATION I KULÖR OCH MATERIAL - GRANNKVARTERET KV 9

TYDLIG VERTIKAL INDELNING

INDRAGNA TRYGGA ENTRÉER MOT GATAN

INBJUDANDE, LJUSA OCH GLASADE ENTRÉER



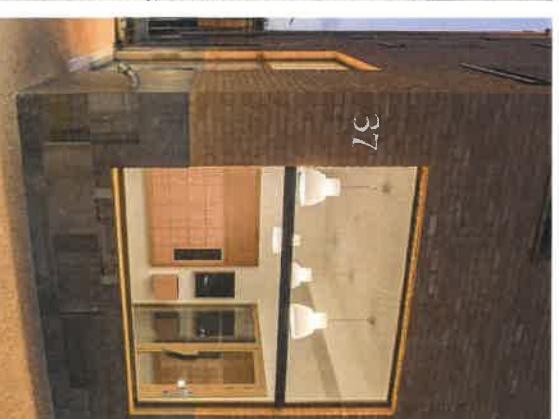
SITTPLATSER VID BOSTADSENTRÉN



SOCKEL MED AVVIKANDE MATERIAL



SPONTANA SITTPLATSER I GATURUMMET - STENSOCKEL



GLASADE OCH VÄLPPLANERADE ENTRÉER

Fasad Entréplan Skala 1:250

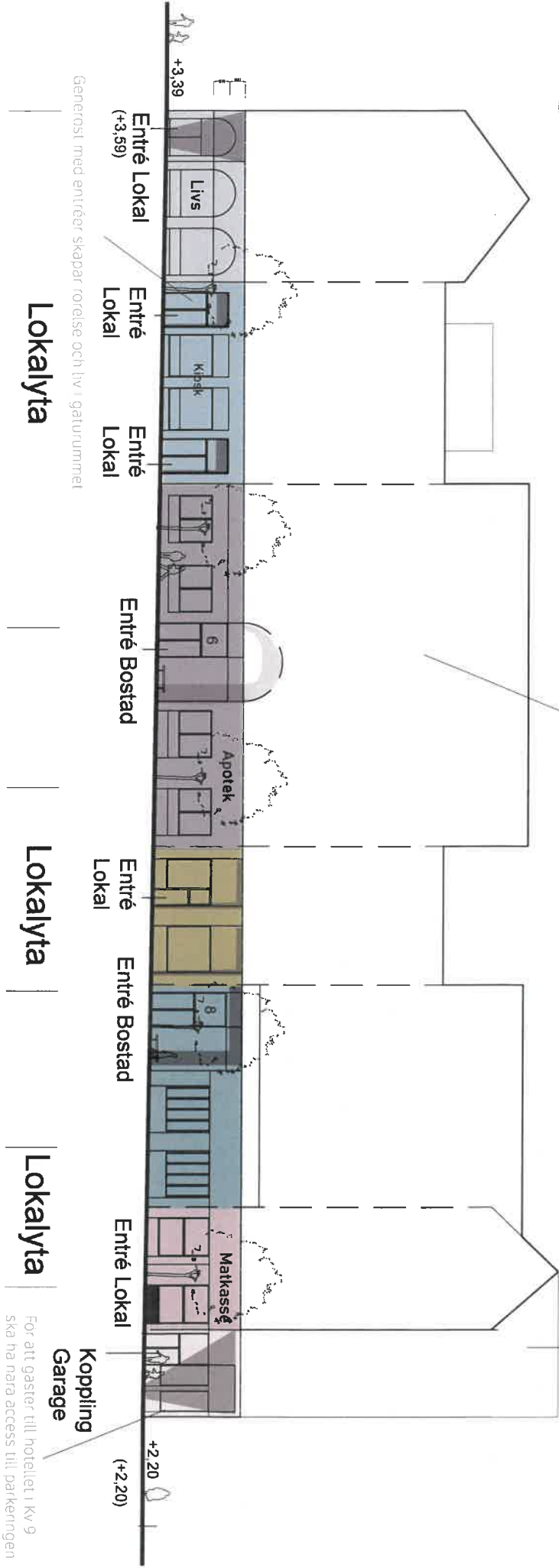
Östra Rogårdsgratan

2022-12-20
Sofia

Mojlig utformning av Bostadsvolymerna ovan

A

För att accentuera vertikiteten i kvarteret delas med fördel bottenvåningen in i olika gestaltungsuttryck, med varierad fönstersättning



Generöst med entréer skapar rörelse och liv i gaturummet

För att gaster till hotellet i Kv 9 ska ha nära access till parkeringen



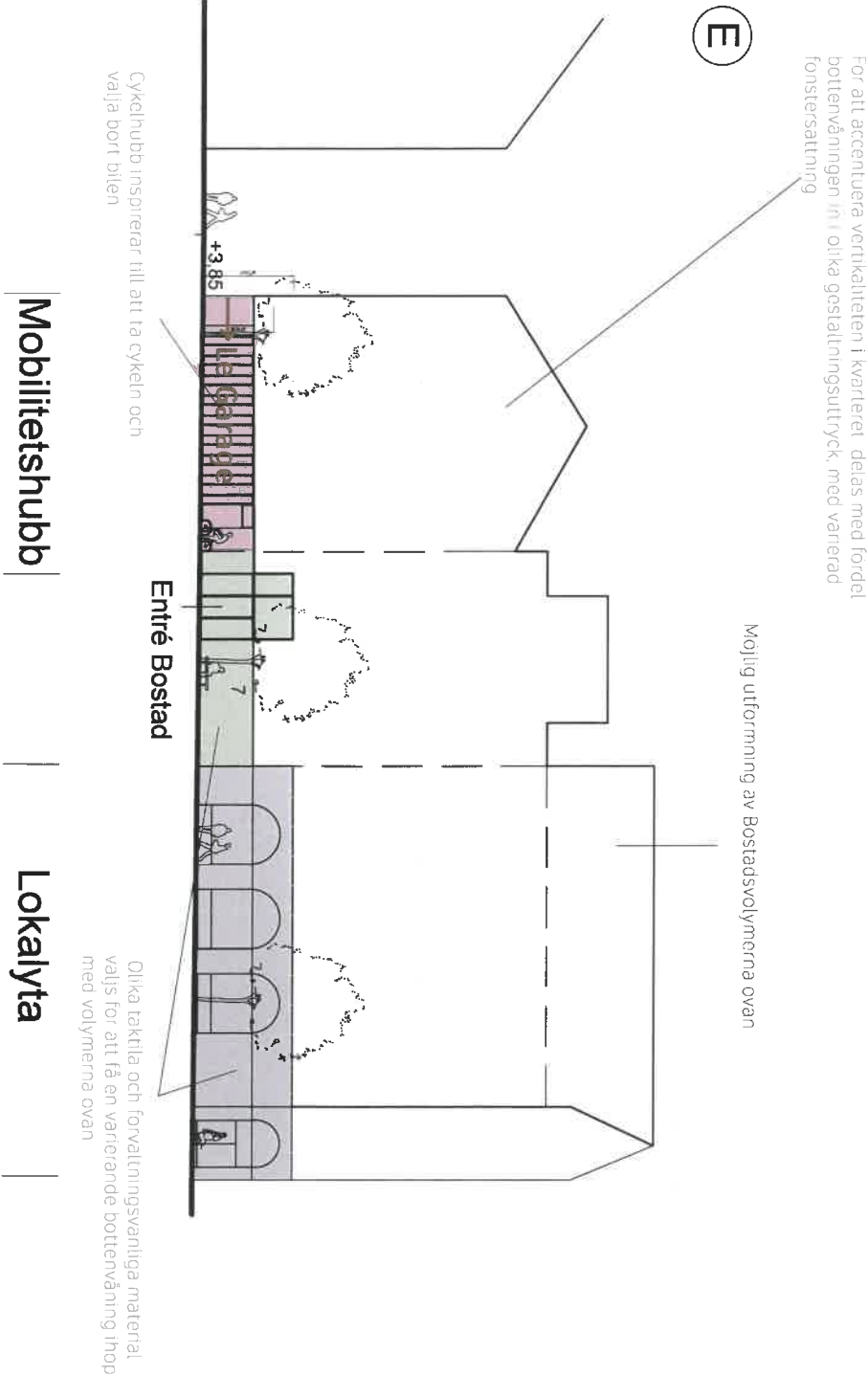
0 5 10

1:250 (A3)

Fasad Entréplan Skala 1:250

Hamnvägen

2022-12-20
[Signature]



Möjlig utformning av Bostadsvolymerna ovan

E

För att accentuera vertikalteten i kvarteret delas med fördel bottenvåningen in i olika gestaltungsuttryck, med varierad fönstersättning

+3.85

Entré Bostad

Cykelhubb inspirerar till att ta cykeln och välja bort bilen

Olika taktila och förvaltningsvanliga material väljs för att få en varierande bottenvåning ihop med volymerna ovan

Mobilitetshubb

Lokalryta



1:250 (A3)

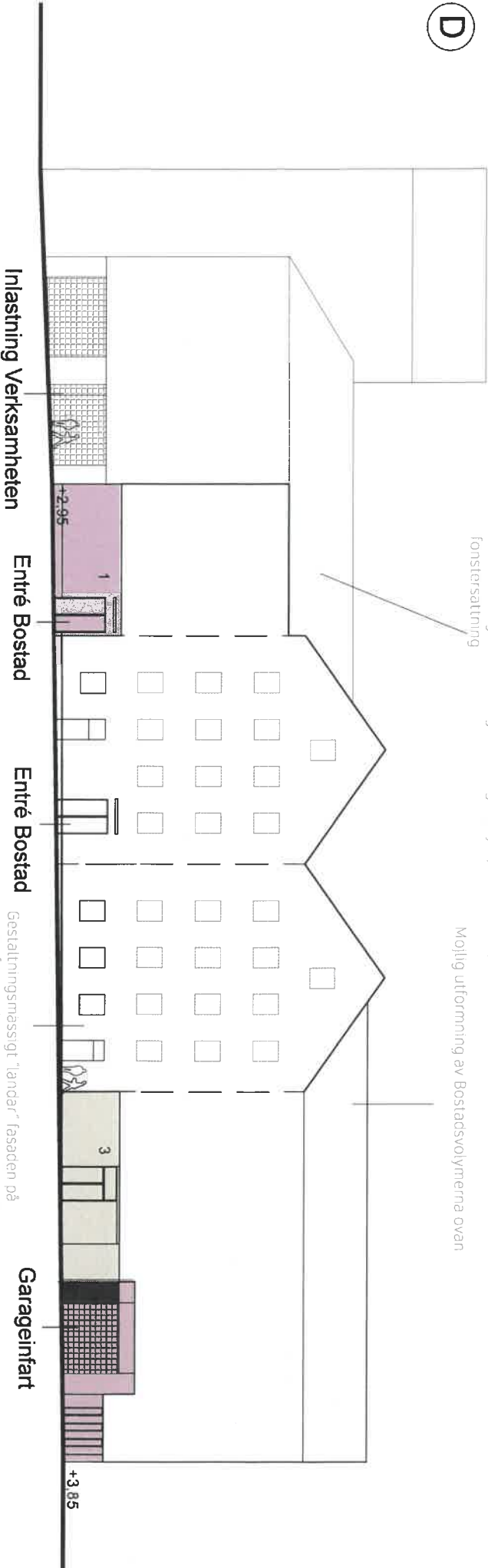
Fasad Entréplan Skala 1:250

Trossgatan - Pollaregatan

For att accentuera vertikaliteten i kvarteret delas med fördel bottenvåningen in i olika gestaltungsuttryck, med varierad fönstersättning

Mojlig utformning av Bostadsvolymererna ovan

D



Inlastning Verksamheten

Entré Bostad

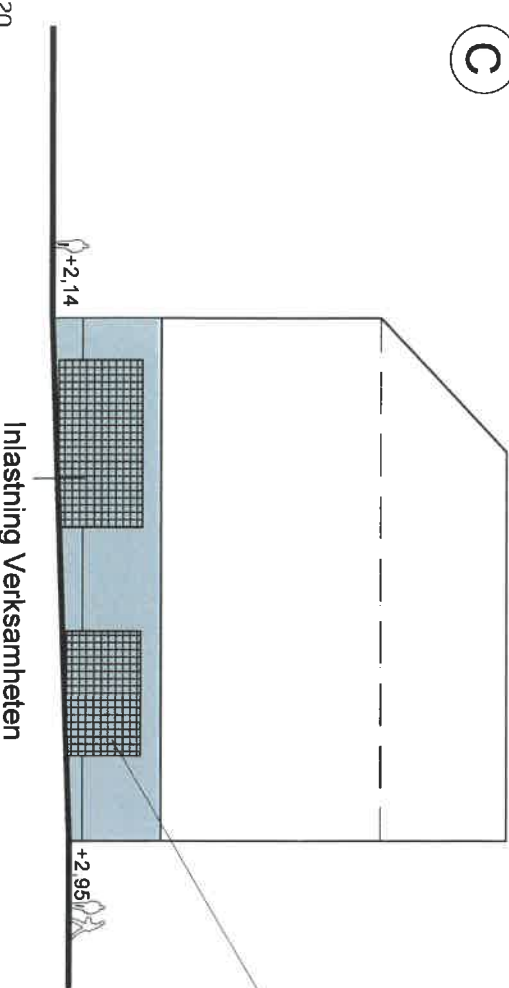
Entré Bostad

Garageinfart

+3.85

+2.95

C



Inlastning Verksamheten

+2.14

+2.95

Gestaltungsmaassigt "lander" fasaden på gatan for att skapa en mer intim kansla langs Trossgatan



Exempel inlastning Norra Djurgårdsstraden (Stockholms hem) som anvands i forslaget. Lösningen gör att vi undviker att lastbilen backar på allmän plats



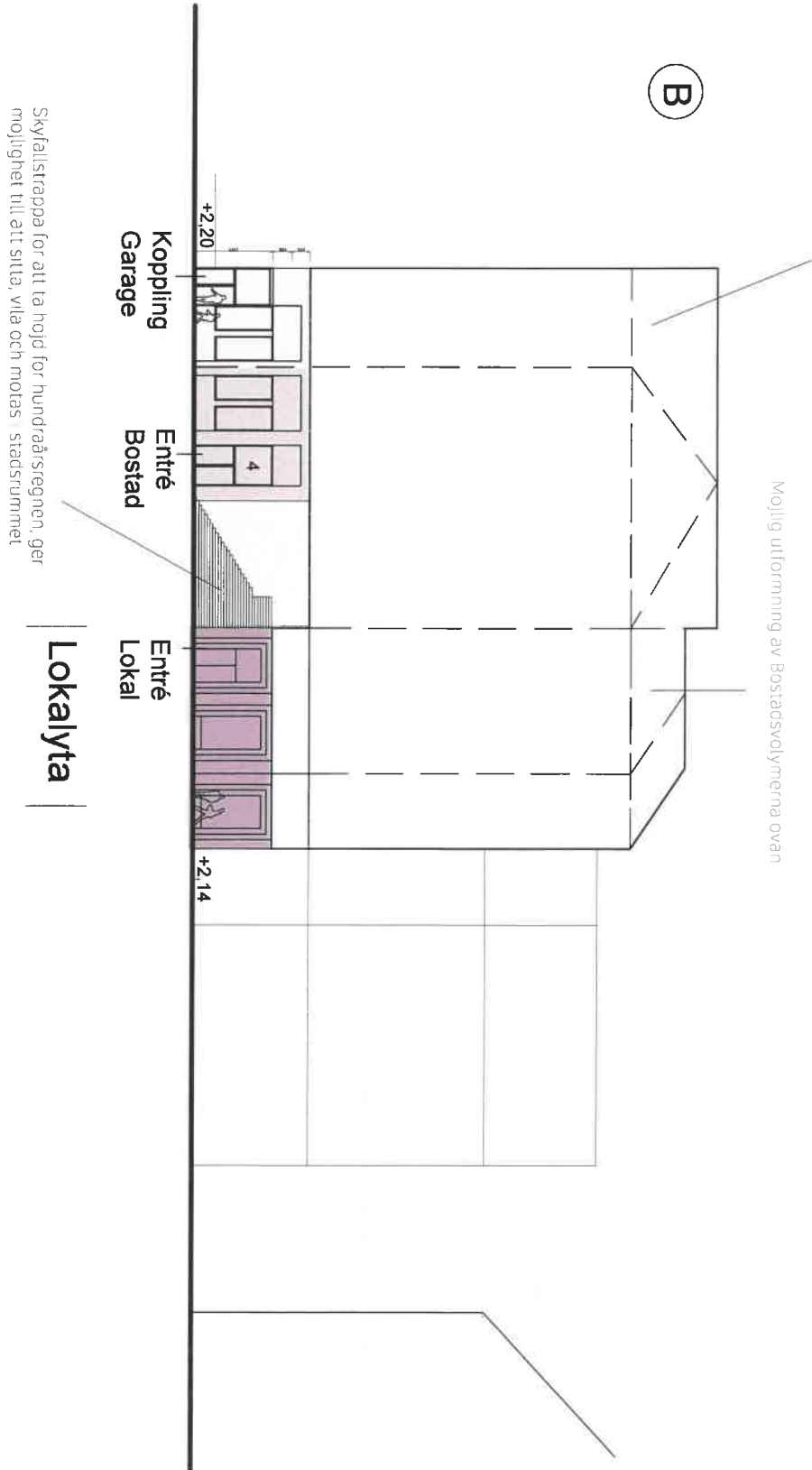
1:250 (A3)

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Fasad Entréplan Skala 1:250

Galärgratan

För att accentuera vertikaliteten i kvarteret delas med fördel bottenvåningen in i olika gestaltungsuttryck, med varierad fönstersättning



1:250 (A3)

Perspektiv Östra Rögårdgatan

2022-12-20
Sf
P.H.



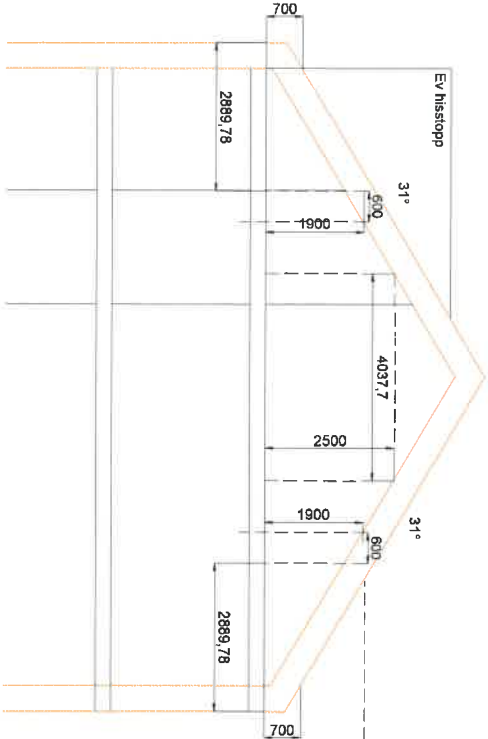
Perspektiv Östra Rögårdgatan

2022-12-30
JOF

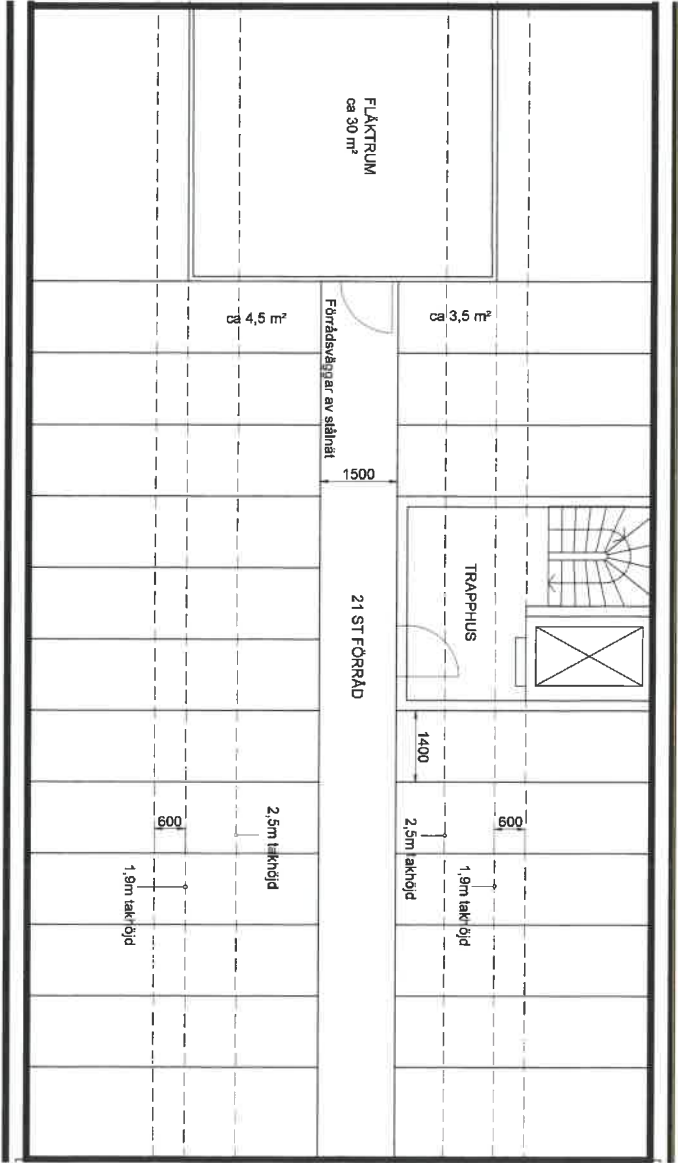


BILAGA 1

Generell studie av möjlighet till förråd på vind med förutsatt trapphus och taklutning. Ca 20 st förråd, tillsammans med fläktrum bedöms rymmas på vind med vedertagen lösning, räknat per trapphus.



Ca 20 förråd / trapphus ihop med yta för fläktrum och trapphuset
Skissen förhåller sig till gällande funktionskrav i komplementutsrymmen för bostäder och utgår från en vinkel på ca 30 graders tak i förhållande till typtrapphuset.



2023-07-20
PA

ANPASSNING TILL UTBYGGNADSSTRATEGI FÖR NORRTÄLJE HAMN - VERSION 2.0

Detaljplan för kvarteret 13 (Färjan)

Datum: 221212

Exploator: Roslagens Pärla AB

Ifyllnad av (namn och roll): Fredrik Fernek, Arkitekt, Freda Ark i samråd med kommersiell exploator

Checklistan syftar till att följa upp hur projektet i detaljplaneskedet uppfyller de principer som finns i Utbyggnadsstrategin för Norrtälje hamn. Checklistan används även i uppföljningsprocessen avseende marköverlåtelsen. Checklistan omfattar de av strategins principer vilka helt eller delvis har direkt betydelse för kvarteren och kan adresseras i respektive detaljplane- och avtalskede. Checklistan fylls i av respektive exploator och stäms av med kommunen i respektive detaljplane- och avtalskede. Checklistan följer med detaljplanen samt marköverlåtelseavtal som en bilaga. En sammanfattning av hur projektet uppfyller Utbyggnadsstrategin finns i planbeskrivningen.

Principer ur Utbyggnadsstrategin v. 2.0

Principer	Uppfylld (markeras med X)	Uppfylld ej (markeras med X)	Beskrivning/kommentar/motivering ha någon form av kommentar/motivering till satt X)	(Vejr punkt ska ha någon form av kommentar/motivering till satt X)
4.2.1.3 Planering för flexibilitet				
Detaljplanebestämmelser ska som utgångspunkt medge en flexibel användning av bottenvåningar som bostad eller lokaler. Bjälklagshöjder etc. som krävs för lokaler ska säkerställas. Så långt det är rimligt bör lokalernas grundförhållande vara sådant att de medger olika verksamhetstyper så att variation och förändring över tid är möjlig. Mot viktiga stråk och vid torg och typiska knutpunkter ska det tydligt regleras vad som ska vara verksamhetslokaler.	X		Vi planerar för att göra lokaler i bottenvåningen inom kvarteret med frikostig våningshöjd som har flexibilitet att ändras över tid. Lokaler vänder sig ut mot de publika stråken Östra Rögårsgatan, Gallärgatan och Hamnvägen. Lokaler aktiviserar indirekt även Hamnparken.	
4.2.1.4. Utgå från det offentliga rummet				
"Entréer, lokaler och fasader som vetter mot torg, torg och huvudgator utformas som offentlig framsida."	X		Se lokalprogram och fasader i projekt och bebyggelseförslaget.	
4.2.1.6 Barnperspektiv				
"Barnperspektivet och åtgärder som vidtas ska belysas tydligt i alla detaljplaner."	X		IDP-arbetet kommer barnperspektivet att genomlysas ännu mer ihop med vald bostadsutvecklare.	
4.2.2.3 Entréer, lokaler och tydliga gränser mot stadsrummet				
"Gränsen mellan offentlig och privat mark ska vara tydlig. Längs stråk där många människor rör sig skall gränsen mellan privat och offentlig motsvara kvartersgränsen. Byggnader ska i regel placeras i kvartersgräns."	X		Byggnadernas fasader placeras till stor del i linje med fasthetsgräns. Bostadsentréerna i bottenvåningen dras, där så bedöms lämpligt, in i lokalt för att skapa en välkomnande entré och för att klara tillgängliga entréer med en anslutande litande gata. Vid strategiska lägen för verksamheten, exempelvis vid hörnet Östra Rögårsgatan/ Hamnvägen dras entrén in till dagligvaruhandeln för att ge plats för ett större flöde av besökare.	
"Kvarteren utformas så att de boende har tillgång till privata utemiljöer (uteplats/balkong etc.) samt kvartersgemensamma ytor på gård."			Inte aktuellt.	
"Inga förråd eller liknande byggnader får uppföras inom förgårdsmark."			Inte aktuellt.	
Lokaler i bottenvåningar ska alltid övervägas men ska särskilt prioriteras längs med Hamnprovenaden, Östra Rögårsgatan och in till Hamnplan, Sjöfästetorget och Hamnparken liksom andra mötesplatser, knutpunkter och viktiga stråk.	X		Lokaler/verksamheten vänder sig ut mot de publika stråken Östra Rögårsgatan, Gallärgatan och Hamnvägen. Lokaler aktiviserar indirekt även Hamnparken.	

"Huvudentréer ska placeras mot gata."	X	Ja, enligt projekt och bebyggelseförslag
"Huvudentréer och trapphus ska tydligt märkas i fasad."	X	Ja, enligt projekt och bebyggelseförslag
Utformning av portiker, liksom dörrar och portar för eventuella soprum, varulstäng samt garage mot allmän plats ska ges speciell omsorg med avseende på funktion och gestaltning.	X	Ja, dessa miljöer utformas med omsorg kring funktion, utförande och gestaltning enligt husets grundläggande gestaltning som norm.


 Inter
 P12

4.2.2.5 Vindskydd och solljus			
I detaljplanenskedet ska det för varje kvarter tas fram en solstudie.²⁶ "Som riktmärke ska minst 50 % av en gårdarör bör vara solbelyst kl 12 vid vär- och bostädsglämning." "Platser för lek ska utformas så att det finns tillgång till både solljus och skugga." "Byggnader ska utformas så att god tillgång till direkt solljus i bostäderna kan erhållas. Solvärmelast och behov av solskydd måste hänsyn till detta ska beaktas. Markiser ska dock inte förekomma vid bostadsfönster. Överbyggda ytor i form av till exempel arkader bör undvikas då de gör att solen inte når fram till fasaderna." "Varierande byggnadshöjder och våningsantal ska tillämpas för att erhålla ljusa geturum och gårdar."	X	Detta bearbetas vidare under DP-skedet. Inte aktuellt. Inte aktuellt. Inte aktuellt. Inte aktuellt.	

4.2.2.6 Låga bullerintervaller och bra luftflödet	Riksdagens antagna riktvärden ska i regel inte överskridas i samband med bullerutredning. En bullerutredning ska göras för varje detaljplan. I samband med bullerutredning ska göras för varje detaljplan. I samtliga lägenheter bör ha tillgång till minst en typ två med mindre buller än 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad för minst hälften av bostadsrummen.	X	Under DP-skedet ska behövas vi ta fram en bullerutredning för att säkerställa att riksdagens uppfylls och om justeringar behövs göras.
	Inte aktuellt.		

4.2.2.7 Gröna gårdar och egna uteplatser					
Koncept för grönytor (grönytefaktor) ska tas fram och tillämpas för både kvarter och allmän plats. Ett minimivärde ska finnas och utvärderas för alla kvarter. Grönytefaktor regleras inom respektive detaljplanprocess för kvartermark samt regleras i markanvisnings- och exploateringsavtal.	X		En mer grundläggande grönyte-studie tas fram under DP-skedet i hop med vald bostadsutvecklare.		
Barnens utomhusutrustning ska finnas inom varje kvarter. Riktvärdet bör vara 10 kvm uteräa (gårdsterrass samt eventuellt tåterass etc.) per lägenhet.			Inte aktuellt.		
Närlekplats för barn 0-5 år ska finnas på gård etc. inom varje kvarter.			Inte aktuellt.		
Gårdsmiljöer ska utformas med hög standard avseende tillgänglighet och användbarhet för människor med olika former av funktionshinder."			Inte aktuellt.		
Utemiljöerna är en resurs och vid planering av dessa bör man eftersträva att skapa pedagogiska inlag för barn och vuxna och gårdarna ska utmana och stimulera till multifunktion och återanvändning."			Inte aktuellt.		

4.2.2.9 Funktionell och väcker belysning	Belysning på och in till byggnader ska samordnas med kommunen för att skapa en bra helhetsbelysning och gestaltning.	✗	Ett koncept för detta föreslås i DP-skede och utvecklas vidare i senare projekterings kvarteret. Viktigt att även samordna med vald bostadsutvecklare för att skapa en bra helhet i kvarteret.
--	--	---	--

4.2.3.2 En blandning av bostadstyper				
En varierad lägenhetsfördelning ska eftersträvas. Fördelning ska redovisas av byggherrar. En allt för koncentrerad fördelning lämnas ej."				Inte aktuellt.

2.3.3 Restauranger och butiker längs kajstråket	Bortenvändningar i kvarteren, och med främsta fokus vid torgen och längs med hamnpromenaden och Östra Rogårdsgatan. Alla aktörernas med boder i bottenvängarna. Bottenvängarna i dessa byggnader ska utformas med generös takhöjd och tygliga butiksfönster.	Kvarteret har en större verksamhetsyta för daglivvaruhandel. Handeln vänder sig ut mot de publika stråken Östra Rogårdsgatan, Gallargatan och Hamnvägen. Lokaler ska aktivt inbjuder till även Hamparkanten. Takhöjden är generös i bottenvängens lokaler för att skapa flexibla ytor för att anpassas för olika ändamål. Butiksfönster i hop med bostads- och lokalentréer vänder sig ut på de större stråken och aktiverar gaturummet.
---	---	---

Principer för skytning ska finnas och följas.	X	Projektets intention är att följa de principer som finns framtagna i styrdokument för Nörtälje Hamn. Dessa utvecklas vidare i kommande senare skede.
---	---	--

Aktiv analys, planering och samverkan ska ske för att åstadkomma en levande stadsdel med ett bra och blandat utbud av service, handel och upplevelseverksamheter.	X		Handeln vänder sig ut mot de publika stråken Östra Rögårdsgratan, Gallärgatan och Hamnvägen. Lokaler aktiverar indirekt även Hamnparken. Lokaler och butiksfasader inop med lokalentréer vänder sig ut på de större stråken och aktiverar gaturummet
--	----------	--	---

4.2.4.2 Gatunittjäder ska prioriteras för gående

Minsta frihöjd, under utstående byggnadsdelar och skyltar, över allmän plats är över, gångfartsområde, gångbana och cykelbana 3,2 meter och över körbana 4,5 meter	X	Ja, enligt projekt och bebyggelseförslag
"Utsädd som t.ex. balkonger ska samordnas med träd och belysningsstolpar"		Inte aktuellt.
Entréddörrar, grindar, vindfång och liknande får inte inkräkta på allmän plats.	X	Ja, enligt projekt och bebyggelseförslag
"Ett stråk genom de södra kvarteren som visar i Skelettplanen ska konkretiseras inom respektive detaljplan för dessa kvarter. Stråket bryter upp fasaden längs tvärgatorna, ger siktlinjer och passage. Utformningen ska göras så att stråket inte försämrar gårdsmiljöernas funktion, trivsel och trygghet."		Inte aktuellt.

4.2.4.3 Cenera cykelstråk och nära cykelparkering

"Cykelparkering och förvaring ska också anordnas inom kvartersmark och dimensioneras utifrån antal lägenheter. Cykelparkeringar ska placeras nära entrén, utan trösklar, och med automatisk dörröppning."	X	Plats för detta finns i källaren för lägenheterna ovanför det kommersiella planet. Utvecklas vidare med vald bostadsutvecklare i detaljplaneprocessen.
Cykeltställ bör medge amläsnings.	X	Utvecklas vidare med vald bostadsutvecklare i detaljplaneprocessen.
"Plats för fastcyklar/lådcyklar bör anordnas vid bostäder samt vid natuvalfar etc."	X	Mobilfartshubb föreslås i närheten av dagligvaruhandeln med plats för lådcyklar. Yta för lådcyklar finns även i garaget.

4.2.4.5 Biliutgångighet och hastigheter anpassas till stadslivet

Möjlighet till angöring för funktionshindrade med bil ska finnas inom 25 meter från fastighetens entré. Funktionshindrade boende ska breddas parkeringsmöjlighet inom fastigheten.	X	Angöring för funktionshindrade kan nås från respektive sida av kvarteret. Tillgängliga entréer mot gata samt möjlighet till Hkp-plats i garage.
--	---	---

4.2.4.6 Bilkparkerings för boende på kvartersmark

Boendeparkering anordnas som huvudprincip inom kvartersmark. Garage ska vara helt eller delvis nedgrävda under kvartersmark. Parkeringsgarage som underbyggs allmän plats kan tillåtas, i enlighet med skelettplanen, efter utredning.	X	Ja, boendeparkering tillhandahålls under kvartersmark enligt projekt och bebyggelseförslag. Utvecklas vidare med vald bostadsutvecklare i detaljplaneprocessen.
Vid varje tid gällande parkeringsnorm för Norrtälje stad ska beaktas. Incliment för hållbart resande bör beaktas vid fastställande av parkeringstal.	X	I garaget har vi utgått efter rådande parkeringsnorm för Norrtälje stad och tillgodosett parkering för bostäder (utefter förslag på lämplig exploatering för bostäder) och handel utan mobiltetsgärder.
"Parkeringsutrymmen ska utformas ljusa och överblickbara."	X	Ja, enligt projekt och bebyggelseförslag
Garageutrymmen i de södra kvarteren bör förläggas norr om tvärstråket.		Inte aktuellt.
Entréer och infartsvägar till parkeringsgarage ska ha god överblick och bör ej finnas på sådan gata som har funktion som busgata. In- och utfarter till parkeringsgarage och innergårdar ska inte anläggas i anslutning till cykelbanor eller kombinerade gång- och cykelvägar. Det vill säga Utrastorsford ska anges i detaljplanerna. Detta för att minska exponeringen mellan korsande strömmar av motorfordon och cyklister som innebär en potentiell olycksrisk.	X	Placeringen av garageinfart utmed Trossgatan fungerar väl i förhållande till kvarterets kommersiella lokalprogram och trafikföden runt kvarteret.

4.2.4.10 Räddningstjänstens framkomlighet

Räddningstjänsten ska ha god framkomlighet i hela stadsdelen enligt gällande riktlinjer. Detta ska beaktas vid planering av kvartersmark och vid möblering av gaturummet och allmän plats.	X	Kvarteret nås från alla sidor. Utreds vidare i detaljplaneskedet ihop med vald bostadsutvecklare.
--	---	---

intern

4.2.5.1 Norrtäljes variation och småstadskarakär			
"Stadsdelen ska bestå av stadsvarter. Friliggande punkthus eller lamellhus ska inte tillåtas i stadsdelen med undantag för kvarter 3, 6 och 9B."	X		Det kommersiella planet är helt sammanhållet i kvartersform
"Arkitekturen kan variera från lägmått till experimentellt arkitektoniskt uttryck men med beaktande av förutsättningarna ovan."	X		Ja, enligt projekt och bebyggelseförslag
"Fasader ska vara varierade och långa enhetliga stråk direkt undvikas. Längre sammanhängande fasader bör delas upp med olika nivåer, färger och material och trapphus. Variationen i fasadkaraktär bör huvudsakligen vara vertikal."	X		
"Träfasader ska finnas som en del av den variation som beskrivs. Träfasader knyter an till den befintliga stadens tradition även om moderna tolkningar uppmuntras."	X		Ja, enligt projekt och bebyggelseförslag Bottenvåningen utförs främst i obrännbara, tåliga och förvaltningsvänliga material som åldras väl över tid och tål relativt hårt slitage.
"Taktandskapets variation skall genom färg, material och nivåer samt till sin karaktär tydligt kunna upplevas."			Inte aktuellt.
Balkonger, bottenvåningar, entréer och byggnadernas socklar ska ägnas särskilt fokus i gestaltningen.	X		Dessa delar ägnas särskilt fokus då människor kommer i nära kontakt med dessa.
Bottenvåningen ska som utgångspunkt för gestaltningen vara tydligt markerad. Ex. avviselser från detta ska vara tydligt motiverade av helhetsgestaltningen och måste särskilt godkännas.	X		Bottenvåningarna får en tydlig markering genom sin förhöjda bjälklagshöjd o tydligt markerade fasadpartier och entréer. Vid Trossgatan föreslår vi att bostadshusens fasad möter gatan mer tydligt för att accentuera vertikaliteten i kvarteret och bryta ner skalan ytterligare i Trossgatan gaturum.
"Burspråk och förskjutningar i fasadliv får och finnas för att markera en vertikal fasaduppbyggnad."	X		Vissa förskjutningar finns i fasadliv för att skapa en mer generös och inbjudande yta framför lokalentréer och för att skapa omhändertagna bostadsentréer.
"Förskjutningar ska inordnas i fasadens gestaltning och belysning ska anpassas för upplevelsen från stadsrummet."	X		Fönster och fasader är utformade för att främja kontakt mellan ute och inne och för att skapa en inbjudande och god stadsmiljö.
Utskjutande byggnadsdelar i gaturummen får, som utgångspunkt, sticka ut högst 0,7 meter. Mot större stadsrum som Hamngatan, borg och andra öppna ytor får balkonger, som utgångspunkt, sticka ut ca 2 meter.	X		Hänsyn har tagits till detta i projekt och bebyggelseförslaget.
"Särskild Designmanual för balkonger och dess inlagning ska finnas och följas. Detaljplanerna ska tydligt reglera om och hur inlagning av balkonger kan tillåtas. Eventuella inlagningar av balkonger ska alltid vara med i den ursprungliga arkitektoniska gestaltningen. Inlagningar ska genomföras med profilösa system och samma system ska användas på hela fastigheten."			Inte aktuellt.
4.2.5.2 En sammanhållen obruten stadsfront mot vattnet			
"För att utgöra en tydlig front ska det ska finnas en obruten fasad i markplanet. Minst 4 våningar ska eftersträvas."			Inte aktuellt.
"Om enstaka kvarter inte kan helt kan uppfylla kravet på obruten fasad gäller att minst en förhöjd bottenvåning skall vara obruten. Sådan avvikelse kan endast tillåtas där avsteg uppenbart kan motiveras."			Ej aktuellt.
4.2.5.3 Ett småbarnstet sammanhållet taktandskap			
"Taktandskapet ska vara varierat och väl gestaltat. Stort inslag av brutna tak ska finnas inom området för att knyta an till den lokala byggnadstraditionen och erhålla karaktär av småstad. Platta tak bör användas på ett sätt som tillåter värdet så som takträdgårdar, vegetationsklädda tak eller dylikt."			Ej aktuellt.
"Taktandskapet ska gestaltas med variation genom färg, material, nivåer och karaktär för att tydligt kunna upplevas."			Ej aktuellt.
"Takfoten bör markeras."			Ej aktuellt.

CG
PD
Inom

"Solceller och solfångare på tak ska uppmuntras. Sådana installationer ska integreras i taklandskapet med omsorg. Gröna tak ska uppmuntras och kan användas på fläckare takytor, förådsbyggnader etc. som har lämpliga fysiska förutsättningar. Grönytefaktor ska användas för att styra mot bl.a. gröna tak och solenergiinstallationer."	✗		Utvecklas vidare med vald bostadsutvecklare i detaljplaneprocessen.
"Större takanordningar som fläktur, maskinrum mm bör inordnas i taklandskapet. Mindre takanordningar bör införas i takets kudar."	✗		Teknik och installationer för verksamheten är placerad i källarplanet/entréplanet
"Synliga hängrännor och stuprör ska integreras i byggnadernas gestaltning."	✗		Vattenavrinning integreras i byggnadens gestaltning.
4.2.5.4 Modern trädarkitektur			
"Koldioxidmåla materialval som t.ex. trä ska eftersträvas i byggnader."	✗		Bottenvåningen och källarplan utförs främst i betong pga grundläggning, fuktlast och spämnvidder. Inför gemensam projektering och byggnation med bostadsexploatören görs miljöriktiga val av betong och stål för den bärande strukturen.
"Träfsäcker ska finnas som en del av den variation som beskrivs i utbyggnadsstrategin. Detta knyter an till den befintliga stadens byggnads tradition. Moderna tolkningar uppmuntras."	✗		Bottenvåningen och källarplan utförs främst i betong och kläs med robusta material.
4.2.5.5 En mångfald av exploater, arkitekter och konstnärer			
"Det bör eftersträvas att få olika arkitekter för olika kvarter och även inom samma kvarter, för att skapa variation och mångfald."	✗		Inom Kv Färjan samsas arkitekter från kommersiell- respektive bostadsexploatör.
En andel av byggnaderna för såväl allmän plats som kvarter bör avvägats för konstnärlig utsmyckning. Minst 1 % av byggnaderna för offentliga platser och byggnader bör avsättas för konstnärlig gestaltning. Byggherrarna för varje kvarter bör bidra till den konstnärliga gestaltningen med konst kopplad till kvarteret där konsten bör kunna upplevas av alla i staden. Nivån och formen för byggherrarnas konstnästningar regleras i avtal med byggherrarna."	✗		
4.2.6 Anpassning till kommande klimatförändringar			
"Byggnader och tekniska anläggningar ska utformas så att de inte skadas av översvinnningar pga. 8- eller havsvattennivåhöjningar upp till +2,5 meter (RH00). Detta innebär bl.a. att placering av bostäder samt viktiga entréer som t.ex. garageinfarter ska ske på minst +2,5 meter (RH00)."	✗		Den lägsta nivån på biallslag mot entréplan ser vi som att det ligger över +2,5 (RH00), vilket är de direktiv vi har fått av Norrtälje kommun. Utredds vidare i detaljplaneprocessen.
Vid situationer där dagvattenledningarnas kapacitet överskrids ska det finnas möjlighet för dagvattnet att avrinna viledes utan att skada byggnader eller andra anläggningar. Detta är beaktat i områdets höjdhållning i Slettplanen och ska säkerställas vid projektering."	✗		Vi kommer att studera en lösning där vatten kan ledas ut från gård och byggnad ut via passagen som går genom kvarteret, för att ledas ut mot kajen.
4.2.6.2 Biologisk mångfald och ekosystemtjänster			
Grönytefaktorer ska finnas och tillämpas för Norrtälje Hamn både gällande kvartersmark och allmän plats. Grönytefaktor ska stödja prioriterade ekosystemtjänster som pekats ut i ekosystemtjänstanalysen.	✗		Detta bearbetas vidare under DP-skedet ihop med vald bostadsutvecklare för bostäderna ovan.
Lokala arter som tillhör Roslagens natur bör prioriteras.	✗		Detta bearbetas vidare under DP-skedet ihop med vald bostadsutvecklare för bostäderna ovan.
Fågelholkar, insektsbollar och liknande biotopkapande åtgärder bör användas. Sådana element integreras i grönytefaktor.	✗		Detta bearbetas vidare under DP-skedet ihop med vald bostadsutvecklare för bostäderna ovan.
4.2.6.3 Dagvatten skall omhändertas lokalt och rensas			
För varje kvarter ska upprättas en dagvattenutredning som beskriver förhållandena före respektive efter byggnation.	✗		Dagvattenutredning behöver tas fram under DP-skedet.
Dagvattnet från både kvarter och allmän plats ska fördröjas och renas innan det rinner ut i recipienten. Inom kvarter ska minst 50 % av 10 minuters 20-årsregn kunna fördröjas. Vidare rening ska ske i marina dagvattenanläggningar innan vattnet slutligt släpps ut till Norrtäljeviken.	✗		Dagvattenutredning behöver tas fram under DP-skedet.



 Intern

"Separering av takvatten bör övervägas i de fall där detta bedöms kunna medföra ett mervärde t.ex. för optimering av rening eller användning av vattnet som resurs."	X		Dagvattenutredning behöver tas fram under DP-skedet.
"Anläggningar för dagvattenhantering ska vara estetiskt tilltalande och utformas så att den även gynnar den biologiska mångfalden i området. Multifunktionalitet i användning av ytor bör eftersträvas."	X		Utreds vidare i detaljplaneprocessen, och med dagvattenutredningen som underlag med vald bostadsutvecklare.
"För att minska föroreningar till dag- och grundvatten får obehandlad zink och koppar samt obehandlade zink- och kopparlegeringar inte användas som utvändigt byggmaterial."	X		Vi utgår från att ej obehandlad zink/kopparlegeringar får användas på tak, vattenavvirkning.
4.2.6.4 En bärkraftig grundläggning			
Gator, ledningsnät och byggnader ska grundfästas i tillräcklig omfattning för att minska risk för sättningsskador.	X		Vi kommer att dimensionera grundläggning för att minimera sättningsskador.

4.2.6.5 Filtreringar skall inte negativt påverka blåsa vatten eller ekosystem			
”Detaljplaner ska inom områden som är förenade reglera att startbesked inte får beviljas förrän efterbehandlingsåtgärder är genomförda i sådan omfattning att marken är lämplig för ändamålet.”	✗		Norrälje kommun kommer att ombesörja att marken är lämplig för ändamålet. Principer regleras i avtal.
Omfattningen av efterbehandling ska baseras på platspecif riskbedömning. Utgående från denna tas åtgärds mål, hanteringsmetod och kontrollåtgärder fram.	✗		Vi kommer i det fortsatta arbetet tillsammans med Norrälje kommun ombesörja frågan. Principer regleras i avtal.
Samordnad schakt för efterbehandling och för att uppnå aktuell schakthöjden bör eftersträvas både inom kvarter och allmän plats.	✗		Vi kommer i det fortsatta arbetet tillsammans med Norrälje kommun ombesörja frågan. Principer regleras i avtal.
4.2.6.6 Stadsdelen ska ha låg miljöpåverkan under hela livscykeln			
Relevanta hållbarhetskrav ska ställas i alla upphandlingar av projekteringar och entreprenader. Kravställningen ska ha hög ambition. Lämpliga krav ska tas fram och uppdateras regelbundet.	✗		Våra hållbarhets ambitioner finns särskild beskrivning i checklistan för hållbarhetsprogrammet samt i projekt- och bebyggelseförslaget. Som nämnts där finns inom AF Gruppen branschbrytande ambitioner inom såväl befinnlig entreprenadsverksamhet samt genom krav på hyresgäster genom så kallade gröna hyresavtal.
Användning av miljömärkta varor och förnyelsebara material ska prioriteras. Etablerade system som t.ex. Byggsvarubedömningen, Basta eller liknande ska användas för att underlätta arbetet med att välja material med liten miljöpåverkan i ett livscykelperspektiv.	✗		Vi följer i projekt med AF Gruppen entreprenader generellt detta och ser det som en hygienfaktor att uppfylla beslutad dokumentation och även, genom erfarenhet från andra projekt, kunna tillföra kunskap om bästa möjliga säkerställande och dokumentation. Detta bearbetas vidare under DP-skedet ihop med vald bostadsutvecklare för bostäderna ovan.
Dokumentation av material som används ska ske i alla entreprenader	✗		Detta bearbetas vidare under DP-skedet ihop med vald bostadsutvecklare för bostäderna ovan.
4.2.6.7 Klimatsmarta energisystem och energieffektiva byggnader			
”Alla byggnader ska kunna anslutas till fjärrvärme.”	✗	Ja	
”Inom Norrälje Hamn ska det eftersträvas lokal energiproduktion. Installation av solceller och/eller solfångare bör finnas på de flesta byggnader i området. Detta bör beaktas redan under utformningen av byggnaderna så att dessa installationer integreras i gestaltningen.”	✗		Ja, vi har med detta som en punkt i det fortsatta arbetet.
Det bör eftersträvas att de flesta byggnader i området uppnår energikraven för byggnadsanvändning enligt Miljöbyggnad, Breeam, Lead, EU Green Building eller liknande system som tillämpas i Sverige. Kraven bör utvecklas över tid så att Norrälje Hamn alltid ligger i framkant. Närmare mål angående detta utarbetas inom Hållbarhetsprogrammet (antaget av kommunstyrelsen 2017-11-27).	✗		Vi har med detta som en punkt i det fortsatta arbetet, dock med insikt om att kommersiell 3d-fasighet och dess förutsättningar innebär särskilda utmaningar.
4.2.6.8 Miljöanpassade transporter			
Bilpösmöjligheter bör eftersträvas i områden och anpassningar ska för att underlätta sådan (t.ex. avsatta parkeringsplatser i varje etapp) ska beaktas i detaljplaneringen så långt det är möjligt med hänsyn till stadsdelens övriga behov av parkeringsplatser. Även pooler för andra fordon som elcyklar, lådcyklar och elbilar bör eftersträvas.	✗		Yta för att möjliggöra bil- och cykelpool i kvarteret finns. Utreds vidare i Dp-processen med vald bostadsutvecklare
4.2.6.9 Teknikförstärkning sker på ett hållbart sätt			
”Laddtag, eller förberedelse för framtida utbyggnad av laddtag, skall finnas vid samtliga större parkeringsplatser i området, både i garage och på allmänna parkeringsplatser.”	✗		Samtliga platser i garaget avses att förberedas för elladdning.
Teknisk infrastruktur som fiberrikt och mobilt nm ska stödja möjligheterna såväl i det offentliga rummet som i hem och verksamheter, för att skapa den smarta staden där tekniken utnyttjas för optimering och styrning samt teknik som ”gör det lätt att göra rätt”.	✗		Vi planerar för att hålla en modern standard sett till teknik.
”Vattenbesparande teknik ska användas.”	✗		Utreds vidare i detaljplaneprocessen med aktuell bostadsutvecklare samt kommunen.
4.2.6.10 Avfallssystem skall vara kretsloppsanpassade			

Intern

Det ska genomgående vara lätt att sortera och hantera hushållsavfall både för den som lämnar och den som hämtar avfallet.	X	I projekt- och bebyggelseförslaget planeras för samt redovisas alternativ för sopsugslösning vilken avses anpassas tillsammans med bostadsaktören. För verksamheterna planeras för avfalls-um/källsortering i anslutning till logistikdelen med god tillgänglighet.
"I lägenheter ska det finnas plats för sortering av avfall."		Ej aktuell.
Samtliga kvarter ska ha möjlighet att andrätta sig till sopsugsystem. Anslutning ska vara obligatorisk i hela Norrtälje Hamn.	X	Kvarteret har beaktat anslutningspunkter för sopsugsystemet.

Norrtälje Hamn – Kv Färjan

PM Trafik

Författare: Pär Båge, senior trafikplanerare

Datum: 27 oktober 2022

Historik

Rev	Datum	Beskrivning	Sign
A	2022-11-22	Justering efter kommunens synpunkter	paba
B	2022-12-08	Justering efter kommunens synpunkter	paba

1 Uppdraget

Iterios har i uppdrag att bedöma tillgänglighet och framkomlighet för angörande motorfordonstrafik gällande kvarteret Färjan i Norrtälje hamn.

2 Förutsättningar

Kvarteret ska innehålla bostäder och verksamheter inkl. en tänkt livsmedelsbutik i bottenplan.

Livsmedelsbutiken förväntas vara av ICA Supermarket-typ med en invändig lastyta för normalstora lastbilar (typfordon Lbn, 12 meter långa) och sopbilar (typfordon Los 9,4 meter långa).

Lastbilarna kan trafikera gatorna runt kvarteret med- eller motsols. Gångfartsgatornas utformning bestäms i senare skede men förutsätts ha en trafikfrizon om 2 meter närmast fasaderna.

Kvarterets avfallshantering, utöver livsmedelsbutikens, sköts via sopsug men vissa fraktioner hanteras via traditionella avfallsrum som vetter mot norr. Sopbilar (typfordon Los, 9,4 meter långa) ska kunna nå dessa ytor.

Personbilsparkering sker i garage med plats för 155 bilar med infart från gatan norr om kvarteret.

3 Trafikalstring livsmedelsbutik

En livsmedelsbutik av denna storlek förväntas ha ca 20 leveranser per vardag och 10 leveranser per helgdag. Ca 3/4 av leveranserna förutsätts ske med större lastbilar (10–12 meter långa) och resterande med mindre lastbilar. Leveranser sker löpande under dagen med högst tryck på förmiddagen (kl 9–12). För att undvika köbildning krävs två lastplatser.

4 Tillgänglighet och framkomlighet tyngre fordon

Körspårsanalys visar att både lastbilar och sopbilar kan trafikera gatorna runt kvarteret. Om en sopbil ställs upp på gatan hindras övrig motorfordonstrafik längs gatan.

Med 8 meter breda lastportar kan lastbilar nå den invändiga lastytan med god marginal utan ytterligare manövrering på de allmänna ytorna utanför.

Ytan bedöms kunna hantera två lastplatser men för att nyttja två separata lastplatser krävs lite manövrering inne på lastytan

Se även bifogade körspårsritningar.

5 Tillgänglighet och framkomlighet garage

I uppdraget har ingått att bedöma om magasinlängden från garagets infart till anslutande gata är tillräckligt långt (föreslagen längd 10 meter) eller om det finns risk för att kö till garaget växer ut och blockerar korsningen.

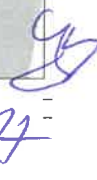
Garaget innehåller 155 bilplatser varav ca 100 platser är för bostäder och 55 för verksamheter i kvarteret. Det dimensionerande trafikflödet utgörs av bostadsparkeringen och den kritiska perioden infaller under eftermiddagen då de boende återvänder från arbetet. Normalt sett anländer de flesta tillbaka från arbetet mellan kl 16 och 18.

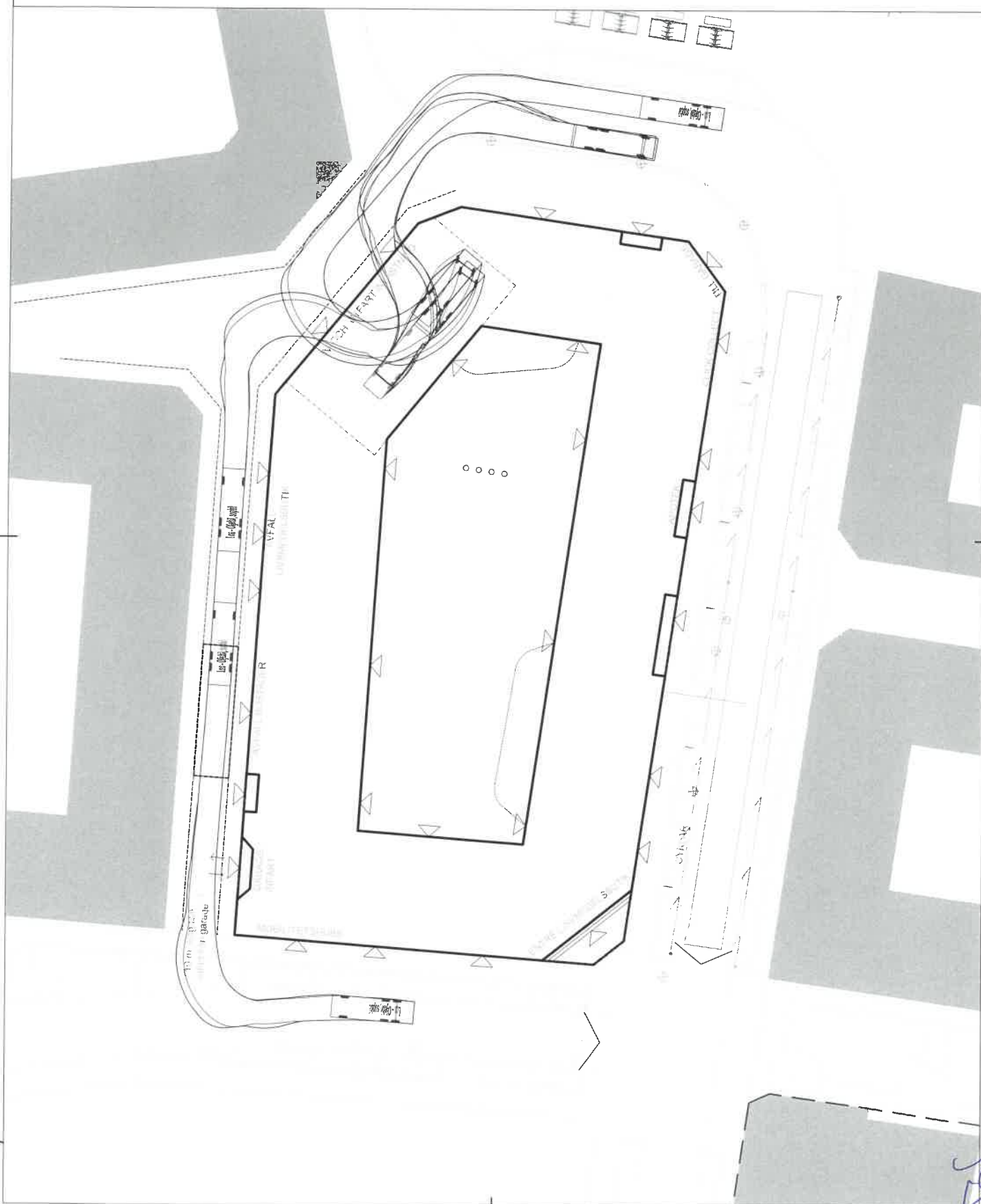
För att göra en känslighetsanalys antas att 80 boende använder bilen dagligen och 75 % anländer under maxtimmen (16:30-17:30). Det betyder att det under den perioden anländer ca en bil per minut vilket med bred marginal bedöms vara under den tillgängliga kapaciteten i garageinfarten även med någon form av inpasseringssystem. Risken för en köuppbyggnad utanför garaget bedöms vara minimal varför planerad yta för kömagasin är tillräcklig.

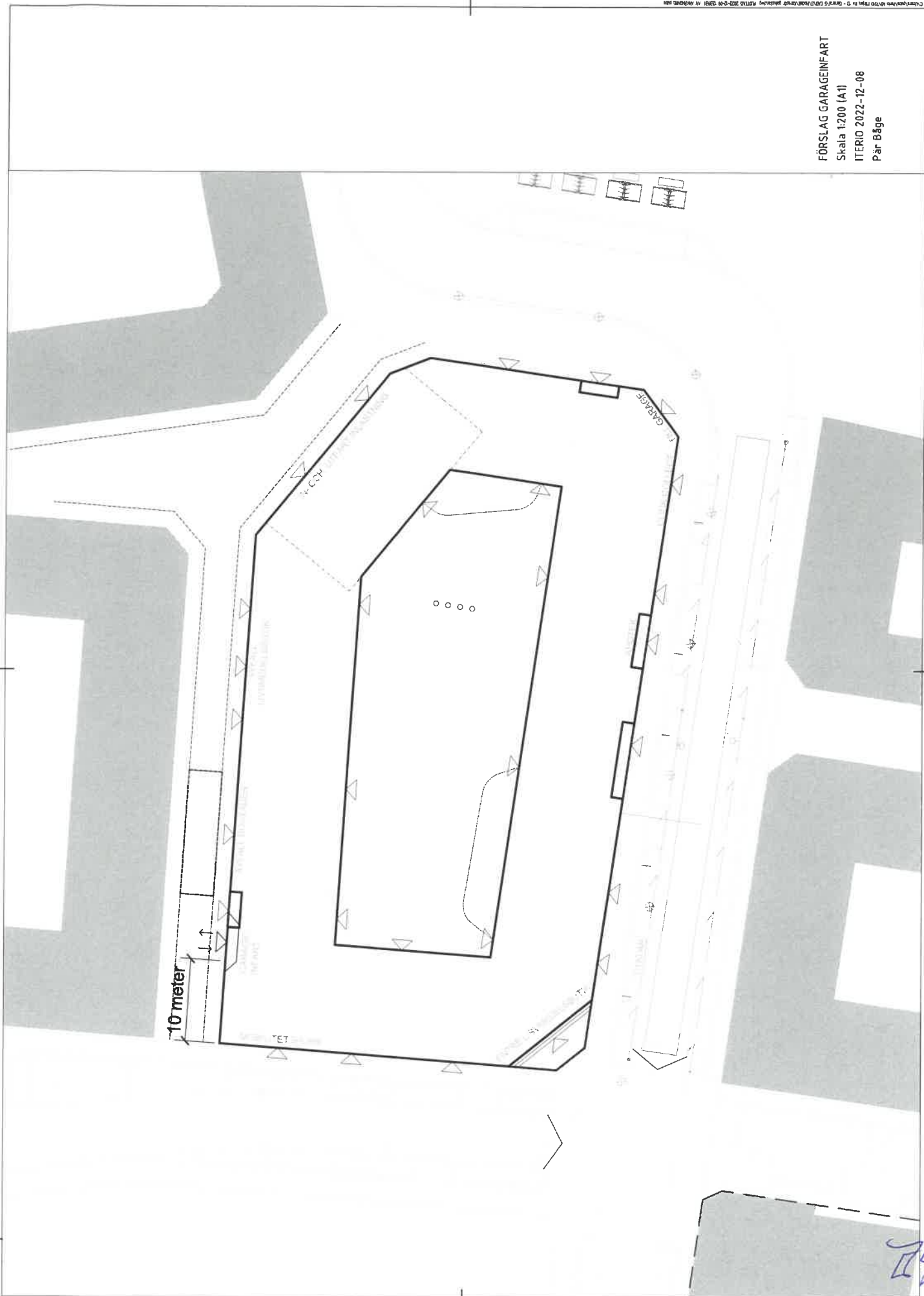
Garagets layout har även kontrollerats med avseende på framkomlighet och med föreslagen layout finns utrymme för personbilar att mötas överallt utom på ett par korta avsnitt där ramperna svänger. Layouten kommer behöva justeras när mer blir känt om husets bärande system men det finns marginaler både vad gäller platserna storlek och antal vilket ger goda förutsättningar för att hantera detta framöver. Se bifogad körspårsritning

6 Bilagor

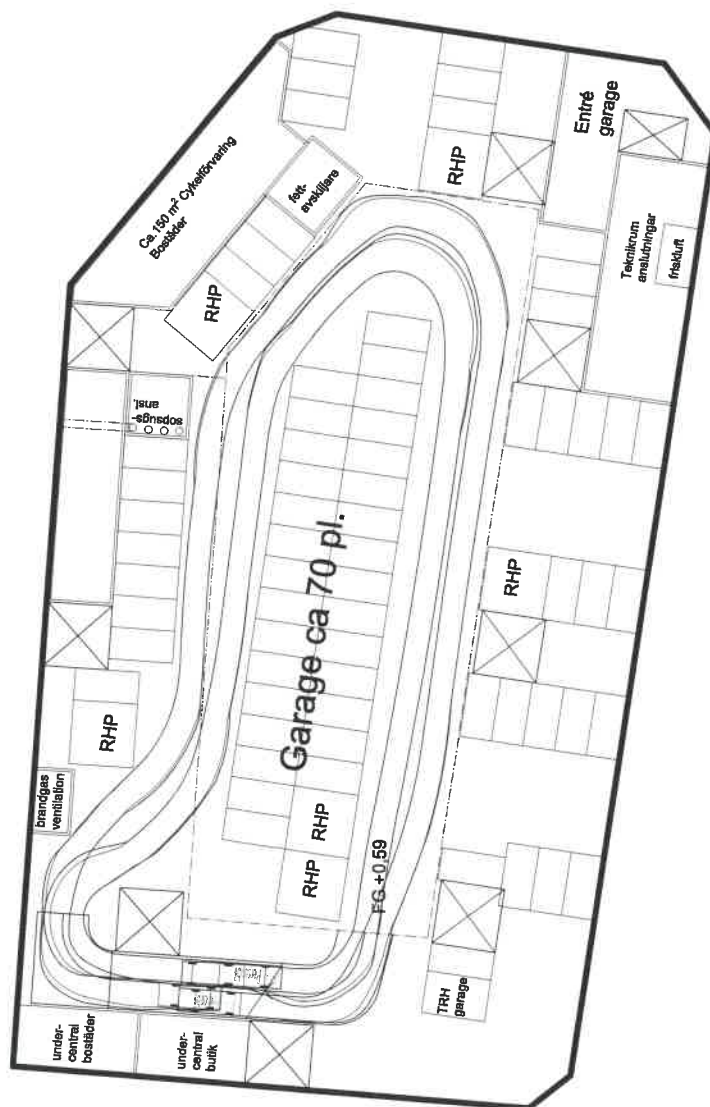
- 6.1 Körspår normal lastbil - Lbn 12 m
- 6.2 Körspår sopbil - Los 9,4 m
- 6.3 Förslag garageinfart
- 6.4 Körspår personbil i garage







25
 PF



KÖRSPÅR Personbil
Skala 1:400 (A3)
ITERIO 2022-11-22
Pär Båge

25
P12

Preliminärt förslag till genomförandeprocess

Kv. 13 Färjan i Norrtälje Hamn.

Vid erhållen markanvisning till Roslagens Pärla AB (RPAB) för garage jämte en våning för kommersiellt ändamål inom Kv. 13 Färjan i Norrtälje Hamn

Fastighetsbildning för 3D skiljer sig inte nämnvärt från att bilda traditionella fastigheter. Däremot ställs större krav på att utreda och bilda erforderliga rättigheter för de berörda fastigheterna. Likaså måste brandintyg upprättas så att utrymningsvägar genom annan fastighet blir kända och säkerställs. När flera exploatörer är inblandade i ett 3D-projekt måste därtill gränssnitten mellan de olika fastigheterna och dess inverkan på varandra utredas och parternas inbördes ansvar måste klargöras.

Vid tecknande av ytterligare ett markanvisningsavtal med annan en part som ska bebygga utrymmet ovanför RPAB:s delar bör åtminstone följande regleras mellan kommunen och bostadsexploatören ("**Bostadsexploatören**"). Principer för detta beskrivs i nedanstående punkter samt i bifogat PM avseende 3D-fastighetsbildning mm, se bilaga 1.

- (a) Bostadsexploatörens byggrätter ska uppföras som bostadsfastigheter ovanpå byggrätter som tilldelats RPAB för kommersiella lokaler samt garage. Kv. 13 Färjan avses att delas in i två fastigheter genom 3d-fastighetsbildning där bostadsdelen utgör en 2D-fastighet och garage samt kommersiella delar utgör en 3D-fastighet. Bostadsexploatören ska för detta ändamål bekosta projektering av byggnaden med iakttagande av de krav som gäller för underliggande fastighet innefattande att laster från Bostadsexploatörens byggrätter ska kunna tas upp i byggnadens ytterväggar så att bärande innerväggar eller pelare i underliggande fastighet inte förekommer.
- (b) Bostadsexploatören ska ingå samarbetsavtal under detaljplaneskedet samt sedan, inför marköverlåtelseavtal med Norrtälje kommun, genomförandeavtal med RPAB som reglerar alla för exploateringen gemensamma relevanta frågor. Sådana frågor är t.ex. detaljplanearbete, fastighetsreglering, projektering, projektgenomförande, tider, tillträdestidpunkter, kostnader och ansvarsfrågor. Samarbetsavtal och genomförandeavtal ska bygga på självkostnadsprincip avseende kostnader, för byggnationen av RPAB kommersiella del samt Bostadsexploatörens bostadsdel, och transparens under genomförandet.
- (c) Bostadsexploatören bör medverka vid detaljplanearbetet från granskningsskedet. Kostnaderna för planarbete avseende Kv. 13 Färjan ska om inte annat särskilt överenskomms delas mellan RPAB och Bostadsexploatören utifrån andelstal satta efter deltagande fastigheters andelstal.
- (d) Kommunen ska tillsammans med Bostadsexploatören och RPAB gemensamt överenskomma om formerna för ansökan om fastighetsbildning och relevanta

åtgärder i samband med detta. Bostadsexploatören ska tillsammans med RPAB lämna kommunen erforderligt underlag för genomförandet av 2D-fastighetsbildningen och 3D-fastighetsbildningen och samverka för att uppnå effektivitet i handläggningen. Principer beskrivs i PM avseende 3D-fastighetsbildning mm, se bilaga 2. Kommunen ansöker om fastighetsbildningarna. Kostnaderna för fastighetsbildningarna fördelas jämt mellan Norrtälje kommun, Bostadsexploatören och RPAB. De servitut och gemensamhetsanläggningar som är aktuella bekostas av Bostadsexploatören och RPAB utifrån reglering i genomförandeavtalet och omfattas av förrättningen i samband med fastighetsbildningen beskriven ovan i detta stycke.

- (e) Bostadsexploatören ska samverka med RPAB under projekteringsfasen och entreprenadtiden för att uppnå bästa möjliga tekniska och ekonomiska resultat. Samverkan ska t.ex. ske avseende de fysiska förutsättningarna för byggnationen, byggnadsmaterial, teknisk försörjning och installationer (så som värme/kyla/ventilation/va/sopsug/dagvatten), normer, rationellt framtida underhåll och kostnader i samband med gränsdragningar i bjälklag mellan fastigheter. Varje fastighet bör om så är rationellt och möjligt ha en egen medieförsörjning.
- (f) Bostadsexploatören samt RPAB ska i samverkan utföra sin respektive projekt- och bebyggelseförslag såväl gestaltningsmässigt som byggnads-tekniskt. Bostadsexploatören ska vara medveten om de arkitektoniska och gestaltningsmässiga ambitioner som finns för nybyggnadsrätter inom Norrtälje Hamns värdefulla miljö. Norrtälje kommun kommer att bedöma projekt- och bebyggelseförslag från Bostadsexploatören och RPAB samlat och löpande under utvecklingsarbetet.
- (g) Om kommunen under projektet beslutar om att upprätta avlämningspunkter för installationer per hus vid tomtgräns förbinder sig Bostadsexploatören att genom gemensamhetsanläggning förvalta gemensamma delar tillsammans med RPAB. Ansvarsgränser för gemensamma och enskilda delar kommer att regleras närmare inom ramen för kommande lantmäteriförrättning.
- (h) Upplåtelse av erforderligt utrymme för gemensamhetsanläggningar ska ske utan krav på ersättning från endera part, eventuella ersättningar för servitutsutrymmen eller andra ytor inom Bostadsexploatörens respektive RPAB:s fastighet kommer att regleras i varje enskilt fall. Bostadsexploatören och RPAB ska så snart som möjligt överenskomma om vad som bör vara gemensamt och därefter ha en dialog med kommunen om detta.
- (i) Efter det att erforderliga gemensamhetsanläggningar och rättigheter definierats ska Bostadsexploatören tillsammans med RPAB via gemensam anlitad kalkylator uppskatta den merkostnad respektive kostnadsminskning för anläggningar som kan anses vara till nytta för båda parter men är belägna inom en fastighet och kommer att ägas av den ena parten. Uppstår merkostnad för den ena parten skall detta regleras. Vid sådan reglering ska den andre partens minskade byggkostnad för dessa anläggningar beaktas. Syftet är att såväl merkostnader som kostnadsminskningar ska fördelas lika mellan parterna.
- (j) Bostadsexploatören förbinder sig att samverka med RPAB kring parkeringsköp av parkeringsplatser i form av tillskott som delfinansiering av parkeringshuset för

Bilaga 2

aktuella parkeringsplatser för bostäder med utgångspunkt från kommunens parkeringsstrategi samt att teckna ett långsiktigt blockhyresavtal för erforderliga p-platser för bostadsparkering samt aktuella mobilitetsåtgärder.

JS
PHT

Ansvarig: Rickard Hellemar

Distribution: Roslagens Pärla AB

PM

Kv. 13 Färjan – Norrtälje hamn

JS
PA

Innehåll

1	Syfte och bakgrund	1
2	Fastigheternas avgränsningar	2
2.1	3D-fastighetsbildning generellt.....	2
2.2	Fastighetsgränser	2
3	Samverkansprocesser	4
3.1	Rättigheter och samverkan genom Lantmäteribeslut – del 1 av Samverkansplan	4
3.1.1	Gemensamhetsanläggning (GA) – en förklaring	4
3.1.2	Servitut – en förklaring	5
3.1.3	Grundläggning och bärande konstruktion (stomme)	5
3.1.4	Tak.....	6
3.1.5	Fasader.....	6
3.1.6	Gemensamma utrymmen och tillträde.....	6
3.1.7	Brandutrymning	7
3.1.8	Tekniska installationer	7
3.2	Samverkansplan i punkter och illustrerad i tidslinje	9
3.2.1	Parkering för bil och cykel.....	9

BRAMabs sammanlagda erfarenhet gör att författaren av denna PM känner komfort i att kunna redogöra för lösningsförslag som håller över tid.

Exempel på dragen viktig erfarenhet är att man i tidigt skede måste hantera gränssnittet mellan fastighetsdelarna (3D- och 2D-fastigheten) på ett strukturerat, transparent och ordnat vis. Att hantera gränssnittet innebär inte bara rent lantmäterimässigt utan främst legalt för att säkra en framtida effektivitet och tydlighet.

Därmed gör denna PM en ansats att utveckla och besvara följande problemställningar:

1. Fastigheternas avgränsningar:

Identifiera lämpliga avgränsningar för fastigheterna, främst fysiskt- och juridiskt perspektiv. I kombination med punkt 2 nedan så ges förutsättningar för den mest effektiva och problemfria långsiktiga förvaltningen och högsta värdeskapandet.

2. Samverkansplan innehållande tidslinje:

Föreslå tillvägagångssätt som möjliggör den mest effektiva och långsiktigt hållbara plan för samverkan mellan fastigheterna och som kläs i en tidslinje eller rättare sagt en tågordning, se bilaga. En sådan samverkansplan ska innefatta såväl förslag på rättigheter mellan fastigheterna och avtal mellan dess ägare och kommunen.

I denna PM finns en start av sådan samverkansplan. En vidarearbetad Samverkansplan kan sedan utgöra underlag för kommunens kommande markanvisningstävling av bostadsdelen. För att samverkansplanen ska bli lyckosam ska den hantera viktiga principer, byggnadsteknisk samverkan och gränsdragning.

Tanken är att Bostadsexploatören och RPAB tidigt har klart för sig hur entreprenaden ska gå tillväga för hela kvarteret, inklusive garage, kommersiella ytor och bostäder. Samverkan behöver ske för att erhålla tydliga gränsdragningar gällande projektets genomförande, ekonomi och framtida förvaltning.

2 Fastigheternas avgränsningar

2.1 3D-fastighetsbildning generellt

En 3D-fastighet beskrivs som en sluten volym som urholkar en traditionell fastighet och kan vara en byggnad eller anläggning eller en del av en sådan. Fastighetsgränser till en 3D-fastighet ska dras på det sätt som anses lämpligast i det enskilda fallet med hänsyn till byggnadens eller anläggningens ändamål samt dess yttre utformning. Utöver lämplighet så finns det inga särskilda bestämmelser som beskriver hur gränsdragningen för ett 3D-fastighet ska dras i förhållande till den byggnad eller anläggning som 3D-fastigheten inryms i. En 3D-fastighet kan även, om det anses lämpligt i det enskilda fallet, innefatta en viss luftvolym. Luftvolymen kan behövas för att möjliggöra för exempelvis underhåll och skötsel.

En 3D-fastighet kan enbart bildas om den tillförsäkras de rättigheter som behövs för att den ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt. Detta innefattar funktioner som nyttjas gemensamt av en eller flera fastigheter samt funktioner som tillgodoses inom annan fastighet. Dessa funktioner behövs kartläggas för att skapa lämpliga servitut och gemensamhetsanläggningar som rättsligt säkerställer funktionerna.

2.2 Fastighetsgränser

Bostadsexploatörens fastighet föreslås utgöra en traditionell fastighet (2D-fastighet) inom Kv. Färjan. Dess fastighetsgränser sätts enligt normala principer i gränsen mellan kvartersmark och allmän plats.

RPABs fastighet föreslås utgöra en 3D-fastighet innefattande garage i källarplan (plan -2 och -1) samt kommersiella ytor i markplan (plan 0). Denna 3D-fastighet urholkar då Bostadsexploatörens 2D-fastighet, och 3D-fastighetens gränser behöver beskrivas både i horisontalplan och i höjddled.

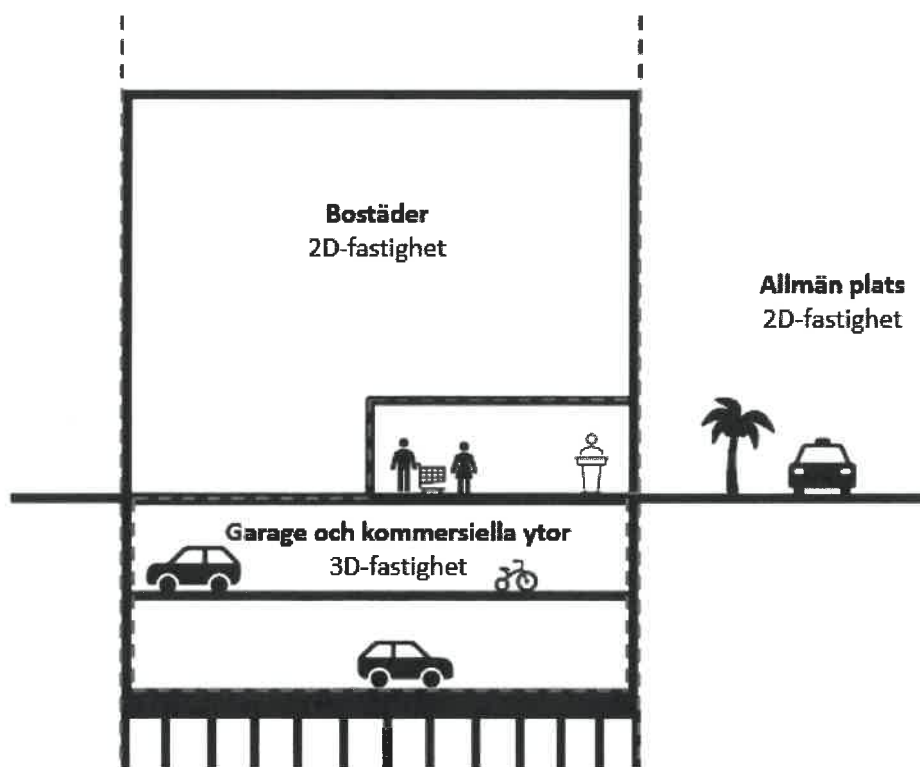
3D-fastighetens övre gräns (där den möter bostadsdelen) föreslås läggas mitt i avskiljande bjälklag mellan plan -1 och plan 0 där det är bostadsdel på plan 0, och mitt i avskiljande bjälklag mellan plan 0 och plan 1 där det är kommersiella ytor på plan 0.

I det fall då det är en gård ovan 3D-fastigheten så bör den övre gränsen dras över gårdens tätskikt.

3D-fastighetens undre gräns föreslås läggas en bit ned i bottenplattan (till exempel 2 decimeter ned), så att det översta slitlagret av bottenplattan hör till garagefastigheten.

3D-fastighetens horisontalplansgränser i plan 0 föreslås läggas mitt i innerväggar där kommersiella ytor möter bostadsdelen. Där kommersiella ytor har yttervägg föreslås gränsen läggas utanför fasaden, så att hela väggen inklusive ytterfasad hör till 3D-fastigheten.

3D-fastighetens horisontalplansgränser i källarplanen (plan -1 och -2) föreslås läggas precis innanför ytskiktet på garageväggarna, så att ägaren av garaget får förfogandet över insidan av väggen men så att 3D-fastigheten inte innefattar den bärande konstruktionen.



Figur 2. Principförslag för fastighetsindelning.

3 Samverkansprocesser

PM har i uppgift att föreslå tillvägagångssätt som möjliggör den mest effektiva och långsiktigt hållbara plan för samverkan mellan parterna, dvs. såväl kommunen, RPAB och kommande bostadsexploator. Viktigt är att det är ett långsiktigt perspektiv. För att sådan samverkansplan ska bli lyckosam konstaterar BRAMab att den bör bestå av två delar; del 1 som grundar sig på lantmäterigrunder såsom gemensamhetsanläggningar och servitut (förutom själva gränsdragningen som föreslås i punkt 2 "Avgränsning" ovan) samt del 2 en processplan, se bilaga.

3.1 Rättigheter och samverkan genom Lantmäteribeslut – del 1 av Samverkansplan

3.1.1 Gemensamhetsanläggning (GA) – en förklaring

När en byggnad delas in i olika fastigheter på höjden, genom 3D-fastighetsbildning, blir det allt som oftast aktuellt att vissa anläggningar, installationer och ledningar/rör ska vara gemensamma för fastigheterna inom byggnaden. Det är vedertaget att gemensamma anläggningar inrättas som gemensamhetsanläggningar (GA) av Lantmäteriet, för att skapa trygga och tydliga ramar kring vad som är gemensamt och hur ansvaret för dessa ting fördelas mellan fastigheterna. GA är ett beprövat institut som även används för gemensamma behov mellan traditionella 2D-fastigheter.

Lantmäteriet kan på ansökan från fastighetsägarna bilda en GA för en anläggning som flera fastigheter har ett stadigvarande behov av. Lantmäteriet tar beslut i enlighet med Anläggningslagen, och ska i beslutet definiera och beskriva:

- GA:ns ändamål, läge, storlek och huvudsakliga beskaftenhet.
- Utrymmet som upplåts för GA:n.
- Vilka fastigheter som deltar i GA:n.
- Med vilka andelstal deltagande fastigheter ansvarar för GA:ns utförande och drift.
- Inom vilken tid GA:n ska utföras.

Om fastighetsägarna är överens om ovanstående punkter så kan deras överenskommelse läggas till grund för utformningen av Lantmäteriets beslut, så länge det som är överenskommet är inom Anläggningslagens ramverk.

En GA:s anläggningsbeslut blir en tydlig beskrivning av vad fastighetsägarna gemensamt ska ansvara för och hur kostnaderna för utförande och drift av anläggningen ska fördelas dem emellan.

Fastigheternas andelstal i GA:n blir en viktig nyckel för hur kostnader som är knutna till GA:ns utförande och drift fördelas mellan de deltagande fastigheterna. Andelstal ska sättas efter fastigheternas nytta av anläggningen. Vedertaget vid 3D-fastighetsbildning är att andelstal sätts efter deltagande fastigheters BTA – en princip som är beprövad och godkänns av Skatteverket. För vissa typer av anläggningar kan det dock vara skäligt med en annan andelstalsfördelning, i fall där BTA-fördelningen inte alls synkar med fördelningen av nytta/användningen av anläggningen.

Vardera fastighetsägaren har genom deltagandet i GA:n möjlighet att kräva att det deltagande fastighetsägarkollektivet ska utföra och underhålla GA:n i enlighet med anläggningsbeslutet. Efter önskemål kan Lantmäteriet bilda en samfällighetsförening (direkt vid bildandet av GA:n eller om behovet visar sig senare) som ska ansvara för att förvalta GA:n i enlighet med anläggningsbeslutet. I samfällighetsföreningen deltar per automatik de fastighetsägare vars fastigheter deltar i GA:n. Det går att driva in kostnader som är knutna till GA:n från de deltagande fastigheterna, så att kostnadsfördelningen enligt andelstalen ska vara garanterad.

GA:n och dess anläggningsbeslut knyts till de deltagande fastigheterna och blir synligt mot tredje man genom att det registreras på fastigheterna i fastighetsregistret. En GA kan inte ändras på annat sätt än genom nytt beslut från Lantmäteriet, och för att Lantmäteriet ska göra en ny prövning krävs faktiskt ändrade förhållanden som väsentligt inverkar på behovet av anläggningen.

3.1.2 Servitut – en förklaring

De olika fastigheterna inom byggnaden kommer med största sannolikhet även ha behov av att nyttja vissa utrymmen inom den andra fastigheten för deras egna, enskilda anläggningar, installationer eller ledningar/rör. Det kan också finnas behov av att nyttja utrymmen inom den andra fastigheten för tillträde till eller skötsel av egna fastigheten, eller för brandutrymning. För enskild fastighets behov över annan fastighet kan rättighet lämpligen säkras genom servitut som också bildas av Lantmäteriet. Lantmäteriets beslut om att bilda servitut ska tydligt beskriva:

- Vad rättigheten innebär.
- Om det handlar om rätt att nyttja eller att anlägga något.
- Vilket utrymme som belastas.
- Vilken fastighet som har förmånen.
- Vilken fastighet som är belastad.

Om fastighetsägarna är överens så kan deras överenskommelse läggas till grund för utformningen av Lantmäteriets beslut om servitut, så länge det som är överenskommet är inom Fastighetsbildningslagens och Jordabalkens ramverk. Ett krav på ett så kallat officialservitut (som Lantmäteriet bildar) är att det behöver finnas ett väsentligt behov av servitutet. Ett alternativ är att skriva avtalsservitut direkt mellan fastighetsägarna, då finns inte kravet på ett väsentligt behov.

Servitut kan innebära rätt att nyttja en anläggning eller ett utrymme inom en annan fastighet, och då ligger ansvaret/ägandet av anläggningen/utrymmet kvar på den belastade fastigheten. Servitut kan även innebära rätt att uppföra/anlägga en anläggning på en annan fastighet, och då hamnar ansvaret/ägandet av anläggningen på förmånsfastigheten. Ett servitut kan aldrig innebära ett delat ansvar för en anläggning. En servitutsrätt får heller inte förenas med annan skyldighet för den belastade fastigheten än att underhålla den anläggning som avses med servitutet. Önskas delat ansvar så rekommenderas istället att anläggningen blir en GA.

Officialservitut, bildade av Lantmäteriet, registreras alltid på fastigheterna i fastighetsregistret och blir synliga mot tredje man. För att ändra/upphäva officialservitut krävs nytt beslut av Lantmäteriet. Avtalsservitut kan också skrivas in i fastighetsregistret efter ansökan av fastighetsägarna.

3.1.3 Grundläggning och bärande konstruktion (stomme)

Ansvar och kostnader för grundläggning och bärande konstruktion bör fördelas mellan de två fastigheterna inom kvarteret. Förslagsvis inrättas dessa delar som en GA, där man tydligt klargör vad som är gemensamt och hur ansvaret fördelas efter lämpliga andelstal.

I GA:n bör grundläggning inklusive pålar och bottenplatta ingå. Förslagsvis exkluderas det översta slitlagret av bottenplattan (t.ex. översta 2 decimetrarna), då drift och underhåll av detta lämpligen ligger på garaget ensamt.

I GA:n bör pelare och bärande väggar i garageplan ingå. Dock bör ytskikten på dessa exkluderas, då de bör kunna förvaltas av garaget ensamt.

I GA:n bör bärande bjälklag mellan plan -1 och plan 0, samt bjälklag mellan plan 0 och plan 1 ovanför den kommersiella delen ingå. Ytskikt på vardera sida kan exkluderas så att respektive fastighetsägare

får drifta och underhålla dem. Bjälklag mellan plan -2 och -1 bör kunna exkluderas från GA:n, ifall det inte är bärande och endast fyller funktion för garagefastigheten.



Figur 3. Principskiss för föreslagen gemensamhetsanläggning för grundläggning och bärande konstruktion i förhållande till föreslagna fastighetsgränser.

Förslagsvis sätts andelstal i GA:n inledningsvis efter de antal BTA (ljus och mörk) som detaljplanen medger inom vardera fastigheten. Visar det sig sedan bli stor skillnad mellan denna tillåtna BTA och den faktiskt nyttjade BTA så kan andelstalen justeras i efterhand.

3.1.4 Tak

Enligt liknande tankegångar som för grundläggning och bärande konstruktionen så skulle en GA kunna inrättas för byggnadens tak. Det blir aktuellt ifall åtkomsten till taket bedöms relevant för bägge fastigheterna, eller om man resonerar att det ligger i bägge fastigheternas intresse att man delar på ansvaret den dagen något på taket behöver åtgärdas. Taket skulle kunna ingå i samma GA som den för grundläggning och bärande konstruktion, alternativt utgöra en separat GA med andra andelstal.

3.1.5 Fasader

Fasader kan inrättas som GA, men då fasader för kommersiella ändamål och bostadsändamål kräver helt olika skötsel föreslås i stället att fasaderna hör till varje fastighet och sköts av vardera fastighetsägaren utan något sammanblandat ansvar.

3.1.6 Gemensamma utrymmen och tillträde

Om det finns utrymmen som ska utnyttjas gemensamt, t.ex. soprum, förråd, entréer, korridorer, trapphus, hiss eller dylikt, så skulle dessa kunna inrättas som en eller flera GA som bägge fastigheterna får nyttja och dela på ansvaret för. Likaså om det finns gårdsutrymme som ska samutnyttjas skulle det kunna bli en GA.

Om det finns behov för ena fastigheten att nyttja utrymme utanför den egna fastigheten, utan att man vill dela på ansvaret för utförande och drift, så är det möjligt att i stället upplåta rätt att nyttja eller

anlägga något inom utrymmet för ett visst ändamål genom ett servitut. Exempelvis om 3D-fastigheten behöver komma åt ovanliggande gård för tillsyn eller underhåll av tätskikt och tak kan detta lösas genom upprättande av servitut för tillträde av gård.

3.1.7 Brandutrymning

Brandutrymningsmöjligheter för bägge fastigheterna behöver alltid tillförsäkras. Om det inte är möjligt att ta sig ut direkt från den egna fastigheten utan att passera den andra fastigheten, så kan det behöva bildas servitut för att få garanterad passagerätt.

3.1.8 Tekniska installationer

Då tekniska installationer högst sannolikt kommer att passera över fastighetsgränser så får man vid projekteringen identifiera vilka installationer som hör till respektive fastighet och vad som är gemensamma installationer. Gemensamma installationer kan inrättas som GA, och enskilda installationer som placeras helt inom eller passerar den andra fastigheten behöver tillförsäkras servitutsrättighet. Det man får undersöka och eventuellt bilda rättigheter för kan till exempel vara:

- Kallvatten
- Spillvatten
- Dagvattensystem inklusive infiltration och fördröjningsmagasin
- Värme/Kyla
- Ventilation
- Porttelefoner
- Låssystem
- Fiber
- Sprinkler
- El
- Etc.

Elinstallationer brukar till skillnad från de övriga inte inrättas som servitut eller GA, då elnätbolagen allt som oftast äger ledningarna ända fram till fastighetsgräns. Det kan istället bli aktuellt med ledningsrätt för nätbolaget över annan fastighet.

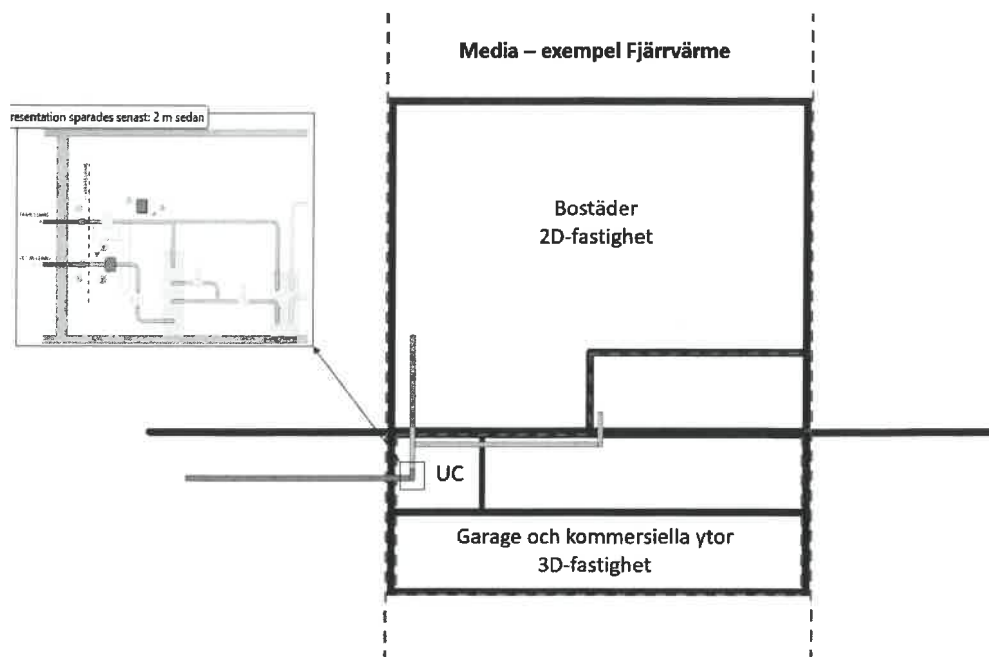
För att illustrera eventuella lösningar på tekniska installationer redovisas nedan exempel på hur ansvarsfördelningen för fjärrvärme kan hanteras. I figur 4 och figur 5 illustrerar de blåa ledningarna fjärrvärmeleverantörens ansvarsområde där leverantören äger och ansvarar för ledningarna. Ansvaret övergår helt, med undantag av mätutrustning för avläsning, från leverantören till fastighetsägaren/samfällighetsföreningen efter en servisventil som i exemplet sitter i en undercentral (UC) inom 3D-fastigheten.

Vid projekteringen bör man överväga hur ansvarsfördelningen av ledningar inom fastigheterna ska se ut. Beroende på behov och önskemål kan hela värmesystemet eller delar av det efter servisventilen vara gemensamma och inrättas som en GA, se figur 4. Ska hela systemet vara GA innebär det att även radiatorer och dylikt inom bägge fastigheterna faller inom det gemensamma ansvaret. Alternativt skulle GA:n kunna sluta vid bestämda punkter, t.ex. avstängningsventiler med undermätare, där ansvaret efter dessa punkter blir enskilt.

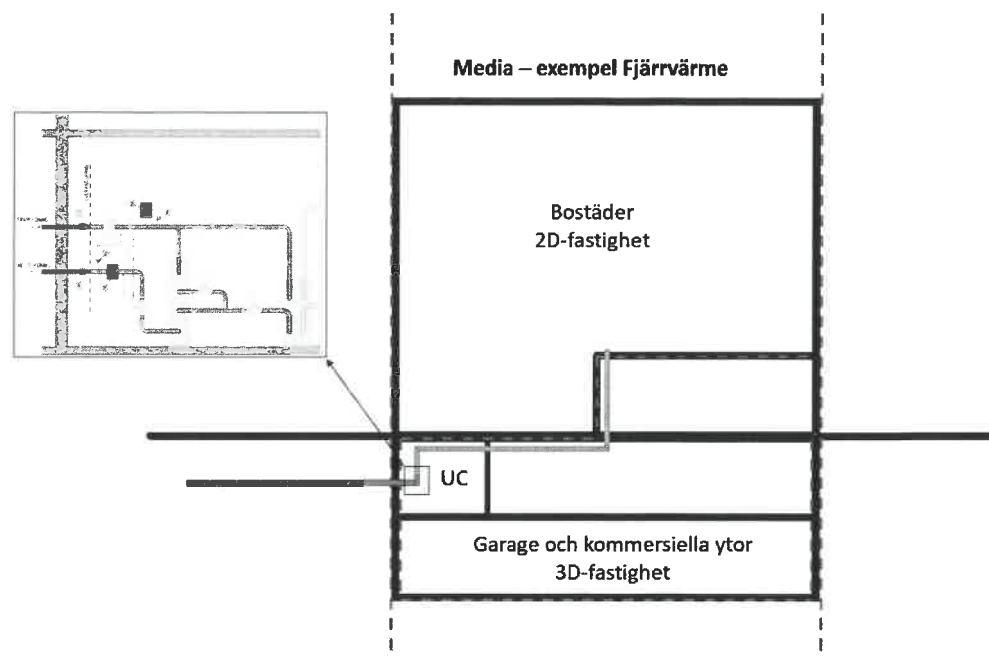
En alternativlösning skulle kunna vara att samtliga ledningar efter servisventilen är enskilda hela vägen från fjärrvärmeleverantörens släpp, se figur 5. Då Bostadsfastighetens ledningar i detta exempel ligger inom 3D-fastigheten behöver dessa tillförsäkras servitutsrätt inom 3D-fastigheten fram till fastighetsgräns. Servitutsrätten kan innebära rätt att anlägga, underhålla och förnya

JS
PT

fjärrvärmeledningar, och det innebär i så fall att Bostadsfastigheten helt äger ledningarna, trots att de ligger inom 3D-fastigheten.



Figur 4. Principskiss för ansvarsfördelning fjärrvärme med gemensamhetsanläggning



Figur 5. Principskiss för ansvarsfördelning fjärrvärme med servitut

En idag redan känd teknisk installation som är i behov av rättighetshantering är sopsugsanläggningen, som kommer ägas och förvaltas av Norrtälje kommun. En kommunal fastighet kommer behöva tillförsäkras en servitutsrättighet för att anlägga sopsugsanläggningen, inklusive ledningar, inkast, och motorenhet inom 3D-fastigheten och bostadsfastigheten. Servitutet ska omfatta anläggningen i sig men ska även innefatta utrymme för tillträde till anläggningen för att möjliggöra för kommunens drift och underhåll av anläggningen. Då kommunen avser att äga hela anläggningen kommer servitutsrätten innefatta rätt till att anlägga, underhålla och förnya anläggningen.

3.2 Samverkansplan i punkter och illustrerad i tidslinje Vänligen se bilaga.

3.2.1 Parkering för bil och cykel

Bostadsexploatörens 2D-fastighet behöver parkeringsplatser för bil och cykel för att erhålla bygglov, och motsvarande gäller för den kommersiella ytan (markplan) för RPABs blivande 3D-fastighet. RPAB kommer, genom garageytan i dess 3D-fastighet att upplåta erforderligt antal parkeringsplatser åt bl.a. 2D-fastigheten så att denne erhåller bygglov. På vilket sätt som upplåtelsen sker behöver analyseras vidare. Men vanligen sker upplåtelsen genom servitut, GA eller långa nyttjanderättsavtal.

BRAMab noterar att inom många kommuner sker parkeringsupplåtelser genom exempelvis nyttjanderättsavtal som skrivs på en längre tidsutdräkt, exempelvis 25 år. Inom detaljplanlagt område kan en nyttjanderätt som längst avtalas för 25 år. Inom vissa kommuner förekommer kortare nyttjanderättsupplåtelser, som exempelvis 15 år.

Inom parkeringsfrågan finns fler frågor som behöver mejslas fram i kommande planarbete. Exempel på sådana frågor är:

- Vilka avtalsparterna är och hur avtalsstrukturen ser ut så att:

- a) 2D-fastigheten tillsäkras erforderligt antal p-platser (för bil och cykel),
- b) 3D-fastigheten tillsäkras att 2D-fastighetens p-behov knyts till 3D-fastigheten och
- c) kommunen känner sig trygg i parternas långsiktiga parkeringsbehov enligt bygglovskrav är uppfyllt.

- Överenskomma kring mobilitetsåtgärder vilka syftar till att främja andra trafikslag än fossildriven bil och på så vis få ned p-talet. Mobilitetsåtgärderna formaliseras i ett "Mobilitetsavtal" som sannolikt ingås mellan lagfaren ägare av parkeringsfastigheten (i detta fall 3D-fastigheten) och kommunen.

- Arbeta fram Parkeringsavtal, som sedan sannolikt ingås mellan 3D-fastigheten och den fastighet som behöver nyttja parkeringsanläggningen.

-Arbeta fram någon form av "Brukaravtal" som upprättas mellan den boende / lokalhyresgästen och parkeringsanläggningen som syftar till att ge den boende rätt till p-plats. Kan ske månadsvis, dygnsvis eller per timma.

Notera att det till ovan givna problemställningar finns beprövade och därmed fungerande lösningar. Genom planarbetet arbetas problemställningarna igenom enligt gängse ordning.

Ansvarig för detta PM:
Rickard Hellemar, civ.ing lantmäteri

*Observera att markanvisningsområdet endast omfattar huvudsaklig del av gatuplan samt underjordiskt garage i två plan



Skellefteplanegräns

12 m passagegräns
obegränsad höjd i öppet
läge (Havslänken)

E-område

Möjlig yta för
fiskekollektorgång

Kv Färjan, Norrtälje Hamn

Bebyggelseförslag för kvarter 13 a
(13a avser den kommersiella delen av kv. 13
och bostadsdelen benämns 13b)

2022-12-20



Innehållsförteckning

Sid 3. Förutsättningar omgivning

Sid 4. Ytor

Sid 6. P-matris och mobilitet

Sid 8. Hållbarhetsstrategi

Sid 10. Planer

Sid 15. Sektion

Sid 16. Gestaltningsförutsättningar bottenvåning

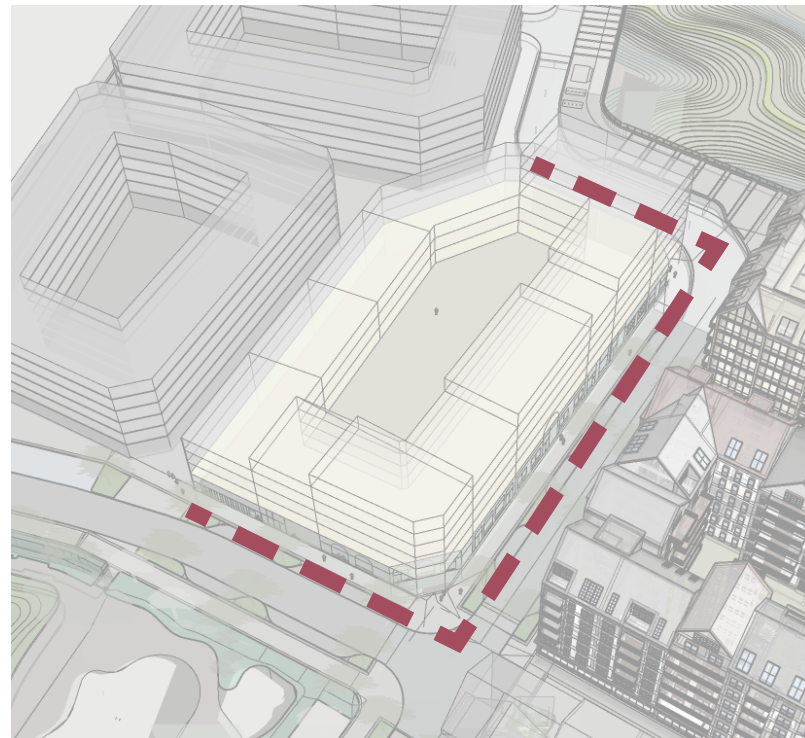
Sid 17. Gestaltningsreferenser

Sid 18. Fasader

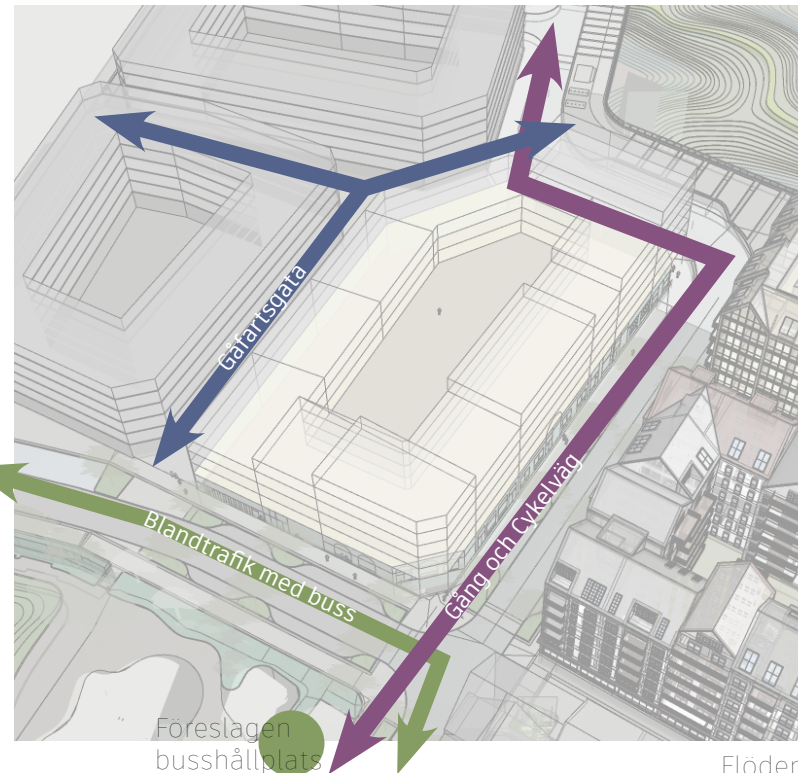
Sid 22. Vyer

Sid 24. Bilagor

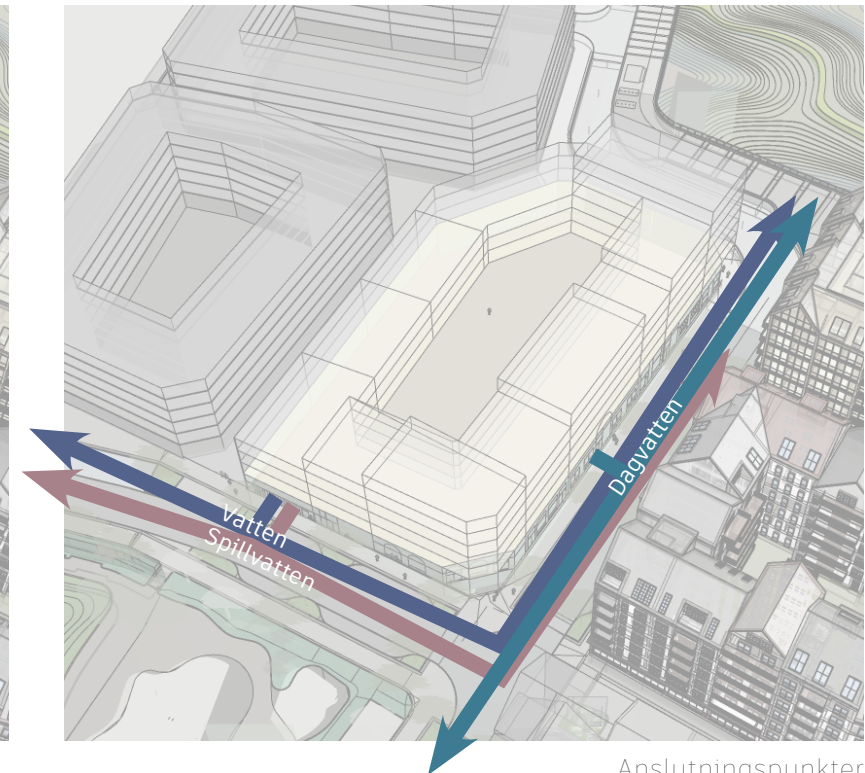
Förutsättningar omgivning



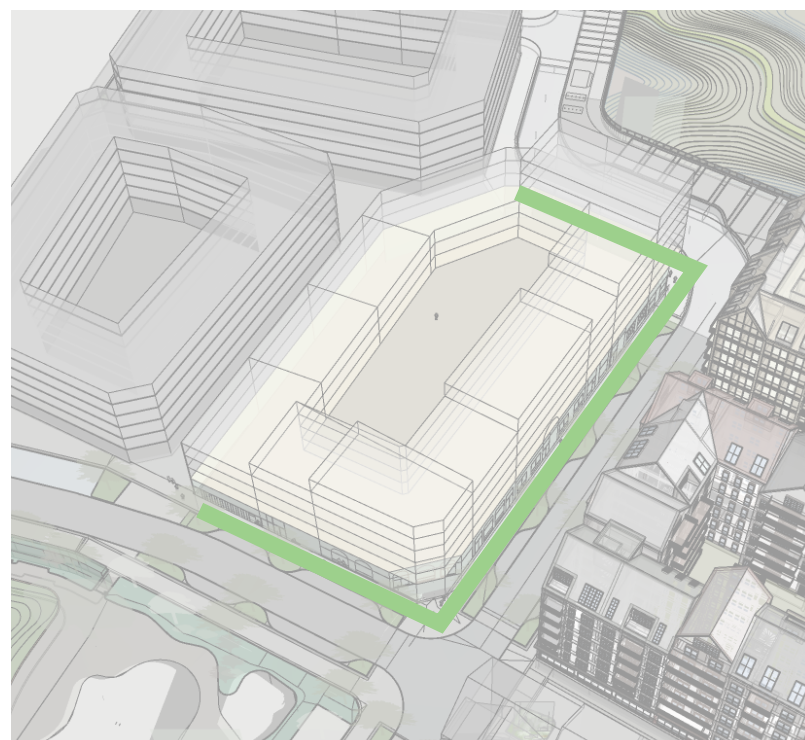
In och utfartsförbud



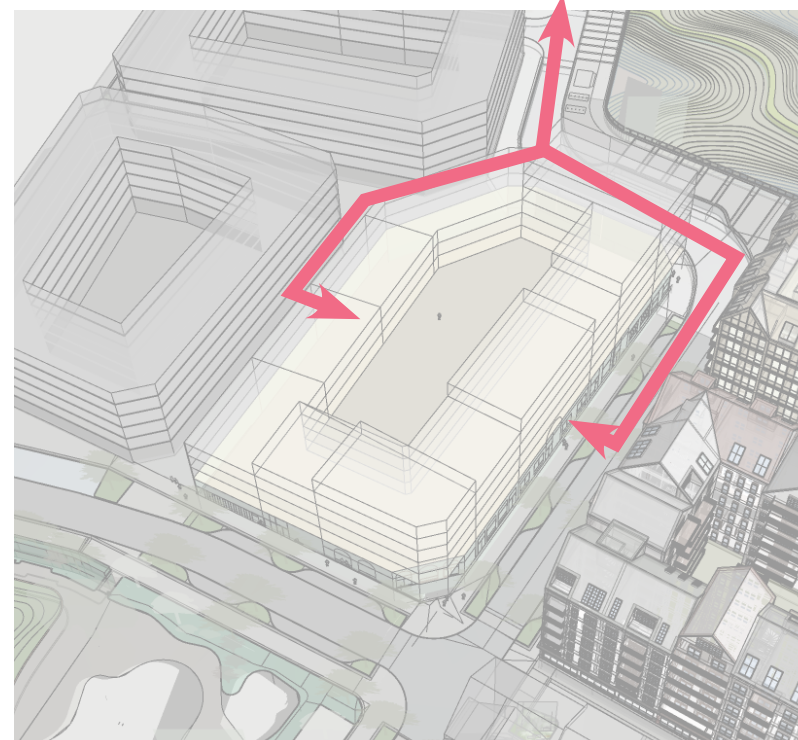
Flöden



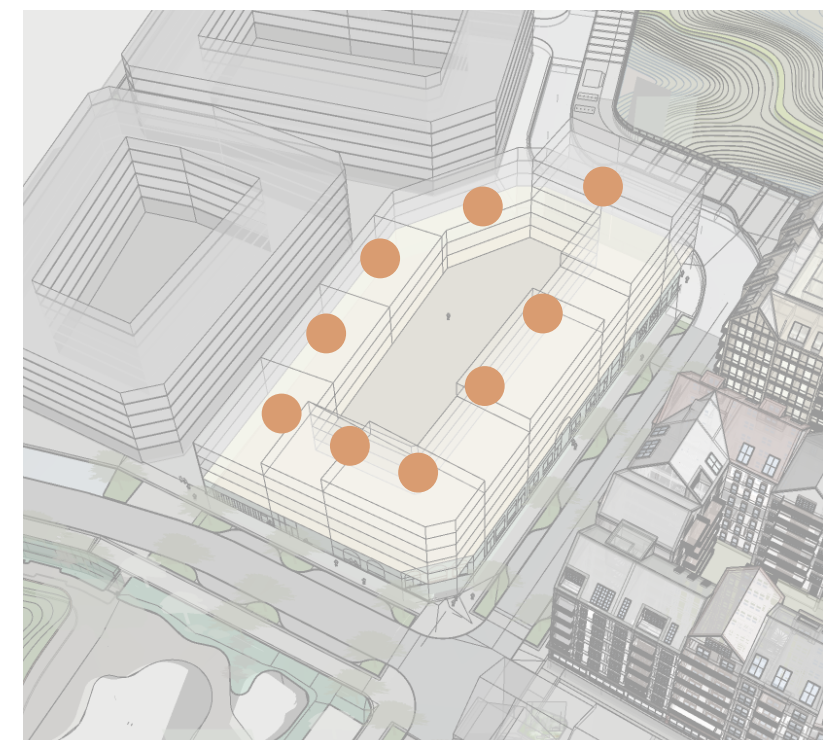
Anslutningspunkter



Utpekad möjlighet verksamhetslokaler



Anslutningspunkter sopsug



Max antal trapphus för bostäderna

Ytor med snitt fem våningar

BTA BERÄKNING FEM VÅNINGAR (angivna siffror avser ca. kvm)

		BTA ljus bostad**	BTA mörk bostad	BTA ljus kommersiell	BTA mörk kommersiell	BTA TOTAL
vån.						
G2	Plan 08		0		3 700	3 700
G1	Plan 09		0		3 700	3 700
I	Plan 10*	530		3 120		3 650
II	Plan 11	2 500				2 500
III	Plan 12	2 500				2 500
IV	Plan 13	2 500				2 500
V	Plan 14	2 500				2 500
Summa		10 530	0	3 120	7 400	21 050

*)plan 10 minskat fotavtryck till följd av indrag vid entréer
**)bostadsytor på plan tio omfattar utöver entréhall även rullstols- och barnvagnsförråd.

LOKALISERINGSFÖRSLAG AV BOSTADSFUNKTIONER(13B)
AKTUELLT SCENARIO

Bostadstrapphus (13B)	
Bostadstrapphus mot gata	7 st
Bostadstrapphus till garage	8 st
Gårdstrapphus	2 st
TR2-trh (utrymning över gård)	9 st
I anslutning till entré på gatunivå (13B)	
Rullstol och Barnvagnsförråd	1/trh samt två dim för två trh
Postboxar	110 st
Städ/förvaltning	2 st

Inom kommersiell fastighet (13A)	
Parkering bil	71-83 platser i garage*
Parkering cykel	ca. 250 platser i garage
Parkering lådcykel	ca. 10 platser i garage
RHP	Minst 1/ trapphus i garage
UC**	I källare vid anslutningspunkt
Sopsugsanlutning**	I källare vid anslutningspunkt
Teknikutrymmen** vid anslutningspunkter så som elrum, vattenservis	

*)se olika parkeringsscenario för bostadsdel under mobilitet

**)teknikytor som omfattas av framtida GA

Inom bostadsfastighet (13B)	
Lägenhetsförråd	På vind (se separat PM)
Bostadsgård	
Sopsugsnedkast	Från gård (möjligt två anlutningspunkter)
Fläktrum/bost.aggregat	På vind

FUNKTIONER OCH INNEHÅLL KOMMERSIELL FASTIGHET (13A)

Kommersiella trapphus (13A)	
Trapphus mellan garage och livsmedelsbutik	1 st
Trapphus mellan garge och Galärgatan	1 st
Inom kommersiell fastighet (13A) ovan mark	
Mobilitetshubb	
Blomsterhandel / kiosk (shop in shop)	
Bageri/Brödbod (shop in shop)	
Apotek (shop in shop)	
Click collect (utämning av matkassar)	

Under mark finns parkering för bostäder, kundparkering och besöksparkering, se separat diagram för fördelning av platser	
Parkering bil	72+89 platser fördelat på två plan

Inom kommersiell fastighet (13A) under mark	
RHP	Minst 2 vid livsmedelsbutik, samt vid varje bost trh
UC	Vid anslutningspunkt en per fastighet
Teknikutrymmen vid anslutningspunkter så som elrum, vattenservis	
Fläktrum garage och livsmedelsbutik	

Tillgång parkering i garage under mark							
butiksyta i kvm	typ	p-tal	behov i kvarteret	antal pl i garage	behov kv13b kv13a bostad*	behov kv13a komm.	buffert hotell-parkering
1700	syssels.	8	13,6				
	kundparkering kv färjan	20	34				
	besöksparkering	9	15,3	161	83	62,9	15
1700	syssels.	8	13,6				
	kundparkering kv färjan	20	34				
	besöksparkering	9	15,3	161	71	62,9	28
1700	syssels.	8	13,6				
	kundparkering kv färjan	20	34				
	besöksparkering	9	15,3	161	95	62,9	3
1700	syssels.	8	13,6				
	kundparkering kv färjan	20	34				
	besöksparkering	9	15,3	161	80	62,9	18

*gulmarkerat avser p-tal utan rabatt

Ytor scenario 12000m² bta bostad

BTA BERÄKNING HÖG EXPLOATERING 12000 kvm bostad (siffror avser ca.-kvm)

		BTA ljus bostad**	BTA mörk bostad	BTA ljus kommersiell	BTA mörk kommersiell	BTA TOTAL
vån.						
G2	Plan 08		0		3 700	3 700
G1	Plan 09		0		3 700	3 700
I	Plan 10*	530		3 120		3 650
II	Plan 11	2 500				2 500
III	Plan 12	2 500				2 500
IV	Plan 13	2 500				2 500
V	Plan 14	2 500				2 500
VI	Plan 15	2 000				2 000
Summa		12 530	0	3 120	7 400	23 050

*)plan 10 minskat fotavtryck till följd av indrag vid entréer

**)bostadsytor på plan tio omfattar utöver entréhall även rullstols- och barnvagnsförråd.

LOKALISERINGSFÖRSLAG AV BOSTADSFUNKTIONER(13B) AKTUELLT SCENARIO

Bostadstrapphus (13B)

Bostadstrapphus mot gata	7 st
Bostadstrapphus till garage	8 st
Gårdstrapphus	2 st
TR2-trh (utrymning över gård)	9 st

I anslutning till entré på gatunivå (13B)

Rullstol och Barnvagnsförråd	1/trh samt två dim för två trh
Postboxar	125 st
Städ/förvaltning	2 st

Inom kommersiell fastighet (13A)

Parkering bil	80-95 platser i garage*
Parkering cykel	ca. 250 platser i garage
Parkering lådcykel	ca. 10 platser i garage
RHP	Minst 1/ trapphus i garage
UC**	I källare vid anslutningspunkt
Sopsugsanslutning**	I källare vid anslutningspunkt
Teknikutrymmen** vid anslutningspunkter så som elrum, vattenservis	

*)se olika parkeringsscenario för bostadsdel under mobilitet

**)teknikytor som omfattas av framtida GA

Inom bostadsfastighet (13B)

Lägenhetsförråd	På vind (se separat PM)
Bostadsgård	
Sopsugsnedkast	Från gård (möjligt två anlutningspunkter)
Fläkttrum/bost.aggreat	På vind

FUNKTIONER OCH INNEHÅLL KOMMERSELL FASTIGHET (13A)

Kommersiella trapphus (13A)

Trapphus mellan garage och livsmedelsbutik	1 st
Trapphus mellan garge och Galärgatan	1 st

Inom kommersiell fastighet (13A) ovan mark

Mobilitetshubb
Blomsterhandel / kiosk (shop in shop)
Bageri/Brödbod (shop in shop)
Apotek (shop in shop)
Click collect (utämning av matkassar)

Under mark finns parkering för bostäder, kundparkering och besöksparkering, se separat diagram för fördelning av platser

Parkering bil	72+89 platser fördelat på två plan
---------------	------------------------------------

Inom kommersiell fastighet (13A) under mark

RHP	Minst 2 vid livsmedelsbutik, samt vid varje bost trh
UC	Vid anslutningspunkt en per fastighet
Teknikutrymmen vid anslutningspunkter så som elrum, vattenservis	
Fläkttrum garage och livsmedelsbutik	

Tillgång parkering i garage under mark							
butiksyta i kvm	typ	p-tal	behov i kvarteret	antal pl i garage	behov kv13b kv13a bostad*	behov kv13a komm.	buffert hotell-parkering
1700	syssels.	8	13,6				
	kundparkering kv färjan	20	34				
	besöksparkering	9	15,3	161	83	62,9	15
1700	syssels.	8	13,6				
	kundparkering kv färjan	20	34				
	besöksparkering	9	15,3	161	71	62,9	28
1700	syssels.	8	13,6				
	kundparkering kv färjan	20	34				
	besöksparkering	9	15,3	161	95	62,9	3
1700	syssels.	8	13,6				
	kundparkering kv färjan	20	34				
	besöksparkering	9	15,3	161	80	62,9	18

*gulmarkerat avser p-tal utan rabatt

P-matris och mobilitet

Scenario med fem våningar										
kvm BTA bost.	100 kvm BTA/bost	lgh storl.	lgh fördeln.	antal lgh	norm bilar /lgh	behov bilar boende	behov bilar besök	behov bilar total	gröna ptal 20%	bil-pools-platser
		1 rok	10%	10,5	0,36	3,78	1,05		4,074	
		2 rok	35%	36,75	0,49	18,0075	3,675		18,081	
		3 rok	35%	36,75	0,78	28,665	3,675		26,607	
		4 rok	10%	10,5	1,05	11,025	1,05		9,87	
		5 rok	10%	10,5	1,05	11,025	1,05		9,87	
10 500	105		100%			73	10,5	83	69	71

Scenario 12 000 kvm BTA										
kvm BTA bost.	100 kvm BTA/bost	lgh storl.	lgh fördeln.	antal lgh	norm bilar /lgh	behov bilar boende	behov bilar besök	behov bilar total	gröna ptal 20%	bil-pools-platser
		1 rok	10%	12	0,36	4,32	1,2		4,656	
		2 rok	35%	42	0,49	20,58	4,2		20,664	
		3 rok	35%	42	0,78	32,76	4,2		30,408	
		4 rok	10%	12	1,05	12,6	1,2		11,28	
		5 rok	10%	12	1,05	12,6	1,2		11,28	
12 000	120		100%			83	12	95	78	80

Cyklar	
norm cyklar /lgh	behov cyklar boende
1	10,5
1,5	55,125
2	73,5
2,5	26,25
2,5	26,25
	192

Cyklar	
norm cyklar /lgh	behov cyklar boende
1	12
1,5	63
2	84
2,5	30
2,5	30
	219



Två scenarior för hur stort p-behovet blir för bostadsfastigheten, med och utan mobilitetsåtgärder.

Utgångspunkten för vårt arbete är att genom en helhetssyn för Kv Ankaret, Kv Terminalen och Kv Färjan kunna erbjuda ett samlat erbjudande med Hamnplan som en tydlig nod för hela destinationen.

Genom en samlad utveckling och planering av parkeringsmöjligheter inom Kv Färjan som koordineras med parkeringsutformningen inom Kv Ankaret och Kv Terminalen skapas möjligheter till samnyttjande och ökat kapacitetsutnyttjande av p-platser och mobilitetstjänster inom kvarteren. Detta särskilt under högsäsong, vid större evenemang och konferenser då en koordinering behövs för ett stärkt samlat parkeringsutbud.

Genom en dynamisk parkeringsplanering skapas extra kapacitet och genom att samordna parkeringsutnyttjandet inom kvarteren ökar möjligheterna till samnyttjande.

Den totala parkeringsefterfrågan kan minska genom att olika användare (hotell och konferensgäster samt arbetsverksamma) samutnyttjar parkeringar.

Blockavtal med framtida bostadsrättsföreningen tecknas för parkeringsplatser i parkeringshuset inom Kv Färjan. Det bygger på hyresavtal mellan parkeringsbolaget / fastighetsägaren och bostadsrättsföreningen samt tillskott som delfinansiering av parkeringshuset i enlighet med de avtal som avses tecknas mellan kommersiell exploatör och bostadsexploatören (Se BRAMab:s PM) . Hyresavtalets avtalslängd föreslås till 15-25 år (beroende på krav från kommunen) för att garantera parkeringsnorm.

För att garantera den kommande bostadsrättsföreningens behov av antal platser, över tid enligt den kommunala p-normen och kommande detaljplan, kommer avtalsservitut skrivas in i fast-

ighetsregistret. Utöver avtalsservitutet kommer även ett blockhyresavtal för antalet parkeringsplatser tecknas med bostadsrättsföreningen, detta kommer att fungera som garant för att kostnaderna kopplat till hyresavtalet blir beräkningsbara i föreningens ekonomiska plan.

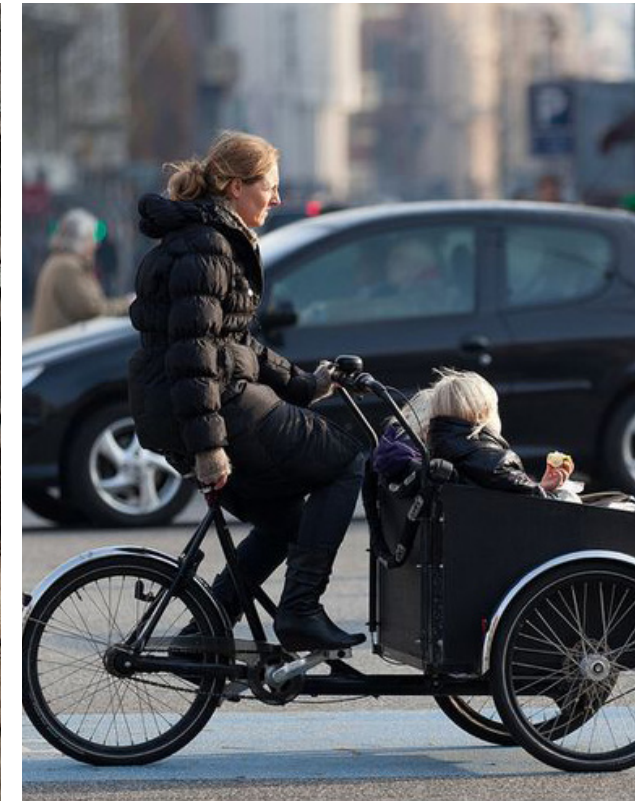
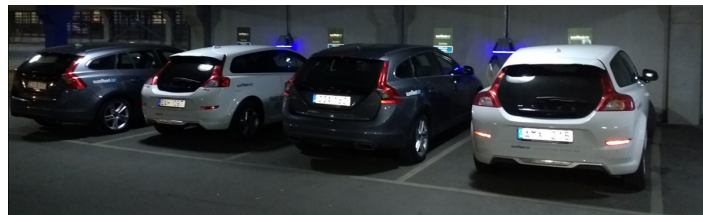
Rätt ges för brf medlemmar att hyra ut platserna till sina medlemmar/hyresgäster i andra hand. Möjlighet till hyresreduktion vid vakanta platser för att minimera vakansrisk hos bostadsrättsföreningen. Parkeringsbolaget / fastighetsägaren ger bostadsrättsföreningen möjlighet till unika mobilitets- och tilläggstjänster såsom egen elbils-pool, digitala nycklar m.m. Hyra per fast p-plats för bostadsrättsföreningen bedöms idag till ca 1250 kr per p-plats och månad.

Vi förutsätter att gröna parkeringstal eftersträvas i parkeringsbehovet för bostäderna. Se vidare nästa sida.

MOBILITET
Mobilitetsfrågor är viktiga när det gäller att bidra till trygga, säkra och inkluderande platser. Till exempel att lätt, säkert och tryggt kunna ta en lastcykel till livsmedelbutiken och prata med en granne när du fyller på luft i däckan vid mobilitets-hubben. Genom detta bidrar vi till livfulla platser och ju fler olika sätt som besökarna kan ta sig till kvarterets utbud desto fler kan också göra det.

Vi ser även att bottenvåningen utformas för att ge boende och besökare i området en händelserik upplevelse när de rör sig i och kring bottenvåningen. I bebyggelseförslaget finns även en mobilitetshubb i det norvästra hörnet som vänder sig ut mot Hamnparken och Hamnvägen. Utöver plats för cyklar och lådcyklar föreslås även en cykelverkstad här. Här finns även yta för en möjlig elcykelpool om behovet finns i kvarteret och området.

Mobilitetsåtgärder



Fastighetsägaren avser att, i samverkan med bostadsrättsaktören, arbeta för att uppnå 20% i reducerat parkeringstal förslagsvis genom:

BILPOOL

- I garaget tillhandahåller bilpoolsbilar, där de boende i fastigheten ska erbjudas ett medlemskap i bilpoolen.
- fastighetsägaren ska tillse att den rörliga kostnaden för respektive brukare ska vara skälig och konkurrenskraftig jämfört med rörliga kostnader som andra bilpoolsaktörer tillämpar.
- Bilpoolen ska finnas på plats redan vid inflyttning.

- Bekostandet av upprättandet och ansvaret för genomförande, uppföljning och rapportering ligger på fastighetsägaren.

ÖVRIGA MOBILITETSÅTGÄRDER

- Cykelfaciliteter: I fastigheten ska cykelrum med tvätt, verkstadsbänk verktyg och luftkompressor för reparation och underhåll av cykel finnas. Cykelrummen ska ordnas ljusa och överblickbara samt utformas så att det är lätt att ta in och ut cykeln utan att det krävs bärande moment av cykeln och med möjlighet att ställa upp dörrar med automatiska dörröppnare. Det ska finnas plats att parkera lastcyklar och cykelkärror. Vid entrén till livsmedelsbutiken ska cykelparkeringsplatserna placeras

nära entréerna, vara trygga, upplysta och med möjlighet att låsa fast ramen.

- Elcykelpool: Det ska erbjudas plats för elcyklar i fastigheten som kan nyttjas utan kostnad av boende på Fastigheten. Tillhörande elcykelparkeringsplatser med laddstationer.

MARKNADSFÖRING AV MOBILITETSTJÄNSTER

- Det ska finnas en mobil applikation som är en tjänst för boende där kostnaden för tjänsten är inkluderad i månadsavgiften. Med applikationen kan en mängd tjänster bokas digitalt såsom bilpoolsbil, elcykel, samordna samåkning eller boka arbetsrum m.m. Fastighets-

hetens mobilitetstjänster ska marknadsföras och informeras i tidigt skede för boende innan inflytt.

- Prissättning av parkeringsplatser: Hyran för en parkeringsplats ska sättas så att den verkliga kostnaden för parkering synliggörs. Kostnaden för hyra av bilparkering ska inte fördelas över alla lägenheter, vilket ska framgå i avgift/hyresavin. Prisnivån på bilparkering ska ge incitament att använda andra färdmedel än privatägda bilar. Prisnivån på bilparkering ska sättas enligt marknadsmässiga priser för bostadsparkering för bil i området Norrtälje Hamn.

Hållbarhetsstrategi



MÅLPUNKT I STADEN

Kv Färjan blir en viktig nod i stadsbilden och sammanlänkas naturligt med Kv Ankaret och Terminalen samt Hamnplan och hamnpromenaden som kopplar till Norrtäljes befintliga stadskärna. Hamnpromenaden bjuder i sin tur på ett rikt utbud av olika publika verksamheter. Daglivaruhandeln i kvarterets bottenvåning blir en viktig nod som kommersiellt ankare i området som vänder sig ut mot de stråk och gator som omger kvarteret. Verksamheten bidrar till att skapa förutsättningar för en levande handelsplats och aktiviteter året om; ett viktigt inslag för att stärka kvartersmiljön i och kring Kv Färjan.

TRYGG STADSDEL OCH VERKSAMHET

Generöst uppglasade fasadytor längs huvudstråken skapar trygghet för människorna som rör sig på gatan och även Hamnparken. Tryggheten i garaget säkerställs med god energisnål belysning, kameraövervakning, samt smarta låssystem som hindrar obehöriga från att komma in i garaget och anslutande bostads- och kommersiella entréer.

Vi ser framför oss att Kv Färjans verksamhet ska vara inkluderande, säkert, tryggt, resiliert och ha fokusera på hållbara transportsystem som minskar beroendet av fossila bränslen och tänker säkerställa detta genom att teckna ett grönt hyresavtal med lämplig livsmedelsaktör. Här nedan följer olika strategier som skulle kunna appliceras i ett sådant avtal för att skapa en hållbar verksamhet och byggnad.

GRÖNT HYRESAVTAL

Kommande dagligvaruaktör som hyresgäst och vi som hyresvärd ska gemensamt bidra till en bättre miljö, och kommer mot bakgrund härav att samverka i miljöfrågor på det sätt som bland annat framgår av punkter nedan. Dessa vidareutvecklas under processen genom dialog, best practice och arbetsmöten genom ett visions- och ambitionsstyrt arbetssätt mellan hyresgäst, hyresvärd och Norrtälje kommun.

Hållbarhetsfrågor är av avgörande betydelse för Roslagens Pärla, våra kunder, våra med-

arbetare, samhället och för kommande generationer. Vi ställer därför höga krav på vårt eget arbete och på dem som vi samverkar med. Vi har stor möjlighet att genom samverkan och information påverka våra hyresgäster till ett mer hållbarhetsanpassat beteende genom gröna hyresavtal.

Som ett ansvarstagande fastighetsutvecklingsföretag fokuserar vi på att bygga miljöeffektiva byggnader, med bra drift och underhåll ur ett hållbarhetsperspektiv. Vi strävar också efter att stötta och uppmuntra våra hyresgäster att göra hållbara val.

Vår hållbarhetsvision för kvarteren inom Norrtälje Hamn är att skapa en hållbar besöksnod i den hållbara staden.

Hållbarhetsstrategi



PROCESS

Det praktiska arbetet är uppdelat i följande kategorier:

Energi: Att projektera och uppföra miljöeffektiva byggnader och minska energiförbrukningen. Minska byggnades klimatavtryck genom att tillämpa lämpliga klimatberäkningar i projekteringen och välja effektiva energilösningar. En miljöklassningen för kvarteret samordnas med framtida bostadsaktör för att säkerställa ett gott inomhusklimat, låg energianvändning samt ett resurseffektivt byggande.

Inomhusmiljö: Att säkerställa bra inomhusmiljö i våra byggnader

Avfall: Att skapa möjligheter för hyresgästen att minimera mängden restavfall.

Material och kemikalier: Att skapa förutsättningar för att det i byggnaderna används ofarliga produkter. Minska byggnades klimatavtryck genom att tillämpa lämpliga klimatberäkningar i projekteringen för att optimera materialanvändning och mängd. Gäller även en effektiv process för att minska byggavfallet i uppförandet.

Markanvändning och lokalisering: Att nyttja marken effektivt med så lite påverkan så möjligt och optimera transportarbetet.

Samverkan: Att ha återkommande möten med respektive hyresgäst för diskussion avseende miljöfrågor som aktualiseras vid hyresgästens användning av lokalen.

ENERGIEFFEKTIV BYGGNAD

För att kunna kvalitetsmärka energieffektiva byggnader samt uppmåna till effektivisering av energianvändningen även i andra fastigheter än bostäder innebär detta att vår ambition är att vi som hyresvärd i samarbete med hyresgästen strävar efter att uppnå följande:

Energi: Uppföljning och mätning av byggnadens energiförbrukning. Individuell mätning avseende el, görs i varje enskild lokal.

Inomhusmiljö: Naturligt ljus via ljusinsläpp samt val av energieffektiva ljuskällor. Strävan är att skapa ljusa trevliga miljöer med lågt ljusflöde och bibehållen upplevelse. Byggnadens inomhusklimat kan med fördel följas upp som en del av NKI-mätningar.

Avfall: Miljörum med erforderligt antal fraktioner och samverkan med avfallsentreprenör för att minimera mängden restavfall.

Material och kemikalier: Använda kemikaliebehov för skötsel och underhåll som en del i beslutsunderlaget för val av material samt löpande reducera användandet av olämpliga kemikalier.

Markanvändning och lokalisering: Samverkan med kommun och trafikbolag för att uppnå en hög andel kollektiva resor till fastigheten samt god turtäthet innan, under och efter centrumets öppettider. Busshållplats och cykelställ är planerade i anslutning till anläggningen/entréerna. För att underlätta för verksamhetens personal att cykla till jobbet erbjuds gemensamma omklädnings-

/duschrum. På kundparkeringen är det planerat för laddstationer för elbilar.

Samverkan: Återkommande möten med hyresgästen för att följa upp utfallet av åtgärder utförda för att bidra till en hållbar destination, diskutera vilka eventuella förbättringar och eventuella åtgärder som kan vidtas för att utveckla parternas arbete för en hållbar destination samt diskutera hållbarhetsfrågor i övrigt som aktualiseras vid hyresgästens användning av lokalen.

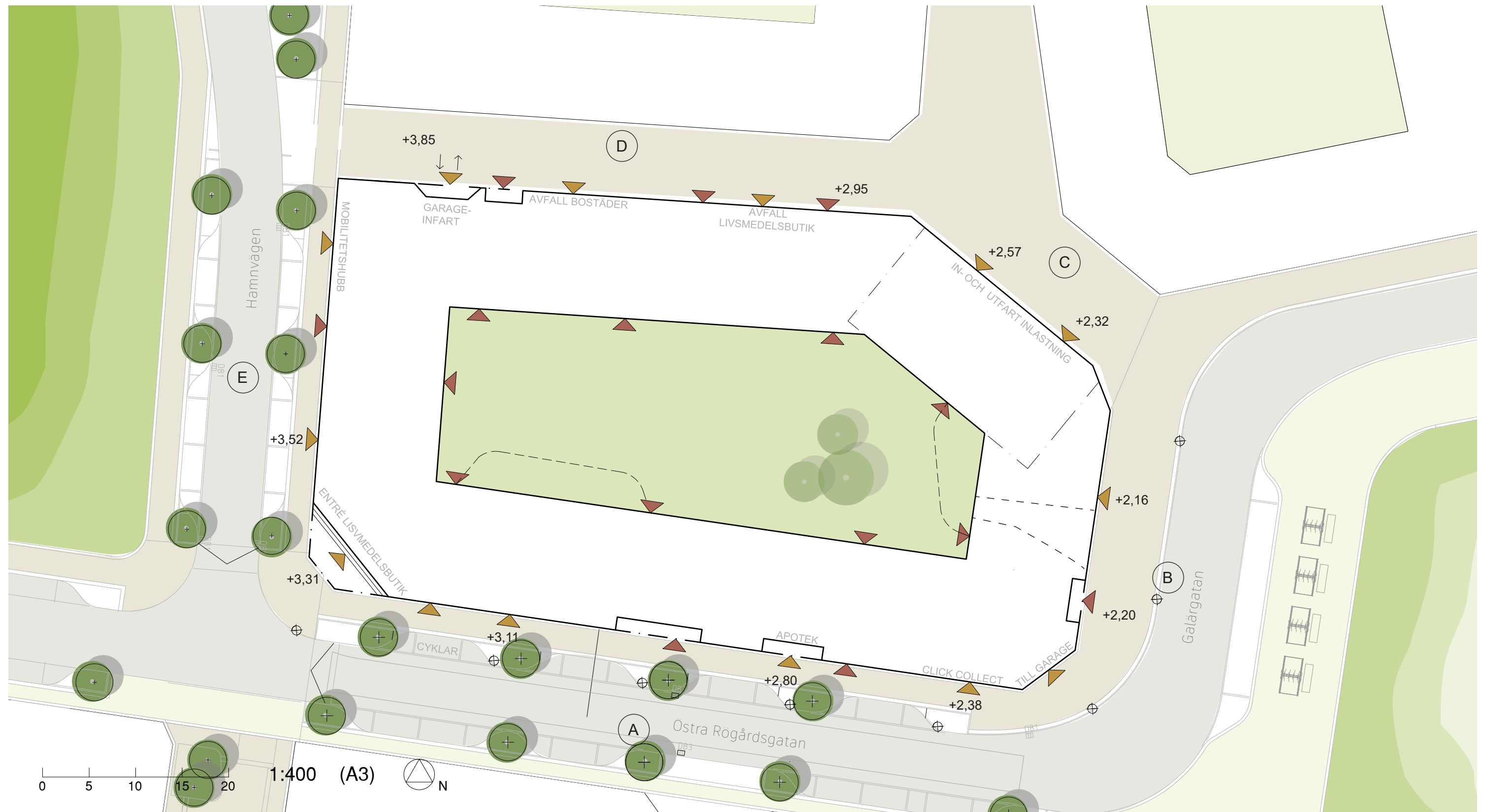
Energi/inomhusmiljö: Byggnaden projekteras för luftburen kyla med en maxeffekt på 40 W/m². Hyresgästen ska medverka för att byggnaden ska kunna certifieras enligt aktuell standard. Främst genom att hyresgästen i möjligaste mån väljer energieffektiva lösningar gällande belysning. För att skapa en bra, effektiv och miljöanpassad belysning i butiken är det viktigt att ta ett helhetsgrepp så att ljuset blir bra utan att det krävs för mycket effekt. Ett bra sätt att säkerställa detta är att välja moderna armaturer, ljuskällor och driftdon samt göra en belysningsplan. Belysningsplanen bör innehålla placering av armaturer, styrning av belysning samt underhållsplan. Vi rekommenderar en maxeffekt för belysning på 25 W/m².

Avfall: Hyresgästen är skyldig att källsortera sitt avfall i de av hyresvärden i samverkan med avfallsentreprenör beslutade fraktionerna, alternativt ska hyresgästen få särskilt godkännande av hyresvärden vid eget utformat avtal med avfallsentreprenör.

Material och kemikalier: För att vi alla ska veta vilka material som finns i byggnaden ska hyresgästen tillse att den entreprenör som hyresgästen anlitar när material tillförs som är fast monterat/påfört (t ex golvmaterial, väggfärg och liknande) kontrollera materialet gentemot av hyresvärden anvisade kriterier och endast använda sådant material som vid en helhetsbedömning rekommenderas eller klassificeras.

Investeringar: Hyresvärden har som målsättning att löpande undersöka nya tekniska lösningar för att uppnå en effektiv, miljövänlig och rationell drift av fastigheten. Det innebär bl a att hyresvärden under hyrestiden kan komma att genomföra investeringar avseende el, värme, vatten, kyla och andra system som avser driften av fastigheten. I den mån en sådan investering leder till minskade driftskostnader hänförliga till lokalen eller fastigheten, äger hyresvärden rätt att debitera hyresgästen en kostnad motsvarande dennes andel av avskrivningarna på investeringen ifråga.

Situationsplan



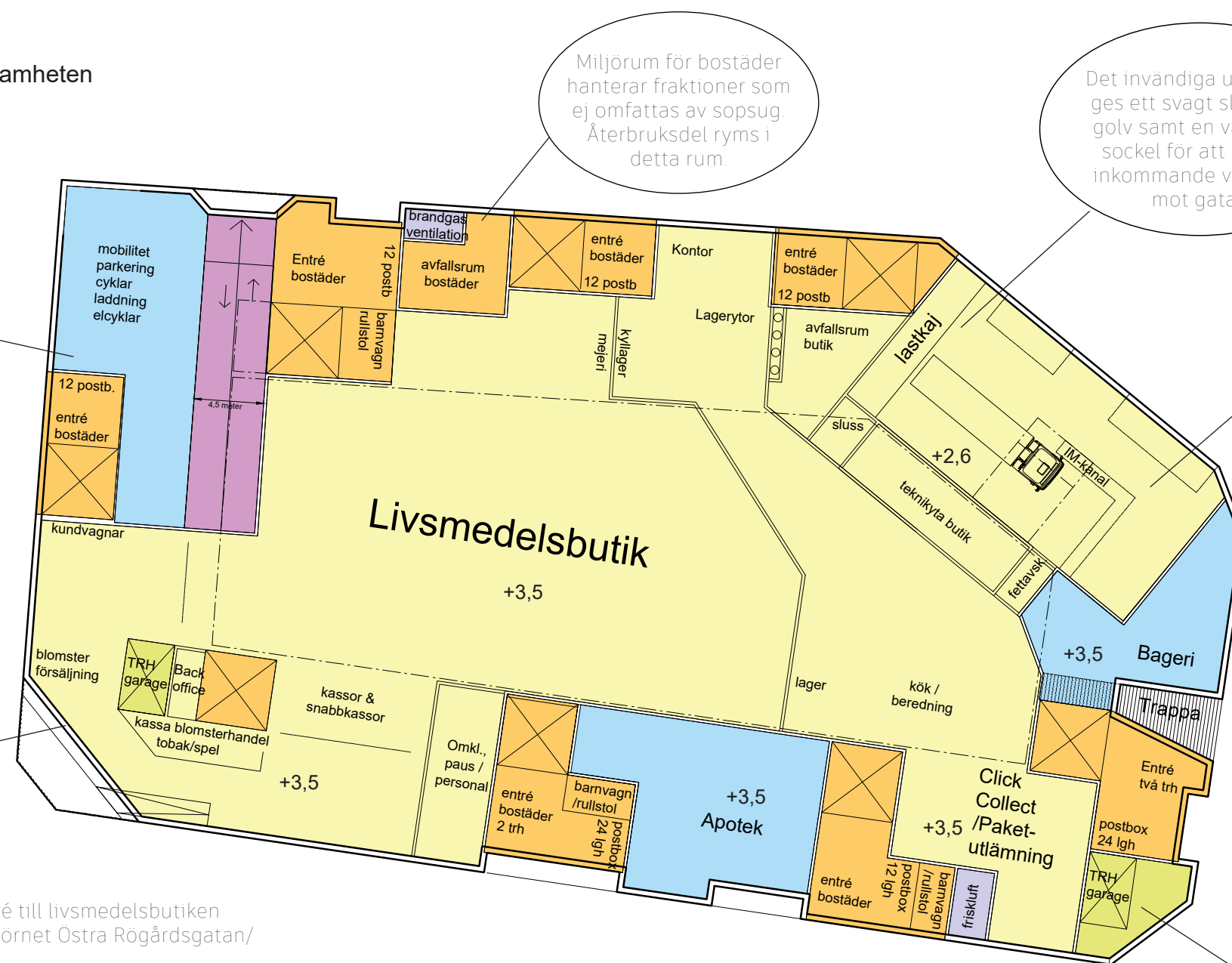
Maximerat förslag på ytdisposition för verksamheten
Utvecklas vidare i nästa skede.



Mobilitetshubb



Indragen entré till livsmedelsbutiken
strategiskt i hörnet Östra Rögårdsgatan/
Hamnvägen



Miljörum för bostäder hanterar fraktioner som ej omfattas av sopsug. Återbruksdel ryms i detta rum.

Det invändiga utrymmet ges ett svagt sluttande golv samt en vattentät sockel för att leda ev inkommande vatten ut mot gatan

Fettavskiljare
från verksamheter
töms inne i inlastning-
en. Här hämtas avfall
från verksamheter
hämtas

Uppskattning av ytor i samverkan med livsmedelsaktören:

LOA (siffror avser ca. kvm)

våning	program	ca kvm LOA
Plan 08	Garage	3 100
Plan 09	Garage	2 410
Plan 09	Livsmedelsbutik	280
Plan 10	Livsmedelsbutik*	2 450
Plan 10	Apotek	170
Plan 10	Bageridel	80
Summa		8 490

*)inkl click and collect och mobilitetshub



Entré till garaget i Hörnet Östra Rögårdsgatan/Galärgatan för smidig access för besökare i Hotellet i Kv 9

Process för att avtala och involvera aktör för drift av livsmedelsbutik och framtagande av avsiktsförklaring

Exploatören har inlett dialoger med ledande dagligvaruaktörer om etableringsvilja inom Kv Färjan. Tidig kartläggning av ytbehov, önskemål om funktionsmässig disposition, typ av butikskoncept och genomgång av tidplan för etablering har utförts.

Det finns ett intresse hos dagligvaruaktörerna att etablera en färskvaruorienterad och servicepräglad kvartersbutik inom Kv Färjan där de boende i Norrtälje Hamn samt Norrtälje stad är primära målgrupper. Under sommarsäsongen finns ett utökat marknadsunderlag och utökade målgrupper då säsongsboende och sommargäster besöker Norrtälje.

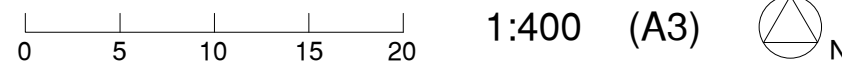
Redovisat förslag på disposition av livsmedels butiken bygger på en **shop in shoplösning** där hyresgästen driver samtliga verksamheter i kvarteret och där personal samnyttjas. De mindre "butikerna" som har entréer direkt mot gatan kan då på ett enkelt sätt få sina leveranser direkt till lastkajen i norr. Från lastkajen sköts även avfallshandtering för butiken. I kvarterets nordvästra hörn föreslås en mobilitetshubb.

Efter framtagande av ett med kommunen förankrat projekt- och bebyggelseförslag fördjupas dialogen med dagligvaruaktörerna. Med detta projekt- och bebyggelseförslag som grund gör dagligvaruaktörerna en fördjupad marknadsanalys inför

tecknande av avsiktsförklaring och senare bindande hyresavtal.

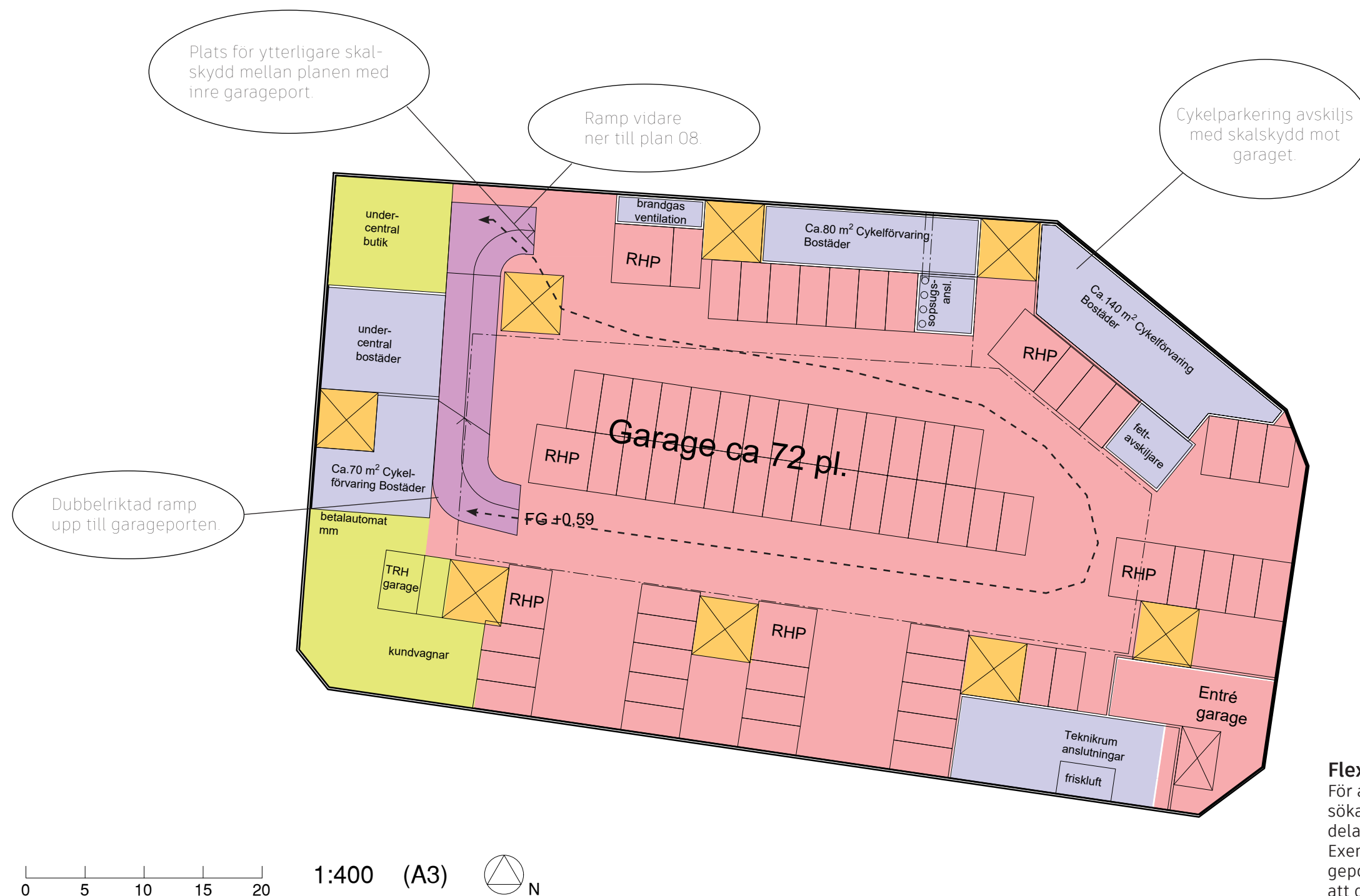
Avsikten är att teckna en avsiktsförklaring med vald dagligvaruaktör under detaljplanens samrådsskede för att därefter teckna ett bindande hyresavtal under detaljplanens granskningsskede.

En tidig bedömning av personalbehovet i verksamheten som vi ser det idag: en butiksansvarig, personal med avdelningsansvar, kassapersonal, lagerpersonal, admin/ekonomi, postombudsbemanning mm, totalt upp till ca 50 personer för att täcka bemanning över butikens generösa öppettider.



Plan 09

Skala 1:400

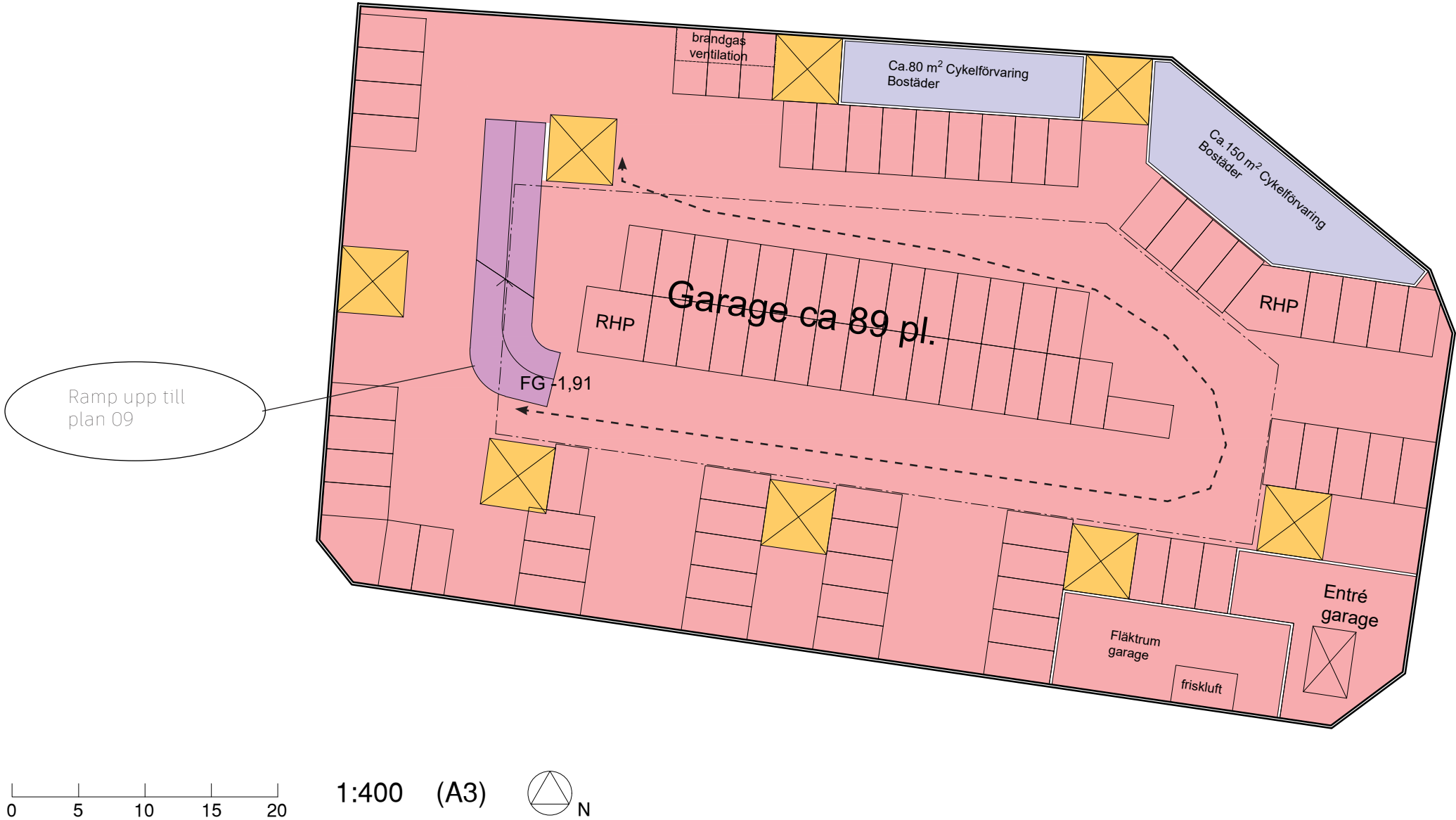


Flexibelt och tryggt garage

För att skapa ett tryggt garage för boende och besökare är garaget utformat flexibelt för att kunna delas av efter behov och efterfrågan. Exempelvis kan ytterligare skalskydd med garageportar placeras vid rampen mellan planen för att dela av boendeparkering med kommersiell parkering. Möjlighet finns att även dela in planen ytterligare om så önskas.

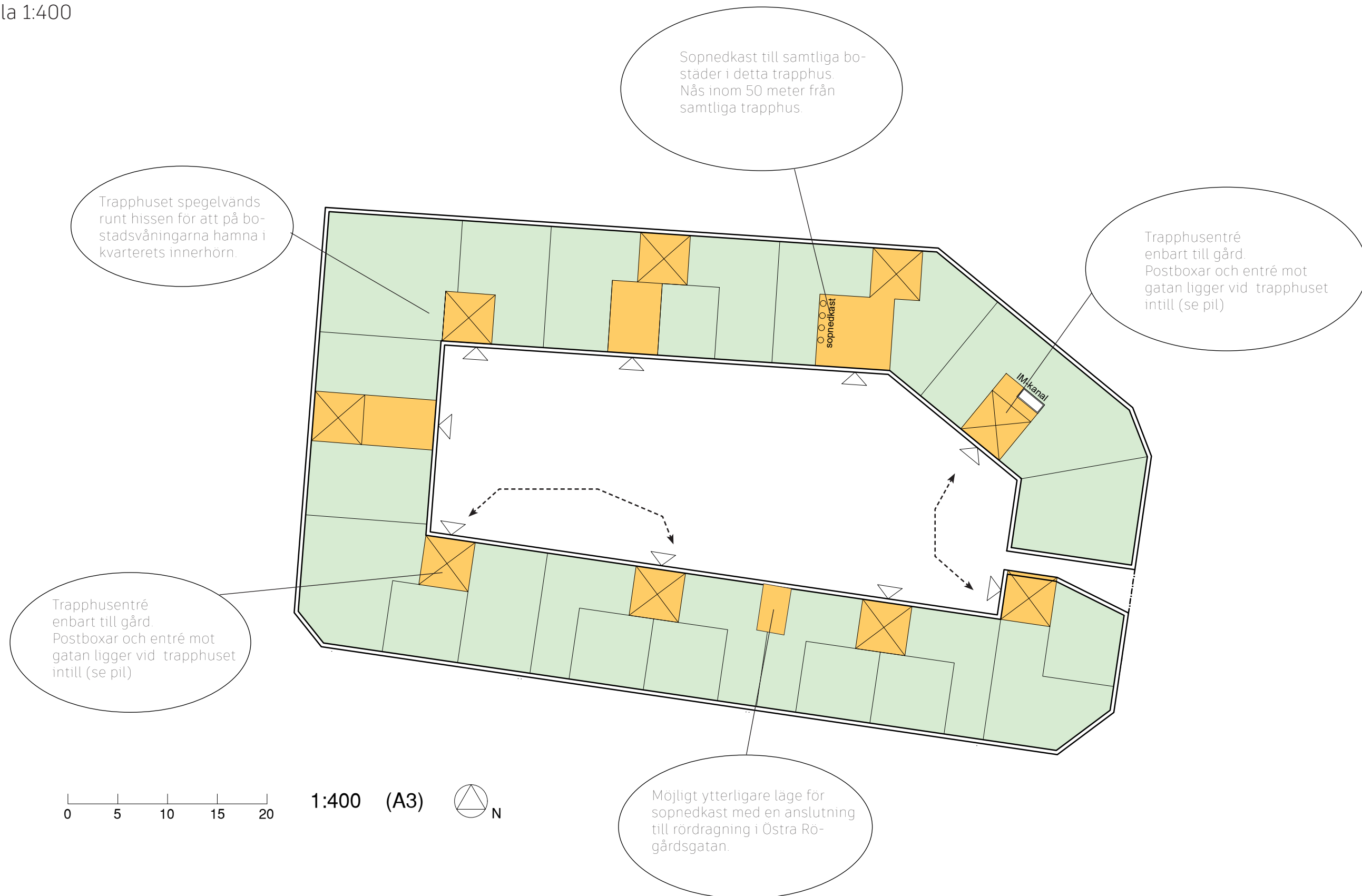
Plan 08

Skala 1:400



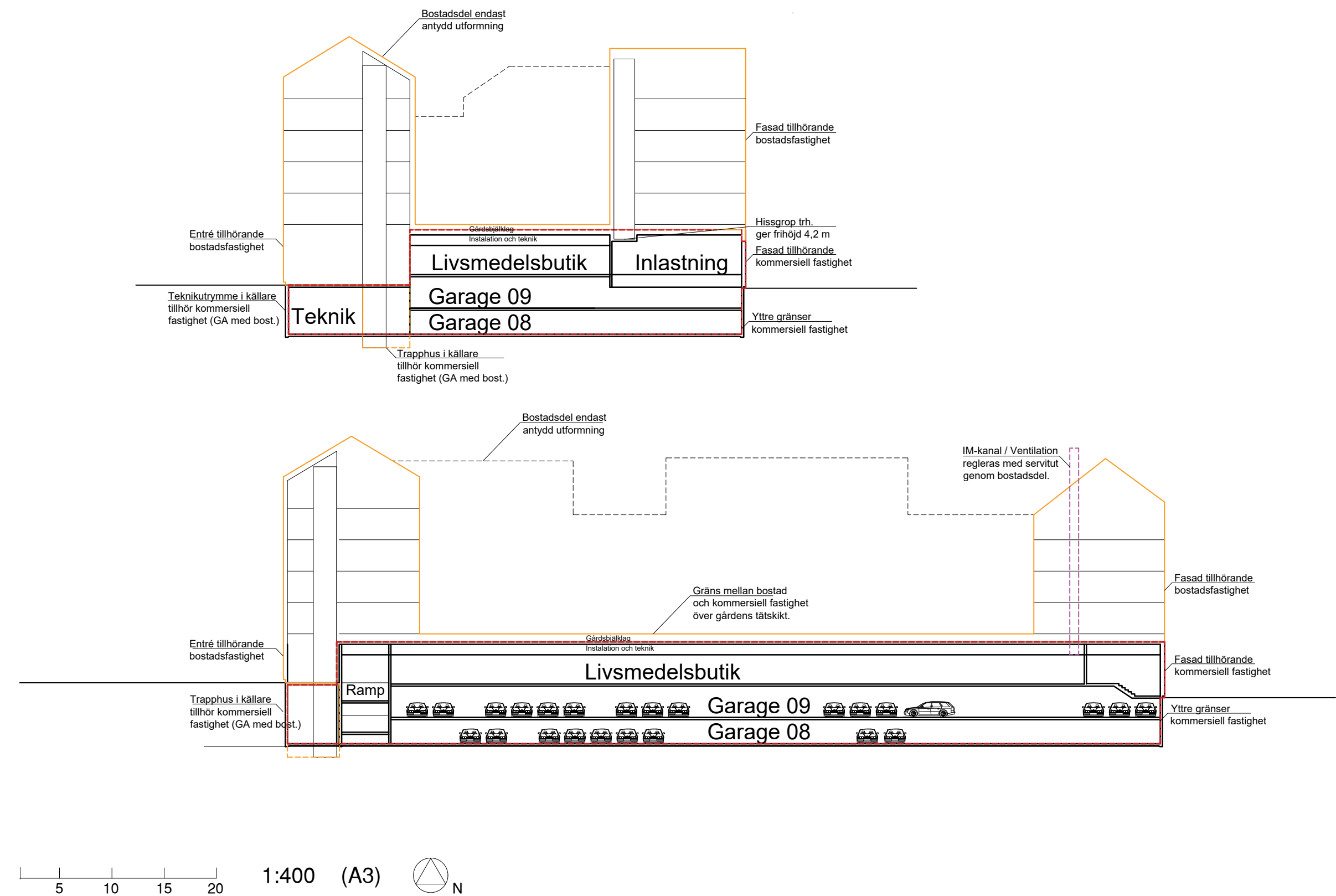
Plan 11

Skala 1:400



Sektioner

Skala 1:400



Gestaltningförutsättningar bottenvåning

I ögonhöjd

Det som händer i ögonhöjd är en stor del av upplevelsen när man rör sig genom staden. Vad ser man på håll och vad ser man när man kommer nära, när man lutar sig mot fasaden, när man öppnar en dörr.

Gestaltungsförslag bottenvåning

Lokaler ska uppföras transparent med hög del uppglasning. Avståndet från glasets (skyltfönstrets) underkant till golv eller mark ska vara mellan 0,1 - 0,5 meter och främja inblick.

Bottenvåningen ska materialmässigt utföras i avvikande gestaltning. Fasadens icke transparenta delar ska utföras i robust material såsom tegel, sten och kakel, med inslag av trä.

Entréer

Förslaget bygger på bostads- och verksamhetsentréer vänder sig mot gatan. Förslaget har som maximalt 7 st entréer som är jämt fördelade runt kvarteret och som tagit höjd för i förslaget.

Gestaltungsförslag entréer

Entréer ska utföras med gedigna material, vara öppna och inbjudande. De ska vara väl synliga i fasadutformning och ges en omsorgsfull gestaltning. Indragna entréer ger integrerade skärmtak utan att påverka gaturummet negativt och löser även tillgängligheten till entrén vid en lutande gata. Indragen görs trygga med generösa väl upplysta glaspartier, taktila materialval och god belysning. Indragen får inte heller bli för djupa i fasadplanet.

Integrerade sittplatser (i fasad/på kvartersmark).

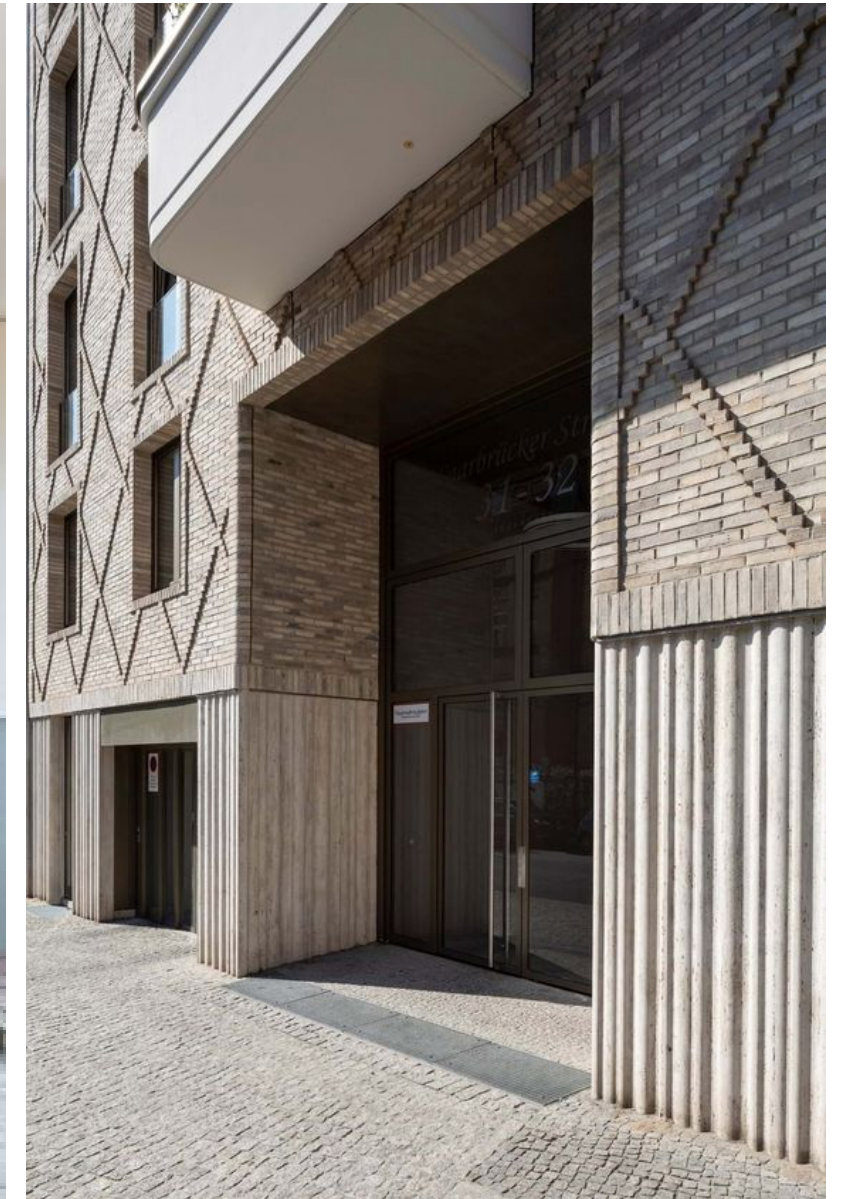
Sittplatser kan delas upp i två kategorier; sittplatser intill en lokal, sittplatser vid en bostadsentré/port.

Gestaltungsförslag sittplatser

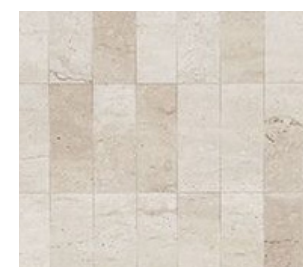
Sittplatser integrerade i fasad ska väl gestaltas och utföras med avvikande material än sin omgivning. De kan med fördel ges en konstnärlig utformning.

Materialitet

Gedigna och förvaltningsvänliga material ser vi framför oss i sockelvåningen. En blandning av material som åldras vackert över tid, i en tidlös gestaltning.



Tegel



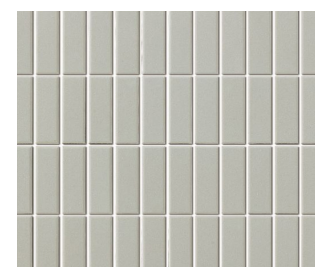
Natursten



Trä



Stål/Aluminium



Kakel

Gestaltningreferenser



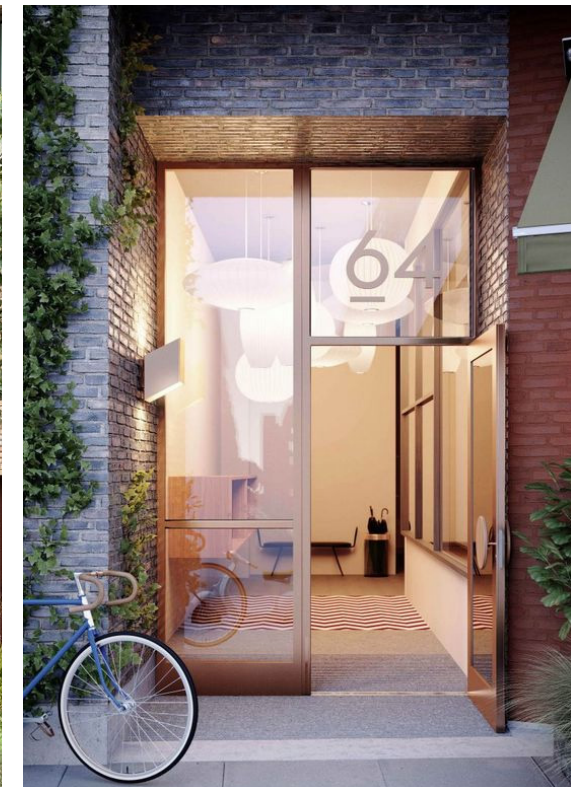
VARIATION I KULÖR OCH MATERIAL - GRANNKVARTERET KV 9



TYDLIG VERTIKAL INDELNING



INDRAGNA TRYGGA ENTRÉER MOT GATAN



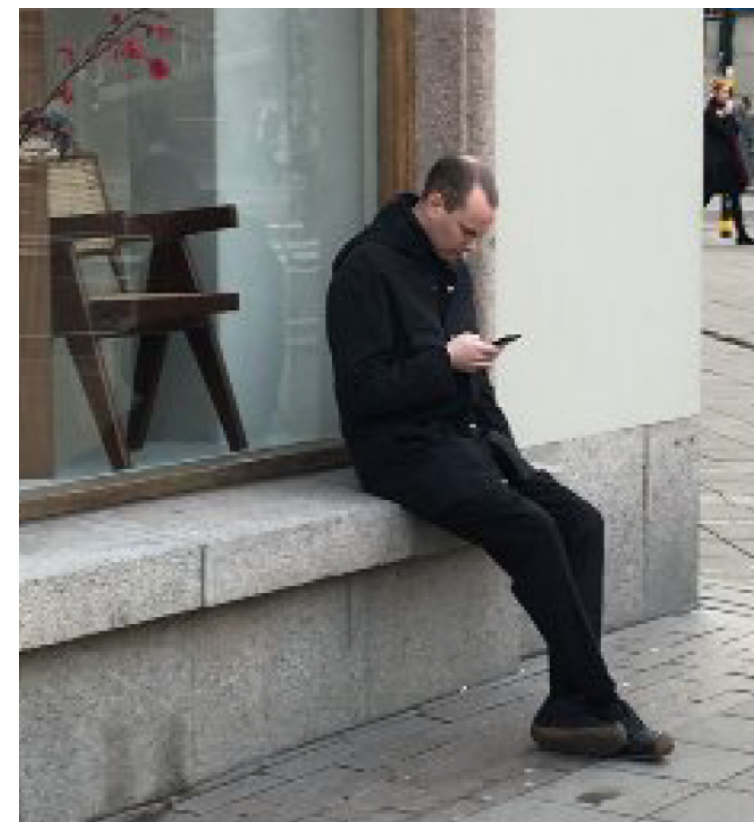
INBJUDANDE, LJUSA OCH GLASADE ENTRÉER



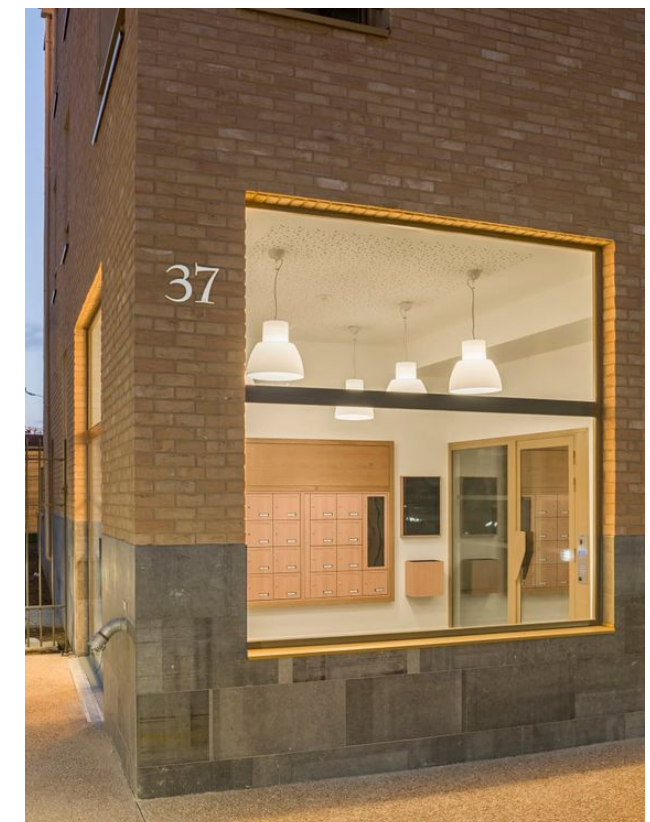
SITTPLATSER VID BOSTADSENTRÉN



SOCKEL MED AVVIKANDE MATERIAL



SPONTANA SITTPLATSER I GATURUMMET - STENSOCKEL

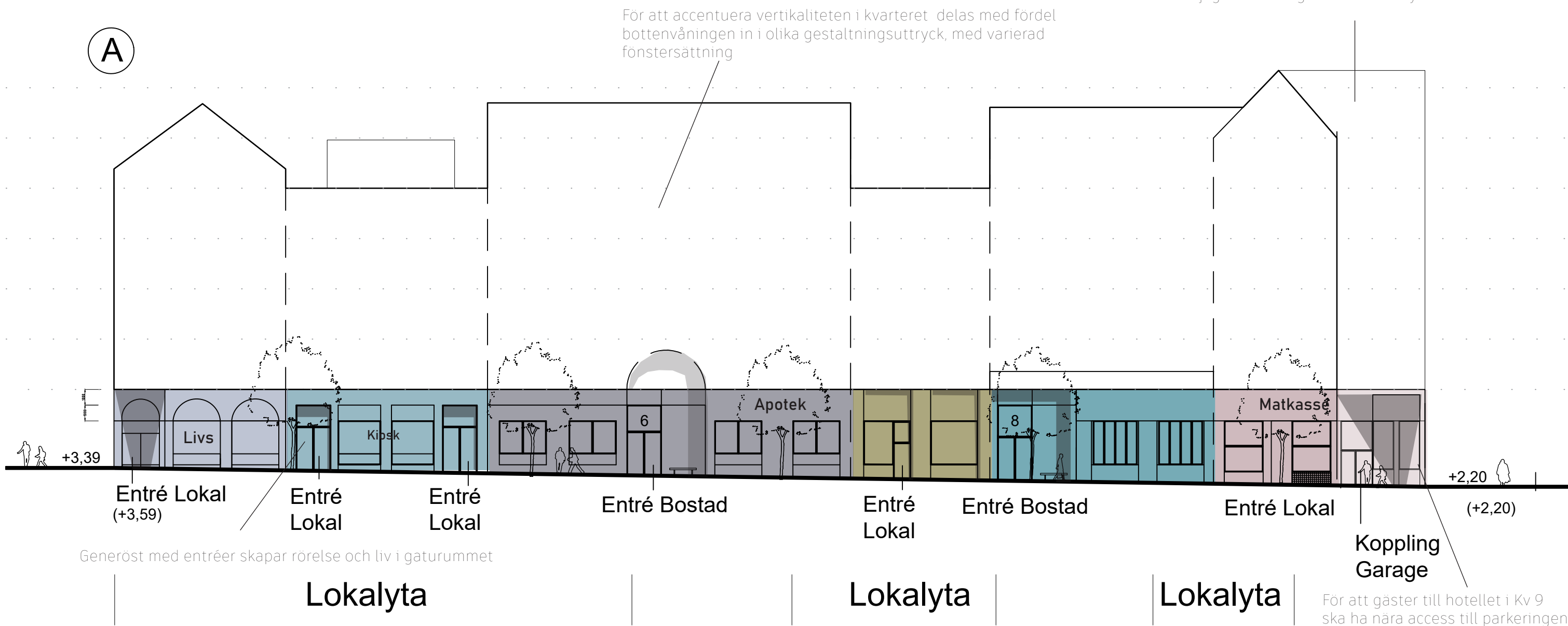


GLASADE OCH VÄLPLANERADE ENTRÉRUM

Fasad Entréplan Skala 1:250

Östra Rögårdsgatan

Möjlig utformning av Bostadsvolymerna ovan



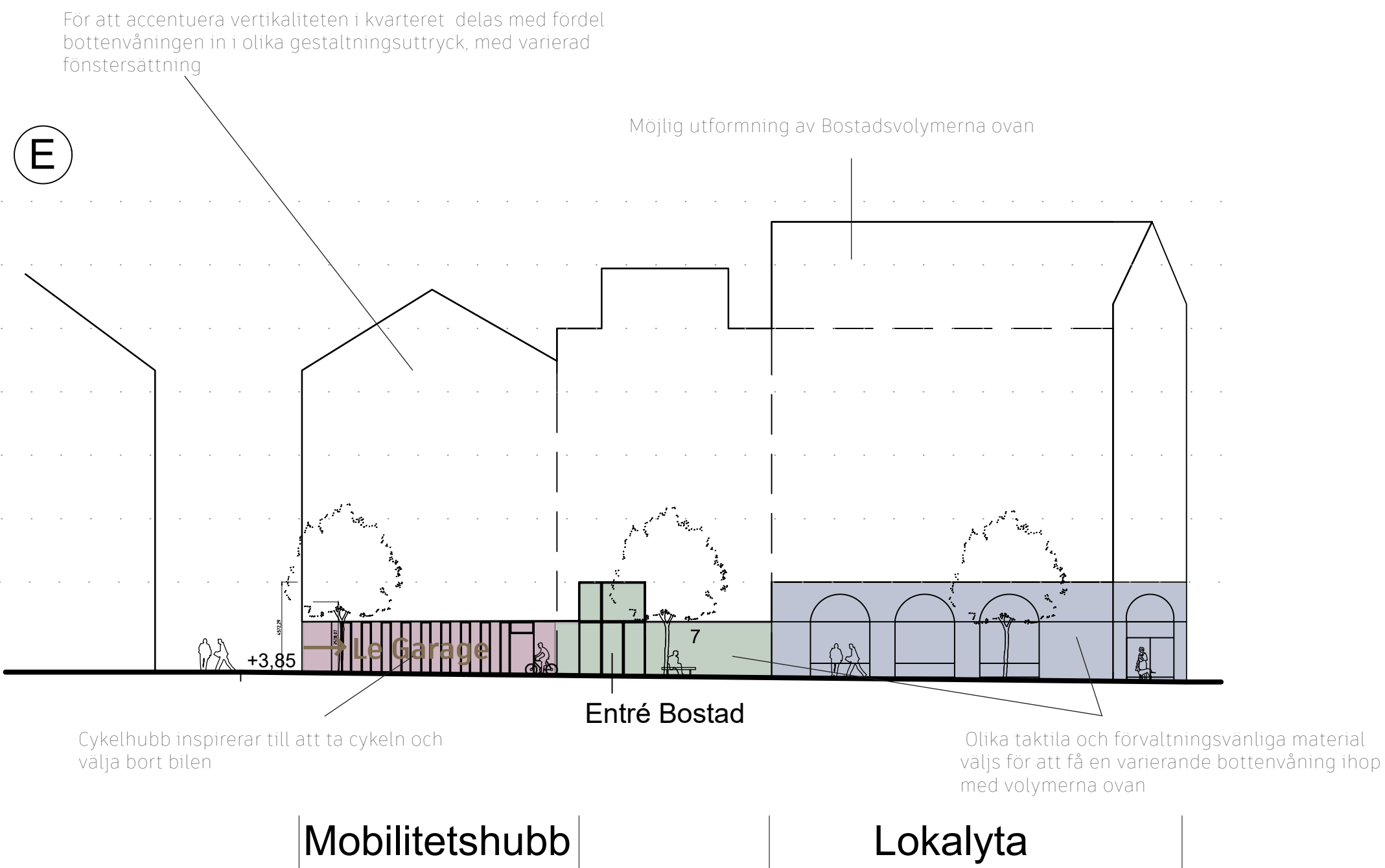
0 5 10

1:250 (A3)

Fasad Entréplan

Skala 1:250

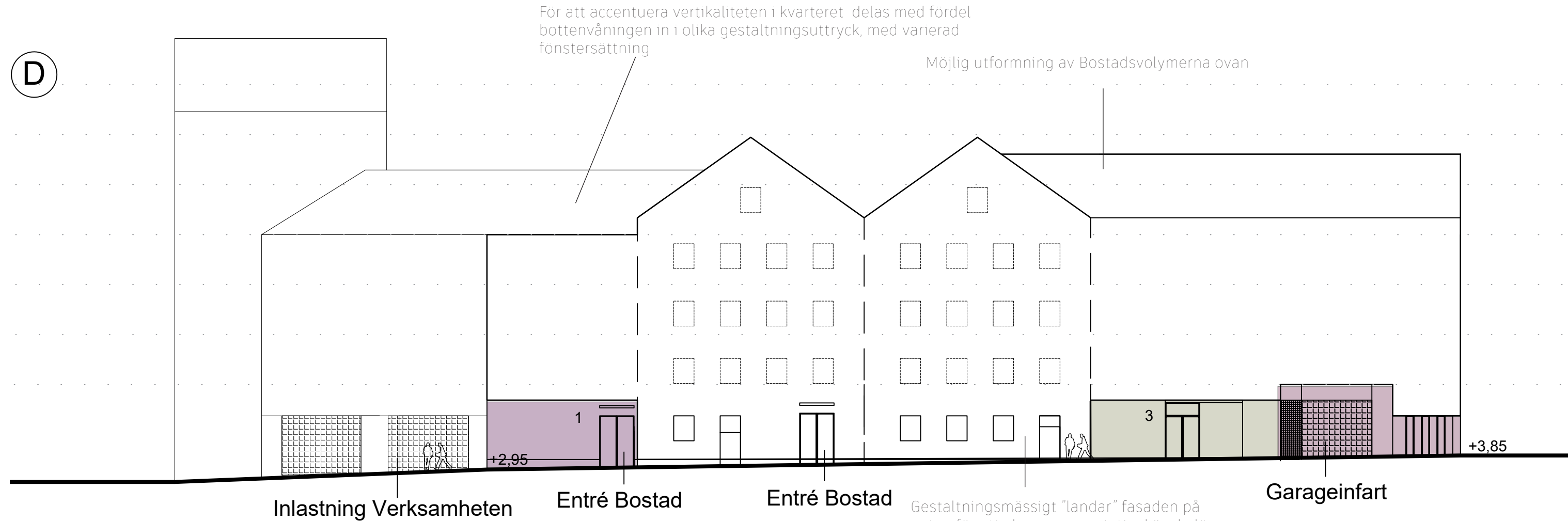
Hamnvägen



Fasad Entréplan Skala 1:250

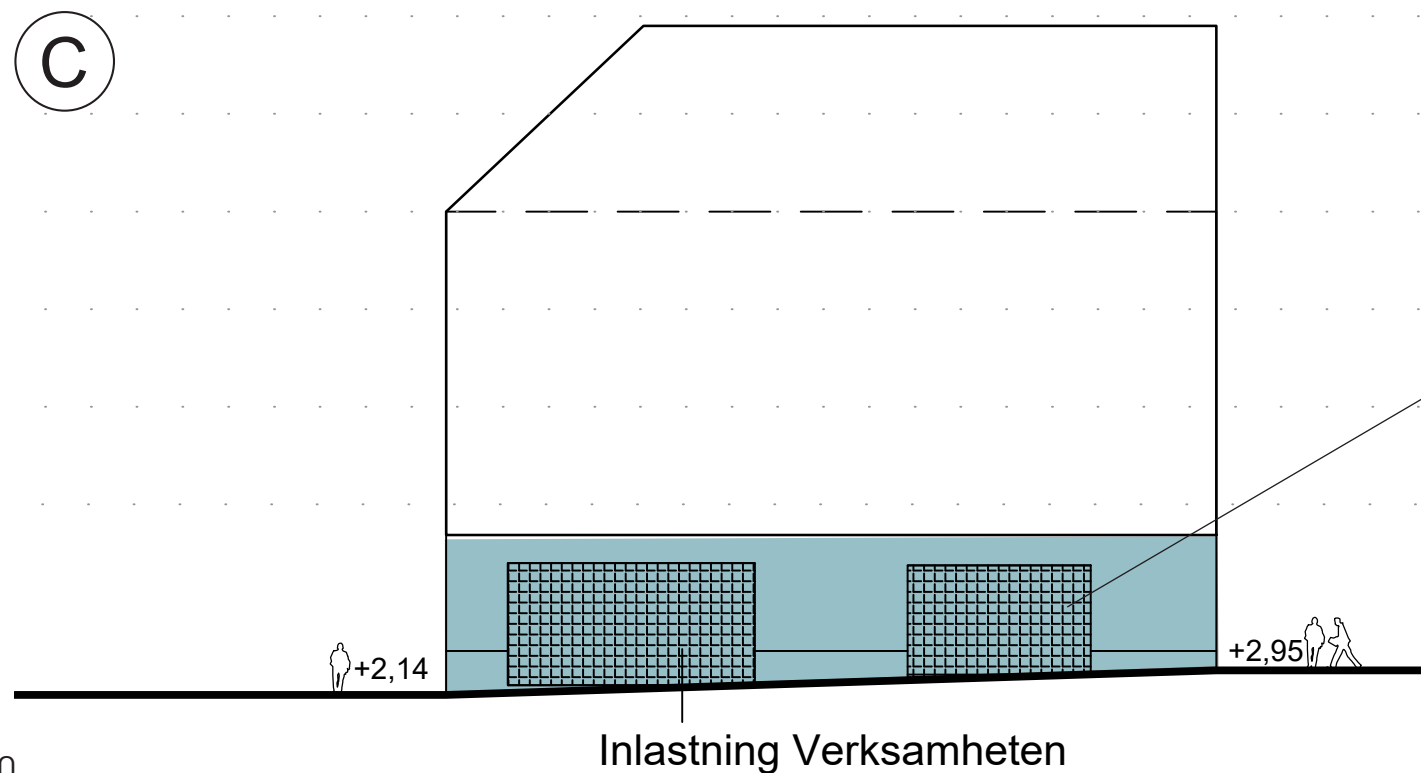
Trossgatan - Pollaregatan

D



Gestaltningssmässigt "landar" fasaden på gatan för att skapa en mer intim känsla längs Trossgatan

C



Exempel inlastning Norra Djurgårdsstaden (Stockholms hem) som används i förslaget. Lösningen gör att vi undviker att lastbilen backar på allmän plats

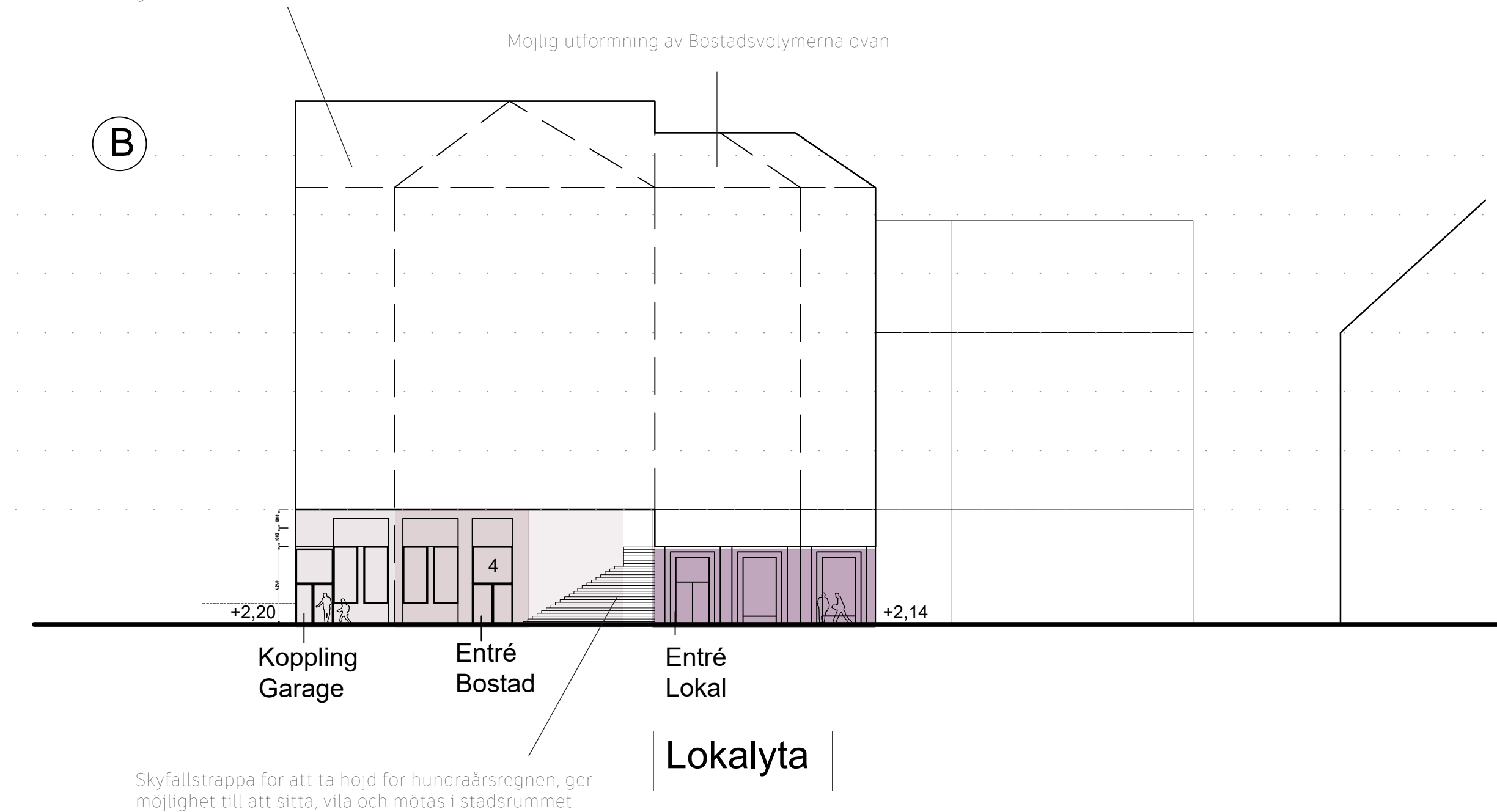
0 5 10

1:250 (A3)

Fasad Entréplan Skala 1:250

Galärgatan

För att accentuera vertikaliteten i kvarteret delas med fördel bottenvåningen in i olika gestaltungsuttryck, med varierad fönstersättning



Perspektiv Östra Rögårdgatan

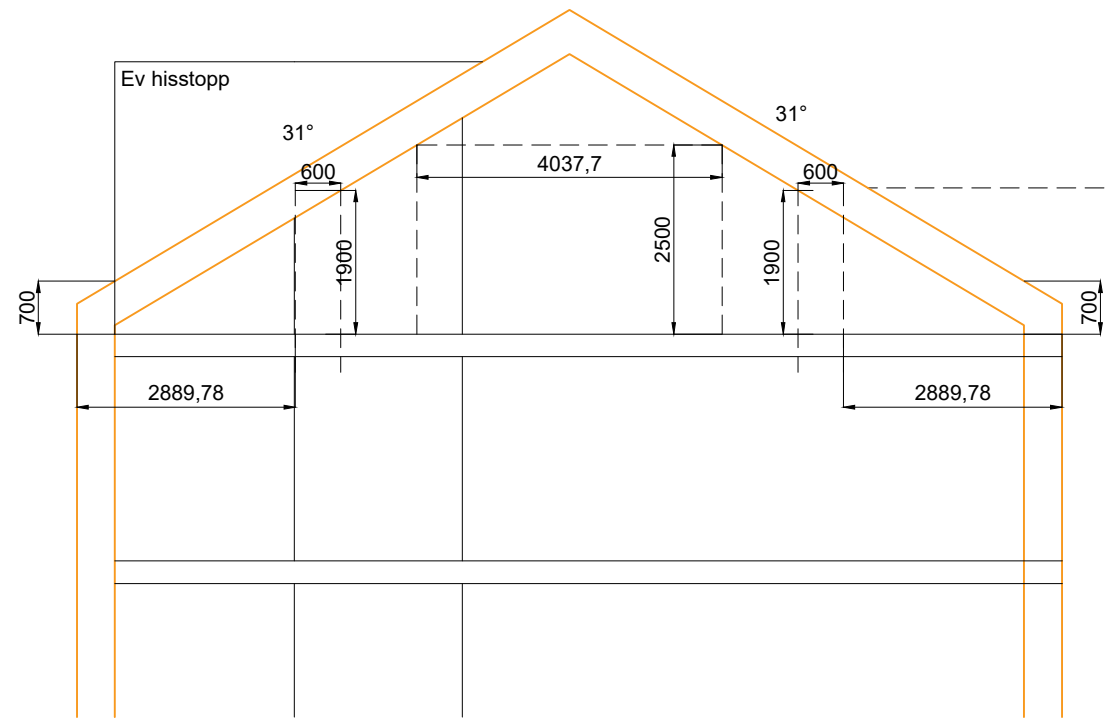


Perspektiv Östra Rögårdgatan

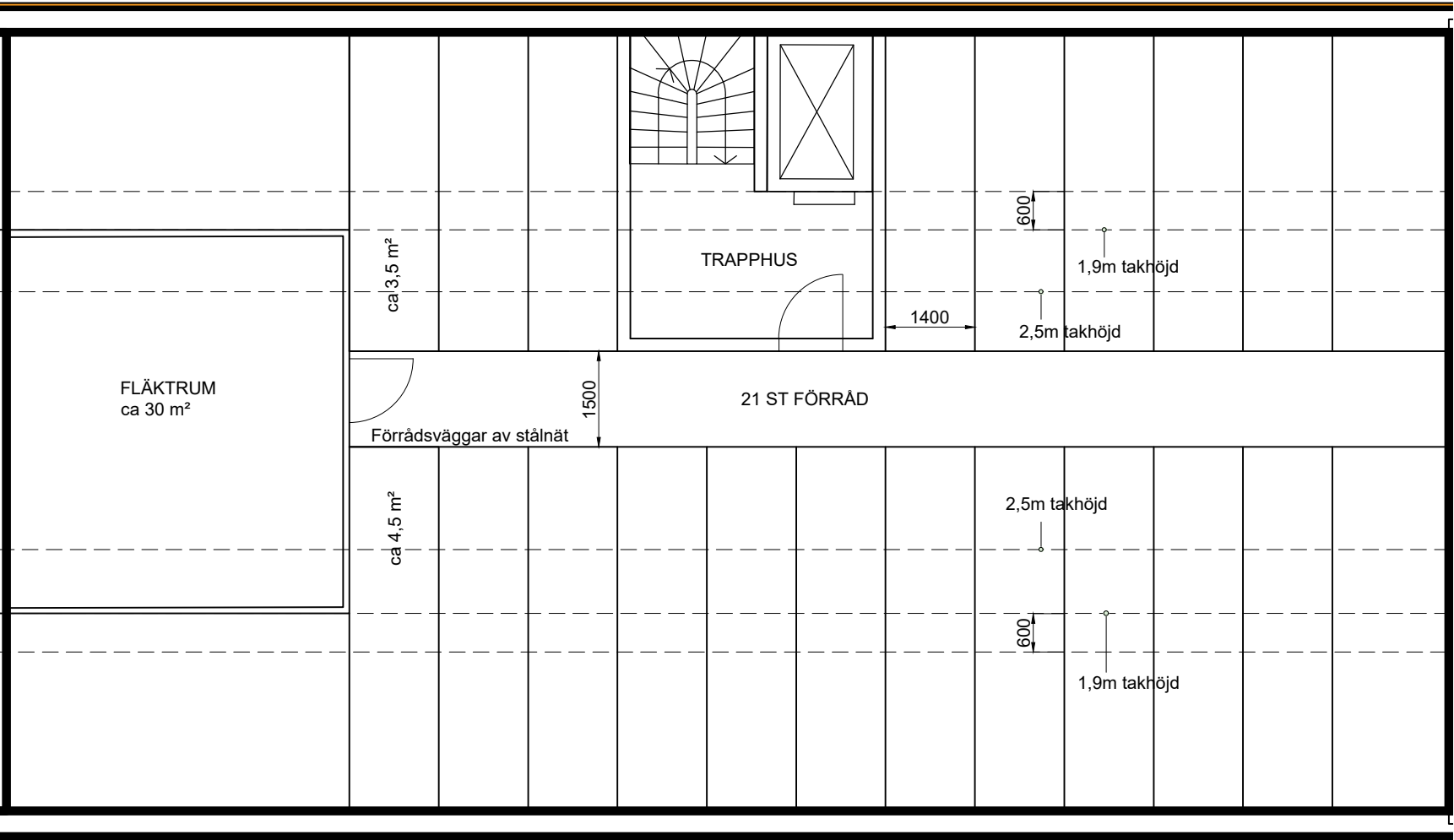


BILAGA 1

Generell studie av möjlighet till förråd på vind med förutsatt trapphus och taklutning. Ca 20 st förråd, tillsammans med fläktrum bedöms rymmas på vind med vedertagen lösning, räknat per trapphus.



Ca 20 förråd / trapphus ihop med yta för fläktrum och trapphuset
Skissen förhåller sig till gällande funktionskrav i komplementsutrymmen för bostäder och utgår från en vinkel på ca 30 graders tak i förhållande till typtrapphuset.



0 1 2 3 4 5 1:100 (A3)

ANPASSNING TILL UTBYGGNADSSTRATEGI FÖR NORRTÄLJE HAMN - VERSION 2.0

Detaljplan för kvarteret 13 (Färjan)

Datum: 221212

Exploator: Roslagens Pärla AB

Ifylld av (namn och roll): Fredrik Fernek, Arkitekt, Freda Ark i samråd med kommersiell exploator

Checklistan syftar till att följa upp hur projektet i detaljplaneskedet uppfyller de principer som finns i Utbyggnadsstrategin för Norrtälje hamn. Checklistan används även i uppföljningsprocessen avseende marköverlåtelsen. Checklistan omfattar de av strategins principer vilka helt eller delvis har direkt betydelse för kvarteren och kan adresseras i respektive detaljplane- och avtalsskede. Checklistan fylls i av respektive exploator och stäms av med kommunen i respektive detaljplane- och avtalsskede. Checklistan följer med detaljplanen samt marköverlåtelseavtal som en bilaga. En sammanfattning av hur projektet uppfyller Utbyggnadsstrategin finns i planbeskrivningen.

Principer ur Utbyggnadsstrategin v. 2.0

Principer	Uppfylls (markera med X)	Uppfylls ej (markera med X)	Beskrivning/kommentar/motivering (Varje punkt ska ha någon form av kommentar/motivering till satt X)
4.2.1.3 Planering för flexibilitet			
Detaljplanebestämmelser ska som utgångspunkt medge en flexibel användning av bottenvåningar som bostad eller lokaler. Bjälklagshöjder etc. som krävs för lokaler ska säkerställas. Så långt det är rimligt bör lokalernas grundutförande vara sådant att de medger olika verksamhetstyper så att variation och förändring över tid är möjlig. Mot viktiga stråk och vid torg och typiska knutpunkter ska det tydligt regleras vad som ska vara verksamhetslokaler.	X		Vi planerar för att göra lokaler i bottenvåningen inom kvarteret med frikostig våningshöjd som har flexibilitet att ändras över tid. Lokalerna vänder sig ut mot de publika stråken Östra Rögårdsgatan, Gallärgatan och Hamnvägen. Lokalerna aktiverar indirekt även Hamnparken.
4.2.1.4. Utgå från det offentliga rummet			
"Entréer, lokaler och fasader som vetter mot kaj, torg och huvudgator utformas som offentlig framsida."	X		Se lokalprogram och fasader i projekt och bebyggelseförslaget.
4.2.1.6 Barnperspektiv			
"Barnperspektivet och åtgärder som vidtas ska belysas tydligt i alla detaljplaner."	X		I DP-arbetet kommer barnperspektivet att genomlysas ännu mer ihop med vald bostadsutvecklare.
4.2.2.3 Entréer, lokaler och tydliga gränser mot stadsrummet			
"Gränsen mellan offentlig och privat mark ska vara tydlig. Längs stråk där många människor rör sig skall gränsen mellan privat och offentlig motsvara kvartersgränsen. Byggnader ska i regel placeras i kvartersgräns."	X		Byggnadernas fasader placeras till stor del i linje med fastighetsgräns. Bostadsentréerna i bottenvåningen dras, där så bedöms lämpligt, in lokalt för att skapa en välkomnande entré och för att klara tillgängliga entréer med en anslutande lutande gata. Vid strategiska lägen för verksamheten, exempelvis vid hörnet Östra Rögårdsgatan/ Hamnvägen dras entrén in till dagligvaruhandeln för att ge plats för ett större flöde av besökare.
"Kvarteren utformas så att de boende har tillgång till privata utemiljöer (uteplats/balkong etc.) samt kvartersgemensamma ytor på gård."			Inte aktuellt.
"Inga förråd eller liknande byggnader får uppföras inom förgårdsmark."			Inte aktuellt.
Lokaler i bottenvåningar ska alltid övervägas men ska särskilt prioriteras längs med Hamnpromenaden, Östra Rögårdsgatan och intill Hamnplan, Sjötullstorget och Hamnparken liksom andra mötesplatser, knutpunkter och viktiga stråk.	X		Lokalerna/verksamheten vänder sig ut mot de publika stråken Östra Rögårdsgatan, Gallärgatan och Hamnvägen. Lokalerna aktiverar indirekt även Hamnparken.
"Huvudentréer ska placeras mot gata."	X		Ja, enligt projekt och bebyggelseförslag
"Huvudentréer och trapphus ska tydligt markeras i fasad."	X		Ja, enligt projekt och bebyggelseförslag
Utformning av portiker, liksom dörrar och portar för eventuella soprum, varulastintag samt garage mot allmän plats ska ges speciell omsorg med avseende på funktion och gestaltning.	X		Ja, dessa miljöer utformas med omsorg kring funktion, utförande och gestaltning enligt husets grundläggande gestaltning som norm.

4.2.2.5 Vindskydd och solljus			
”I detaljplaneskedet ska det för varje kvarter tas fram en solstudie.”	X		Detta bearbetas vidare under DP-skedet.
”Som riktmärke ska minst 50 % av en gårdsyta bör vara solbelyst kl 12 vid vår- och höstdagjämning.”			Inte aktuellt.
”Platser för lek ska utformas så att det finns tillgång till både solljus och skugga.”			Inte aktuellt.
”Byggnader ska utformas så att god tillgång till direkt solljus i bostäderna kan erhållas. Solvärmelast och behov av solskydd med hänsyn till detta ska beaktas. Markiser ska dock inte förekomma vid bostadsfönster. Överbyggda ytor i form av till exempel arkader bör undvikas då de gör att solen inte når fram till fasaderna.”			Inte aktuellt.
”Varierande byggnadshöjder och våningsantal ska tillämpas för att erhålla ljusa gaturum och gårdar.”			Inte aktuellt.
4.2.2.6 Låga bullernivåer och bra luftkvalitet			
”Riksdagens antagna riktvärden ska i regel inte överskridas i området. En bullerutredning ska göras för varje detaljplan.”	X		Under DP-skedet så behöver vi ta fram en bullerutredning för att säkerställa att riktvärden uppfylls och om justeringar behövs göras.
Samtliga lägenheter bör ha tillgång till minst en tyst sida med mindre buller än 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad för minst hälften av boningsrummen.			Inte aktuellt.
4.2.2.7 Gröna gårdar och egna uteplatser			
Koncept för grönytor (grönytefaktor) ska tas fram och tillämpas för både kvarter och allmän plats. Ett minimivärde ska finnas och ställas som krav för alla kvarter. Grönytefaktorerna regleras inom respektive detaljplaneprocess för kvartersmark samt regleras i markanvisnings- och exploateringsavtal.	X		En mer grundläggande grönyte-studie tas fram under DP-skedet ihop med vald bostadutvecklare.
Gemensamma utomhusytor för de boende ska finnas inom varje kvarter. Riktvärdet bör vara 10 kvm uteyta (gårdsyta samt eventuell takterrass etc.) per lägenhet.			Inte aktuellt.
”Närlekplats för barn 0-5 år ska finnas på gård etc. inom varje kvarter.”			Inte aktuellt.
”Gårdsmiljöer ska utformas med hög standard avseende tillgänglighet och användbarhet för människor med olika former av funktionshinder.”			Inte aktuellt.
”Utemiljöerna är en resurs och vid planering av dessa bör man eftersträva att skapa pedagogiska inslag för barn och vuxna och gårdarna ska utmana och stimulera till multifunktion och fleranvändning.”			Inte aktuellt.
4.2.2.9 Funktionell och vacker belysning			
Belysning på och intill byggnader ska samordnas med kommunen för att skapa en bra helhetsbelysning och gestaltning.	X		Ett koncept för detta föreslås i DP-skede och utvecklas vidare i senare projektering av kvarteret. Viktigt att även samordna med vald bostadsutvecklare för att skapa en bra helhet i kvarteret.
4.2.3.2 En blandning av bostadstyper			
”En varierad lägenhetsfördelning ska eftersträvas. Fördelning ska redovisas av byggherrar. En allt för koncentrerad fördelning tillåts ej.”			Inte aktuellt.
4.2.3.3 Restauranger och butiker längs kajstråket			
Bottenvåningar i kvarteren, och med främsta fokus vid torgen och längs med Hamnpromenaden och Östra Rögårdsgatan ska utformas med lokaler i bottenvåningarna. Bottenvåningar i dessa lägen ska utformas med generös takhöjd och tydliga butiksfönster.	X		Kvarteret har en större verksamhetsyta för daglivaruhandel. Handeln vänder sig ut mot de publika stråken Östra Rögårdsgatan, Gallärgatan och Hamnvägen. Lokalerna aktiverar indirekt även Hamnparken. Takhöjden är generös i bottenvåningens lokaler för att skapa flexibilitet över tid för att anpassas för olika ändamål. Butiksfönster ihop med bostads- och lokalentréer vänder sig ut på de större stråken och aktiverar gaturummet.
Principer för skyltning ska finnas och följas.	X		Projektets intention är att följa de principer som finns framtagna i styrdokument för Norrtälje Hamn. Dessa utvecklas vidare i kommande senare skede.
Aktiv analys, planering och samverkan ska ske för att åstadkomma en levande stadsdel med ett bra och blandat utbud av service, handel och upplevelseverksamheter.	X		Handeln vänder sig ut mot de publika stråken Östra Rögårdsgatan, Gallärgatan och Hamnvägen. Lokalerna aktiverar indirekt även Hamnparken. Lokaler och butiksfönster ihop med lokalentréer vänder sig ut på de större stråken och aktiverar gaturummet

4.2.4.2 Gatumiljöer ska prioriteras för gående			
Minsta frihöjd, under utstående byggnadsdelar och skyltar, över allmän plats är över, gångfartsområde, gångbana och cykelbana 3,2 meter och över körbana 4,6 meter	X		Ja, enligt projekt och bebyggelseförslag
”Utstick som t.ex. balkonger ska samordnas med träd och belysningsstolpar.”			Inte aktuellt.
Entrédörrar, grindar, vindfång och liknande får inte inkräkta på allmän plats.	X		Ja, enligt projekt och bebyggelseförslag
”Ett stråk genom de södra kvarteren som visas i Skelettplanen ska konkretiseras inom respektive detaljplan för dessa kvarter. Stråket bryter upp fasaden längs tvärgatorna, ger siktlinjer och passager. Utformningen ska göras så att stråket inte försämrar gårdsmiljöernas funktion, trivsel och trygghet.”			Inte aktuellt.
4.2.4.3 Gena cykelstråk och nära cykelparkering			
”Cykelparkering och förvaring ska också anordnas inom kvartersmark och dimensioneras utifrån antal lägenheter. Cykelparkeringar ska placeras nära entrén, utan trösklar, och med automatisk dörröppning.”	X		Plats för detta finns i källaren för lägenheterna ovanför det kommersiella planet. Utvecklas vidare med vald bostadsutvecklare i detaljplaneprocessen.
Cykelparkering bör medge ramlåsning.	X		Utvecklas vidare med vald bostadsutvecklare i detaljplaneprocessen.
”Platser för lastcyklar/lådcyklar bör anordnas vid bostäder samt vid matvaruaffär etc.”	X		Mobilitetshubb föreslås i närheten av dagligvaruhandeln med plats för lådcyklar. Yta för lådcyklar finns även i garaget.
4.2.4.5 Biltillgänglighet och hastigheter anpassas till stadslivet			
Möjlighet till angöring för funktionshindrade med bil ska finnas inom 25 meter från fastigheternas entré. Funktionshindrade boende ska beredas parkeringsmöjlighet inom fastigheten.	X		Angöring för funktionshindrade kan nås från respektive sida av kvarteret. Tillgängliga entréer mot gata samt möjlighet till Hkp-plats i garage.
4.2.4.6 Bilparkering för boende på kvartersmark			
Boendeparkering anordnas som huvudprincip inom kvartersmark. Garage ska vara helt eller delvis nedgrävda under kvartersmark. Parkeringsgarage som underbygger allmän plats kan tillåtas, i enlighet med skelettplanen, efter utredning.	X		Ja, boendeparkering tillhandahålls under kvartersmark enligt projekt och bebyggelseförslag. Utvecklas vidare med vald bostadsutvecklare i detaljplaneprocessen.
Vid varje tid gällande parkeringsnorm för Norrtälje stad ska beaktas. Incitament för hållbart resande bör beaktas vid fastställande av parkeringstal.	X		I garaget har vi utgått efter rådande parkeringsnorm för Norrtälje stad och tillgodosett parkering för bostäder (utefter förslag på lämplig exploatering för bostäder) och handel utan mobilitetsåtgärder.
”Parkeringsutrymmen ska utformas ljusa och överblickbara.”	X		Ja, enligt projekt och bebyggelseförslag
Garageentréerna i de södra kvarteren bör förläggas norr om tvärstråket.			Inte aktuellt.
Entréer och infartsväg till parkeringsgarage ska ha god överblick och bör ej finnas på sådan gata som har funktion som bussgata. In- och utfarter till parkeringsgarage och innegårdar ska inte anläggas i anslutning till cykelbanor eller kombinerade gång- och cykelvägar, det vill säga Utfartsförbud ska anges i detaljplanerna. Detta för att minska exponeringen mellan korsande strömmar av motorfordon och cyklister som innebär en potentiell olycksrisk.	X		Placeringen av garageinfart utmed Trossgatan fungerar väl i förhållande till kvarterets kommersiella lokalprogram och trafikflöden runt kvarteret.
4.2.4.10 Räddningstjänstens framkomlighet			
Räddningstjänsten ska ha god framkomlighet i hela stadsdelen enligt gällande riktlinjer. Detta ska beaktas vid planering av kvartersmark och vid möblering av gaturummet och allmän plats.	X		Kvarteret nås från alla sidor. Utredds vidare i detaljplaneskedet ihop med vald bostadsutvecklare.

4.2.5.1 Norrtäljes variation och småstadskaraktär			
”Stadsdelen ska bestå av stads kvarter. Friliggande punkthus eller lamellhus ska inte tillåtas i stadsdelen med undantag för kvarter 3, 6 och 9B.”	X		Det kommersiella planet är helt sammanhållet i kvartersform
”Arkitekturen kan variera från lågmält till experimentellt arkitektoniskt uttryck men med beaktande av förutsättningarna ovan.”	X		Ja, enligt projekt och bebyggelseförslag
”Fasader ska vara varierade och långa enhetliga stråk direkt undvikas. Längre sammanhängande fasader bör delas upp med olika nivåer, färger och material och trapphus. Variationen i fasadkaraktär bör huvudsakligen vara vertikal.”	X		Ja, enligt projekt och bebyggelseförslag
”Träfasader ska finnas som en del av den variation som beskrivs. Träfasader knyter an till den befintliga stadens tradition även om moderna tolkningar uppmuntras.”	X		Bottenvåningen utförs främst i obrännbara, tåliga och förvaltningsvänliga material som åldras väl över tid och tål relativt hårt slitage.
”Taklandskapets variation skall genom färg, material och nivåer samt till sin karaktär tydligt kunna upplevas.”			Inte aktuellt.
Balkonger, bottenvåningar, entréer och byggnadernas socklar ska ägnas särskilt fokus i gestaltningen.	X		Dessa delar ägnas särskilt fokus då människor kommer i nära kontakt med dessa.
Bottenvåningen ska som utgångspunkt för gestaltningen vara tydligt markerad. Ev. avvikelser från detta ska vara tydligt motiverade av helhetsgestaltningen och måste särskilt godkännas.	X		Bottenvåningarna får en tydlig markering genom sin förhöjda bjälklagshöjd o tydligt markerade fasadpartier och entréer. Vid Trossgatan föreslår vi att bostadshusens fasad möter gatan mer tydligt för att accentuera vertikaliteten i kvarteret och bryta ner skalan ytterligare i Trossgatans gaturum.
”Burspråk och förskjutningar i fasadliv får och finnas för att markera en vertikal fasaduppbyggnad.”	X		Vissa förskjutningar finns i fasadliv för att skapa en mer generös och inbjudande yta framför lokalentréer och för att skapa omhändertagna bostadsentréer.
”Skyltfönster ska inordnas i fasadens gestaltning och belysning ska anpassas för upplevelsen från stadsrummet.”	X		Fönster och fasader är utformade för att främja kontakt mellan ute och inne och för att skapa en inbjudande och god stadsmiljö.
Utskjutande byggnadsdelar i gaturummen får, som utgångspunkt, sticka ut högst 0,7 meter. Mot större stadsrum som Hamnpromenaden, torg och andra öppna ytor får balkonger, som utgångspunkt, sticka ut ca 2 meter.	X		Hänsyn har tagits till detta i projekt och bebyggelseförslaget.
”Särskild Designmanual för balkonger och dess inglasning ska finnas och följas. Detaljplanerna ska tydligt reglera om och hur inglasning av balkonger kan tillåtas. Eventuella inglasningar av balkonger ska alltid vara med i den ursprungliga arkitektoniska gestaltningen. Inglasningar ska genomföras med profillösa system och samma system ska användas på hela fastigheten.”			Inte aktuellt.
4.2.5.2 En sammanhållen obruten stadsfront mot vattnet			
”För att utgöra en tydlig front ska det ska finnas en obruten fasad i markplanet. Minst 4 våningar ska eftersträvas.”			Inte aktuellt.
”Om enstaka kvarter inte helt kan uppfylla kravet på obruten fasad gäller att minst en förhöjd bottenvåning skall vara obruten. Sådan avvikelse kan endast tillåtas där avsteg uppenbart kan motiveras.”			Ej aktuellt.
4.2.5.2 Ett småbrutet sammanhållet taklandskap			
”Taklandskapet ska vara varierat och väl gestaltat. Stort inslag av brutna tak ska finnas inom området för att knyta an till den lokala byggnadstraditionen och erhålla karaktär av småstad. Platta tak bör användas på ett sätt som tillskapar värden så som takträdgårdar, vegetationsklädda tak eller dylikt.”			Ej aktuellt.
”Taklandskapet ska gestaltas med variation genom färg, material, nivåer och karaktär för att tydligt kunna upplevas.”			Ej aktuellt.
”Takfoten bör markeras.”			Ej aktuellt.

”Solceller och solfångare på tak ska uppmuntras. Sådana installationer ska integreras i taklandskapet med omsorg. Gröna tak ska uppmuntras och kan användas på flackare takytor, förrådsbyggnader etc. som har lämpliga fysiska förutsättningar. Grönytefaktor ska användas för att styra mot bl.a. gröna tak och solenergiinstallationer.”	X		Utvecklas vidare med vald bostadsutvecklare i detaljplaneprocessen.
”Större takanordningar som fläktrum, maskinrum mm bör inordnas i taklandskapet. Mindre takanordningar bör infärgas i takets kulör.”	X		Teknik och installationer för verksamheten är placerad i källarplanet/entréplanet
”Synliga hängrännor och stuprör ska integreras i byggnadernas gestaltning.”	X		Vattenavrinning integreras i byggnadens gestaltning.
4.2.5.4 Modern träarkitektur			
”Koldioxidsnåla materialval som t.ex. trä ska eftersträvas i byggnader.”	X		Bottenvåningen och källarplan utförs främst i betong pga grundläggning, fuktlast och spännvidder. Inför gemensam projektering och byggnation med bostadsexploatören görs miljöriktiga val av betong och stål för den bärande strukturen.
”Träfasader ska finnas som en del av den variation som beskrivs i utbyggnadsstrategin. Detta knyter an till den befintliga stadens byggnadstradition. Moderna tolkningar uppmuntras.”	X		Bottenvåningen och källarplan utförs främst i betong och kläs med robusta material.
4.2.5.5 En mångfald av exploatörer, arkitekter och konstnärer			
”Det bör eftersträvas att få olika arkitekter för olika kvarter och även inom samma kvarter, för att skapa variation och mångfald.”	X		Inom Kv Färjan samsas arkitekter från kommersiell- respektive bostadsexploatör.
En andel av byggkostnaderna för såväl allmän plats som kvarter bör avsättas för konstnärlig utsmyckning. Minst 1 % av byggkostnaderna för offentliga platser och byggnader bör avsättas för konstnärlig gestaltning. Byggherrarna för varje kvarter bör bidra till den konstnärliga gestaltningen med konst kopplad till kvarteret där konsten bör kunna upplevas av alla i staden. Nivån och formen för byggherrarnas konstsatsningar preciseras i avtal med byggherrarna.	X		Frågan hanteras genom aktuella avtal med såväl kommunen som hyresgäster. Hur t ex publika entréer och vertikal garageangöring utformas med konstnärlig utsmyckning berabets vidare under detaljplane- och projekteringsskede.
4.2.6.1 Anpassning till kommande klimatförändringar			
”Byggnader och tekniska anläggningar ska utformas så att de inte skadas av översvämningar pga. å- eller havsvattennivåhöjningar upp till +2,5 meter (RH00). Detta innebär bl.a. att placering av bostäder samt viktiga entréer som t.ex. garagedarfarer ska ske på minst +2,5 meter (RH00).”	X		Den lägsta nivån på bjälklag mot entréplan ser vi som att det ligger över +2,5 (RH00), vilket är de direktiv vi har fått av Norrtälje kommun. Utredds vidare i detaljplaneprocessen.
Vid situationer där dagvattenledningarnas kapacitet överskrider ska det finnas möjlighet för dagvattnet att avrinna ytledes utan att skada byggnader eller andra anläggningar. Detta är beaktat i områdets höjdsättning i Skelettplanen och ska säkerställas vid projektering.	X		Vi kommer att studera en lösning där vatten kan ledas ut från gård och byggnad ut via passagen som går genom kvarteret, för att ledas ut mot kajen.
4.2.6.2 Biologisk mångfald och ekosystemtjänster			
Grönytefaktorer ska finnas och tillämpas för Norrtälje Hamn både gällande kvartersmark och allmän plats. Grönytefaktor ska stödja prioriterade ekosystemtjänster som pekats ut i ekosystemtjänstanalysen.	X		Detta bearbetas vidare under DP-skedet ihop med vald bostadsutvecklare för bostäderna ovan.
Lokala arter som tillhör Roslagens natur bör prioriteras.	X		Detta bearbetas vidare under DP-skedet ihop med vald bostadsutvecklare för bostäderna ovan.
Fågelholkar, insektholkar och liknande biotopskapande åtgärder bör användas. Sådana element integreras i grönytefaktor.	X		Detta bearbetas vidare under DP-skedet ihop med vald bostadsutvecklare för bostäderna ovan.
4.2.6.3 Dagvatten skall omhändertas lokalt och renas			
För varje kvarter ska upprättas en dagvattenutredning som beskriver förhållandena före respektive efter byggnation.	X		Dagvattenutredning behöver tas fram under DP-skedet.
Dagvattnet från både kvarter och allmän plats ska fördröjas och renas innan det rinner ut i recipienten. Inom kvarter ska minst 50 % av 10 minuters 20-årsregn kunna fördröjas. Vidare rening ska ske i marina dagvattenanläggningar innan vattnet slutligt släpps ut till Norrtäljeviken.	X		Dagvattenutredning behöver tas fram under DP-skedet.
”Separering av takvatten bör övervägas i de fall där detta bedöms kunna medföra ett mervärde t.ex. för optimering av rening eller användning av vattnet som resurs.”	X		Dagvattenutredning behöver tas fram under DP-skedet.
”Anläggningar för dagvattenhantering ska vara estetiskt tilltalande och utformas så att den även gynnar den biologiska mångfalden i området. Multifunktionalitet i användning av ytor bör eftersträvas.”	X		Utredds vidare i detaljplaneprocessen, och med dagvattenutredningen som underlag med vald bostadsutvecklare.
”För att minska föroreningar till dag- och grundvatten får obehandlad zink och koppar samt obehandlade zink- och kopparlegeringar inte användas som utvändigt byggmaterial.”	X		Vi utgår från att ej obehandlad zink/kopparlegeringar får användas på tak, vattenavrinning.
4.2.6.4 En bärkraftig grundläggning			

Gator, ledningsnät och byggnader ska grundförstärkas i tillräcklig omfattning för att minska risk för sättningsskador.	X		Vi kommer att dimensionera grundläggning för att minimera sättningsskador.
--	---	--	--

4.2.6.5 Föroreningar skall inte negativt påverka hälsa vatten eller ekosystem			
”Detaljplaner ska inom områden som är förorenade reglera att startbesked inte får beviljas förrän efterbehandlingsåtgärder är genomförda i sådan omfattning att marken är lämplig för ändamålet.”	X		Norrtälje kommun kommer att ombesörja att marken är lämplig för ändamålet. Principer regleras i avtal.
Omfattningen av efterbehandling ska baseras på platsspecifik riskbedömning. Utgående från denna tas åtgärds mål, hanteringsmetod och kontrollåtgärder fram.	X		Vi kommer i det fortsatta arbetet tillsammans med Norrtälje kommun ombesörja frågan. Principer regleras i avtal.
Samordnad schakt för efterbehandling och för att uppnå aktuell schaktbotten bör eftersträvas både inom kvarter och allmän plats.	X		Vi kommer i det fortsatta arbetet tillsammans med Norrtälje kommun ombesörja frågan. Principer regleras i avtal.
4.2.6.6 Stadsdelen ska ha låg miljöpåverkan under hela livscykeln			
Relevanta hållbarhetskrav ska ställas i alla upphandlingar av projekteringar och entreprenader. Kravställningen ska ha hög ambition. Lämpliga krav ska tas fram och uppdateras regelbundet.	X		Våra hållbarhets ambitioner finns särskild beskriva i checklistan för hållbarhetsprogrammet samt i projekt- och bebyggelseförslaget. Som nämnts där finns inom AF Gruppen branschbrytande ambitioner inom såväl befintlig entreprenadsverksamhet samt genom krav på hyresgäster genom så kallade gröna hyresavtal.
Användning av miljömärkta varor och förnyelsebara material ska prioriteras. Etablerade system som t.ex. Byggvarubedömningen, Basta eller liknande ska användas för att underlätta arbetet med att välja material med liten miljöpåverkan i ett livscykelperspektiv.	X		Vi följer i projekt med AF Gruppens entreprenader generellt detta och ser det som en hygienfaktor att uppfylla beslutad dokumentation och även, genom erfarenhet från andra projekt, kunna tillföra kunskap om bästa möjliga säkerställande och dokumentation. Detta bearbetas vidare under DP-skedet ihop med vald bostadsutvecklare för bostäderna ovan.
Dokumentation av material som används ska ske i alla entreprenader	X		Detta bearbetas vidare under DP-skedet ihop med vald bostadsutvecklare för bostäderna ovan.
4.2.6.7 Klimatsmarta energisystem och energieffektiva byggnader			
”Alla byggnader ska kunna anslutas till fjärrvärme.”	X		Ja
”Inom Norrtälje Hamn ska det eftersträvas lokal energiproduktion. Installation av solceller och/eller solfångare bör finnas på de flesta byggnader i området. Detta bör beaktats redan under utformningen av byggnaderna så att dessa installationer integreras i gestaltningen.”	X		Ja, vi har med detta som en punkt i det fortsatta arbetet.
Det bör eftersträvas att de flesta byggnader i området uppnår energikraven för byggnadscertifiering enligt Miljöbyggnad, Breeam, Leed, EU Green Building eller liknande system som tillämpas i Sverige. Kraven bör utvecklas över tid så att Norrtälje Hamn alltid ligger i framkant. Närmare mål angående detta utarbetas inom hållbarhetsprogrammet (antaget av kommunstyrelsen 2017-11-27).	X		Vi har med detta som en punkt i det fortsatta arbetet, dock med insikt om att kommersiell 3d-fastighet och dess förutsättningar innebär särskilda utmaningar.
4.2.6.8 Miljöanpassade transporter			
Bilpoolsmöjligheter bör eftersträvas i området och anpassningar ska ske för att underlätta sådan (t.ex. avsatta parkeringsplatser i varje etapp) ska beaktas i detaljplaneringen så långt det är möjligt med hänsyn till stadsdelens övriga behov av parkeringsplatser. Även pooler för andra fordon som elcyklar, lådcyklar och elbåtar bör eftersträvas.	X		Yta för att möjliggöra bil- och cykelpool i kvarteret finns. Utredds vidare i Dp-processen med vald bostadsutvecklare
4.2.6.9 Teknikförsörjning sker på ett hållbart sätt			
”Ladduttag, eller förberedelse för framtida utbyggnad av ladduttag skall finnas vid samtliga större parkeringsplatser i området, både i garage och på allmänna parkeringsplatser.”	X		Samtliga platser i garaget avses att förberedas för elladdning.
Teknisk infrastruktur som fibernät och mobilnät mm ska stödja möjligheterna såväl i det offentliga rummet som i hem och verksamheter, för att skapa den smarta staden där tekniken utnyttjas för optimering och styrning samt teknik som "gör det lätt att göra rätt".	X		Vi planerar för att hålla en modern standard sett till teknik.
”Vattenbesparande teknik ska användas.”	X		Utredds vidare i detaljplaneprocessen med aktuell bostadsaktör samt kommunen.
4.2.6.10 Avfallssystem skall vara kretsloppsanpassade			
Det ska genomgående vara lätt att sortera och hantera hushållsavfall både för den som lämnar och den som hämtar avfallet.	X		I projekt- och bebyggelseförslaget planeras för samt redovisas alternativ för sopsugslösning vilken avses anpassas tillsammans med bostadsaktören. För verksamheterna planeras för avfallsrum/källsortering i anslutning till logistikdelen med god tillgänglighet.
”I lägenheter ska det finnas plats för sortering av avfall.”			Ej aktuellt.
Samtliga kvarter ska ha möjlighet att ansluta sig till sopsugssystem. Anslutning ska vara obligatorisk i hela Norrtälje Hamn.	X		Kvarteret har beaktat anslutningspunkter för sopsugsystemet.

ANPASSNING TILL HÅLLBARHETSPROGRAM FÖR NORRTÄLJE HAMN

Detaljplan för kvarteret 13 (Färjan)

Datum: 221212

Exploatör: Roslagens Pärla AB

Ifylld av (namn och roll): Fredrik Fernek, Arkitekt Freda Ark i samråd med kommersiell exploatör

Checklistan syftar till att följa upp hur projektet i detaljplaneskedet uppfyller de mål och åtgärder som finns i Hållbarhetsprogram för Norrtälje hamn. Checklistan används även i uppföljningsprocessen avseende marköverlåtelsen. Checklistan omfattar de av strategins principer vilka helt eller delvis har direkt betydelse för kvarteren och kan adresseras i respektive detaljplane- och avtalsskede. Checklistan fylls i av respektive exploatör och stäms av med kommunen i respektive detaljplane- och avtalsskede. Checklistan följer med detaljplanen samt marköverlåtelseavtal som en bilaga. En sammanfattning av hur projektet uppfyller Hållbarhetsprogrammet finns i planbeskrivningen.

Mål och åtgärder ur Hållbarhetsprogrammet

Nr	Mål/Åtgärd	Uppfylls (markera med X)	Uppfylls ej (markera med X)	Beskrivning/kommentar/motivering (Varje punkt ska ha någon form av kommentar/motivering till satt X)
MÅLOMRÅDE 1 Mark och bebyggelsestruktur				
1.a	Norrtälje Hamn ska utvecklas som en förlängning av den befintliga stadskärnan. Stråk ska koppla ihop den nya stadsdelen med den befintliga staden och omgivningen. Stadsdelens miljöer och funktioner ska utvecklas så att mötesplatser och aktiviteter skapas för och vänder sig till hela stadens befolkning liksom dess besökare.	X		Kvarter 13 bottenvåning blir en viktig nod som kommersiellt ankare i området och har publika verksamheter som vänder sig ut mot de stråk och gator som omger kvarteret, framförallt mot Östra Rögårdsgatan, vilket är huvudstråket som kopplar till stadskärnan. En mindre del vänder sig till Galärgatan som i förlängningen kopplar till Hamnpromenadens rika utbud och folkliv. Hörnet Hamnvägen/Östra Rögårdsgatan föreslås ett indragen entré för livsmedelsbutiken som blir en viktig nod i området och fond till Hamnparken. Likaså mobiltetshubben i kvarterets nordvästra hörn skapar ett flöde på Hamnvägen. Östra Rögårdsgatan, Hamnvägen och Galärgatan får en mix av butiks- och bostadsentréer vilket skapar trygghet och liv på gatorna. Östra Rögårdsgatan bildar ett dubbelsidigt kommersiellt stråk mot hotellkvarteret med dess hotellentré samt restaurang.
1.b	Norrtälje Hamn ska utvecklas inom tidigare exploaterad mark och förädla denna så att den kan användas för ett område där det är hälsosamt att bo och vistas. Ny naturmark ska inte tas i anspråk för bostäder. Naturmark kan i mindre omfattning ianspråk tas och utvecklas för allmänna ändamål där detta stärker stadens ekologiska eller sociala hållbarhet.	X		På platsen är idag det gamla hamnområdet med grusade/hårdgärda ytor. Den planerade förändring inom Kv Färjan kommer att vara positiv genom bland annat ny innergård.
1-3	Markanvisningar i området ska ska användas för att styra mot ett energi- och resurseffektivt byggande. I markanvisningarna ska också ställas krav på arkitektonisk utformning, mix av lokaler och bostäder, grön och social utformning av kvartersmarken enligt beskrivningar i Utbyggnadsstrategin samt detta program. Trovärdiga och ambitiösa hållbarhetskoncept ska vara avgörande för att få markanvisning i området.	X		Vi går in i markanvisningen med hållbarhetsstrategier vilka beskrivs i projekt- och bebyggelseförslaget där aspekter avseende social hållbarhet tydligt beskrivs avseende den kommersiella 3d-fastigheten. Förslaget utvecklas vidare under detaljplaneprocessen tillsammans med bostadsaktör, genom bl a beslut om nivå för miljöbyggnad/certifiering för hela kvarteret för att tillgodose och tillföra mervärden till Norrtälje kommuns Hållbarhetsprogram samt genom andra åtgärder såsom gröna hyresavtal. Genom gröna hyresavtal har vi stor möjlighet att genom samverkan och information påverka våra hyresgäster till ett mer hållbarhetsanpassat beteende. Det praktiska arbetet beskrivs närmare i projekt- och bebyggelseförslaget och är uppdelat i följande kategorier: Energi - Att projektera och uppföra miljöeffektiva lokaler och minska energiförbrukningen Inomhusmiljö – Att säkerställa bra inomhusmiljö i våra byggnader Avfall – Att skapa möjligheter för hyresgästen att minimera mängden restavfall Material och kemikalier – Att skapa förutsättningar för att det i byggnaderna används ofarliga produkter Markanvändning och lokalisering – Att utnyttja marken effektivt med så lite påverkan så möjligt och optimera transportarbetet Samverkan – Att ha återkommande möten med respektive hyresgäst för diskussion avseende miljöfrågor som aktualiseras vid hyresgästens användning av lokalen.

1-5	Detaljplaneprocesserna ska drivas aktivt för att säkerställa viktiga frågor gällande byggnaderna/kvarteren så som Utbyggandsstrategins gestaltningsprinciper samt grönytefaktorn.Konsekvenser för barn ska beaktas och belysas i alla planprocesser. Processen ska drivas med aktivt samarbete mellan kommunens olika funktioner så att planprocessen, bygglov och uppföljning av olika markavtal samverkar för att säkerställa projektets mål.	X		Checklistan för hållbarhet/ och utbyggnadsstrategi är ett bra verktyg för att föra projektet genom dess olika skeden för att säkerställa en röd tråd samt att beskriva projektets inentioner och följa dess utveckling för att i slutändan säkerställa projektets mål.
MÅLOMRÅDE 2				
2.a	Stadsdelen Norrtälje Hamn ska innehålla platser, institutioner och andra knutpunkter för kultur och föreningsliv som kompletterar stadens övriga kulturliv och tydligt bidrar till att skapa ett levande stadsliv. Konst är en viktig del i den levande staden och ska ges stort utrymme, var platsintegrerad och skapa nya estetiska värden. Konst ska finnas både på allmän plats och inom kvarteren.	X		Vi är positiva till konst och anser att det tillför mycket glädje, lekfullhet eller andra möjligheter till reflektioner. Vi får se över de konstnärliga inslagen under DP-skedet.
2.b	I Norrtälje Hamn ska områdets historia synliggöras och berättas så att det skapar nyfikenhet. Konst och gestaltning och fysiska moment kan bidra till detta.	X		Vi får se över det historiska inslaget under DP-skedet.
2-8	Vid val av platser och former för konst beaktas att den ska vara möjlig att uppleva för många. Detta medför ett fokus på de offentliga miljöerna. Ett barnperspektiv ska också finnas så att konsten kan upplevas, förstås och kommunicera med barn och skapa utvecklande element i barnens livsmiljö och lek.	X		Vi får se över de konstnärliga inslagen och ta med barnperspektivet i beaktande under det fortsatta arbetet med detaljplanen.
MÅLOMRÅDE 3				
3.a	Norrtälje Hamn ska utgöras av en struktur med blandade funktioner som är till för alla Norrtälje stads invånare samt besökare. I Norrtälje Hamn ska det vara nära till vardagsfunktioner som service, förskola, lekplatser, daglig-varuhandel, återvinningsstationer, kommunikationer, hamnfunktioner m.m.	X		Vi uppmuntrar struktur av blandade funktioner och vi bidrar till detta genom att programera kvarteret med en större verksamhetsyta för dagligvaruhandel ihop med entréer till bostäder, som kan tillföra stadslivets kvaliteer. Dessa är publika till sin natur och flexibla för förändring över tid.
3.b	Gestaltningsmässigt ska Norrtälje Hamn tydligt koppla samman med det befintliga Norrtälje och dess stora variation. Fasader mot gator, parker och torg ska ha betydande inslag av verksamheter. En plan för var det ska finnas verksamhetslokaler ska finnas och tillämpas.	X		Vi har utgått ifrån de direktiv som getts av Norrtälje kommun angående önskemål kring lokalisering av lokaler till publika stråk och platser och föreslagit en bottenvåning som möjliggör flera entrépunkter för bostäder.
3-5	I markanvisningar och detaljplaner ska krav ställas så att det finns förutsättningar för lokaler i bottenvåningar. I strategiska platser och stråk ska användning för centrumändamål tryggas. Funktioner som kräver särskild utformning som tex förskolor och livsmedelsbutiker ska möjliggöras genom detaljplan.	X		Vi planerar in funktioner (parkering, logistik mm) och butikslokaliseringsplan för den aktuella dagligvarubutiken tillsammans med tillhörande service med access mot de lägen i gatuplan som anses mest gynnsamma för aktuella gaturum och flöden.
3-6	I markanvisningar och detaljplaner ska krav ställas krav så att det skapas anpassade bostäder för personer med särskildabehov t.ex. LSS-boende. Dialog ska ske med berörda kommunala förvaltningar gällande typ av specialbostäder, omfattning och lokalisering.			Ej aktuellt.
MÅLOMRÅDE 4				
4.a	Norrtälje Hamn ska erbjuda en god livsmiljö med trygghet, mänsklig skala och faktisk och upplevd närhet till mötesplatser och aktiviteter. Mötesplatser och aktiviteter för rekreation och aktiv delaktighet i samhällslivet ska existera både i det offentliga rummet samt i privata miljöer som bostadsgårdar.	X		Bebyggelseförslaget är dimensionerat utifrån hamnens kontext samt önskemål kring exploatering. Bebyggelsen är lokaliserad till ett stadsrum som erbjuder stor variation till rekreationsytor, offentliga mötesplatser och möjlighet till privata miljöer.
4.b	Norrtälje Hamn ska erbjuda fysiska förutsättningar för en hälsosam livsstil och ett liv med ett så litet ekologiskt fotavtryck som möjligt. Pedagogiska element som stödjer möjligheterna till hållbar livsstil ska ingå som naturliga delar i offentliga rummet.	X		Genom att boende och besökare i Norrtälje Hamn kan uppfylla en mycket stor del av de vardagliga behoven för inköp av dagligvaror och utförandet av t ex pakethämtning i en inom Kv Färjan kvartersintegrerad mat- och servicehubb främjas en ekologisk livsstil inom stadsdelen där bilen kan lämnas hemma och resor till och från stormarknader och dylikt minskas. Verksamheterna inom Kv Färjan kommer att vända sig till sin primära målgrupp inom stadsdelen Norrtälje Hamn med tydliga erbjudanden. Bebyggelseförslaget ger möjlighet till verksamheter i närområdet som uppmuntrar till lokal handel som nås till fots eller med cykel.
4-1	Stadsmiljön ska bjuda på sinnesintryck. Det uppnår vi genom att planera och utforma stadsrummet utifrån de gåendes perspektiv. Sinnesperspektiv ska uppmärksammas i olika sammanhang i processen	X		Större delen av kvarteret bottenvåning utformas för att ge gaturummet och de gående en upplevelserik upplevelse
4-2	I markanvisningar ska åtgärder som stöder återbruk samt sociala möten värderas exempelvis cykel och snickeriverkstad	X		I bebyggelseförslaget finns en mobilitetshubb som vänder sig ut mot Hamnparken och Hamnvägen. Här finns möjlighet till cykelverkstad.
MÅLOMRÅDE 5				
5.c	Fordonspooler med miljöbilar, elcyklar och lastcyklar ska vara naturliga och välanvända mobilitetstjänster tillgängliga för alla boende. En elbåtspool ska finnas för att tillgängliggöra skärgården på ett miljömässigt, ekonomiskt och resurseffektivt sätt.	X		Möjlighet finns till elcykelpool i mobilitetshubben. Mobilitetstjänster i garaget i form av bildelningstjänster, tekniska lösningar med skensystem för bilparkering, elcykel/mopedspool utreds och beslutas vidare ihop med bostadsutvecklare för bostäderna i kvarteret i kommande skede.

5-3	I markanvisningar och planerings- och designprocesser ska mobilitetstjänster ha hög prioritet så att det säkerställs att det finns attraktiva och varierade alternativ för resurssnåla och klimatsmarta transporter.	X		<i>Garagets utformning i projekt- och bebyggelseförslaget möjliggör att uppföra och utveckla mobilitetsstjänster som ligger i linje med de ambitioner som Norrtälje kommun anger i sin parkeringsstrategi motsvarande lägst 20% gröna p-tal vilket redogörs för i projekt- och bebyggelseförslaget.</i>
5-4	Parkering för bostadskvarteren ska endast anordnas inom kvartersmarken. Parkeringsnorm för staden ska följas. Minskningar pga. mobilitetstjänster ska uppmuntras men ska vara långsiktigt trovärdiga för att kunna tillgodoräknas.	X		<i>Garagets utformning i projekt- och bebyggelseförslaget möjliggör att uppföra och utveckla mobilitetsstjänster som ligger i linje med de ambitioner som Norrtälje kommun anger i sin parkeringsstrategi motsvarande lägst 20% gröna p-tal vilket redogörs för i projekt- och bebyggelseförslaget.</i>
5-5	I samverkan mellan området byggherrar ska bilpoolslösningar tas fram som ger hög tillgänglighet och service till skälig kostnad, så att bilpool blir ett trovärdigt och attraktivt alternativ till egen bil för många boende och verksamheter. Bilpoolsmöjlighet måste finnas från inflytt i alla kvarter. Kommunikationsaktiviteter ska genomföras för att höja kunskapen om bilpooler för att få många nyttjare.	X		<i>Bilpool ingår som en del av våra möjliga mobilitetslösningar inom garaget som samordnas med kommande bostadsutvecklare och vi önskar initiera samverkansgrupp med andra byggaktörer inom Norrtälje Hamn för ett synergiskapande och kommunikation kring bokningsmöjligheter.</i>
5-8	Byggtidstransporter medför miljöpåverkan, resurser, störning och risker. Att minimera transportbehovet ska löpande vara ett ledord för projektering och genomförandet av allt som byggs i Norrtälje Hamn. Genom projektering, planering, och kontrollmekanismer samt upprättande av mellanlagringsytor ska möjligheterna till återanvändning av massor göras så bra som möjligt. Inköp av byggmaterial ska ske lokalt där det är möjligt för att minimera transportavstånden. Planering av transporter ska göras för att minimera antalet tomtransporter genom tex att planera för returtransporter.	X		<i>Tillsammans med bostadsutvecklare och vald entreprenör kommer vi att se över hur vi på bästa sätt kan minimera resursanvändningen och säkerställa den miljöoptimering som vi eftersträvar.</i>

MÅLOMRÅDE 6				
6.a.	I Norrtälje Hamn ska det finnas fiberanslutning som möjliggör hög kapacitet och hastighet, till samtliga byggnader och tekniska anläggningar. Tillgången till	X		Mobila nät och teknik som möter dagens högt ställda krav ser vi som en hygienfaktor.
6.c	Det ska finnas systemmässig förutsättningar för allmännyttig smart informationsspridning samt för att samla in miljödata både från samhällets service- och infrastruktur och från bostadskvarteren.	X		Vi avser bidra med input i den mån det efterfrågas samt vara delaktiga i system för aktuell information. I samverkan med dagligvaruaktörer mäts t ex färdsätt till och från butiken, dvs bil, buss, gående etc. Även vilken demografi som besökare/kunder har mäts kontinuerligt.
6-3	Vid utformning av kvarterens byggnader ska det säkerställas bra mobil täckning inomhus. Bra mobiltäckning alternativt öppet Wifi ska också säkerställas vid bilpoolsplatser i garage etc.	X		Mobila nät och teknik som möter dagens högt ställda krav ser vi som en hygienfaktor.
6-7	Kommunen ska verka för att lokala och öppna gemensamma kontorsplatser kan etableras i Norrtälje Hamn, för att möjliggöra att arbeta lokalt vilket stödjer minskat resande, mindre pendlingstider funktionsblandning, stadsliv dagtid etc.	X		Verksamheten skapar nya arbetstillfällen i området, bedömningen för närvarande är att lägst ett fyrtiotal arbetsplatser är aktuella. Personalbehovet är relativt omfattande med butikspersonal, lagerpersonal, butiksadministration mm och då verksamheterna har generösa öppettider behöver personalbehovet täckas över veckan inkluderat kvällar och helger.
MÅLOMRÅDE 7				
7.b	Offentliga och semioffentliga platser och stråk i Norrtälje Hamn ska inspirera till god hälsa samt kännas trygga och vara fysiskt lättillgängliga för alla grupper i samhället.	X		Ny daglivaruhandel i kvarteret inspirerar till att handla lokalt till fots eller med cykel. Lokaler och bostadsentréer lokaliseras längs de stora stråken och aktiverar gaturummet, vilket bidrar till tryggheten i området. Det offentliga garaget som servar verksamheten planeras ha parkeringsövervakning och ljusa väl upplysta ytor med god överblick.
7-4	Vid utformning av platser för barn och unga ska det säkerställas att dessa på ett naturligt sätt uppmuntrar till och möjliggör rörelse och aktivitet och stimulerar fantasin.	X		Ny daglivaruhandel i kvarteret inspirerar till att handla lokalt till fots eller med cykel.
MÅLOMRÅDE 8				
8.a	Inom eller i direkt anslutning till Norrtälje Hamn ska det skapas två förskolor som uppfyller stadsdelens behov samt också bidrar till försörjningen av förskoleplatser i staden som helhet. Förskolebyggnader ska utvecklas så att de blir ett föredöme för hållbart byggande. Kopplat till förskolorna ska det utformas varierande, spännande, säkra och gröna gårdar som ger stimulerande lekmiljöer av högsta rang. I utformning av byggnader gårdar och verksamhet bör särskilt beaktas att dessa ska inspirera och stödja lärande om hållbar livsstil både för barn, föräldrar och personal.			Ej aktuellt för denna ytan av kvarteret.
8-7	Social och ekologisk hållbarhet bör bli en ledstjärna för förskolornas verksamhet och pedagogik. Närområdets tillgångar i form- av natur och kultur har potential som en god resurs för detta, vilket också ska beaktas i utformningen av offentliga miljöer i Norrtälje Hamn.			Ej aktuellt för denna ytan av kvarteret.
MÅLOMRÅDE 9				
9.a	Norrtälje Hamn ska utformas så att behovet av vardagstransporter av personer och gods minimeras eller kan ske med låga emissioner. Därmed medför livet i Norrtälje Hamn mindre luftemissioner per person än i resten av Norrtälje stad. Norrtälje Hamn ska inte medföra dålig luftkvalitet i staden eller att gällande miljökvalitetsnormer överskrids.	X		Kvarteret som vi planerar för är en väl integrerad del av utbyggnaden av hamnen. Det är inom gångavstånd till Norrtälje busstation och övrig service finns inom räckhåll. En busslinje är planerad utmed Östra Rögårdsgatan. Ny daglivaruhandel i kvarteret inspirerar till att handla lokalt till fots eller med cykel.
9-3	Området ska planeras för att avfall från hushåll huvudsakligen ska hanteras med sopsug så att tunga transporter i området minskas. Även avfallshämtning på allmän plats ska anslutas där det är möjligt.	X		Kvarteret har tillgång till sopsug. Det planeras även för en sopsorteringsrum för att hantera och separera återvinningsavfall. Verksamheten har egen sophantering efter gällande lagkrav och normer.
MÅLOMRÅDE 10				
10.a	Ljusmiljöer ska skapa en trivsamt stämning i Norrtälje Hamn samtidig som den medför upplevd orienterbarhet med särskilt fokus på barn och människor med funktionsnedsättningar, trafiksäkerhet, trygghet. Ljusanläggningarna ska passas in estetiskt i den miljö som de står och upplevas som en naturlig del av stadsmiljöerna. De ska också bidra till stadslivet genom att förenkla för och inspirera till sociala aktiviteter samt skapa upplevelser.	X		Vi planerar för tydligt markerade butiksfönster och entréer med fullgod tillgänglighet och som bidrar positivt till omkringliggande gaturums miljö. Genom publika fasader och väl utformade entréer skapas trygga och välkomnande miljöer.
10-5	För att säkerställa god dagsljusmiljö i bostäder och verksamhetslokaler ska solstudier göras i samband med detaljplaner, bygglov mm för kvarteren.	X		Dagsljusstudier studeras vidare i detaljplaneproessen ihop med vald bostadsutvecklare för bostäderna ovan. I bebyggelseförslaget har vi säkerställt tillgång till dagsljus för verksamhetens ytor som kräver det enligt gällande lagkrav.
MÅLOMRÅDE 11				
11.b	Bostäder ska ha god ljudnivå och gårdar, uteplatser och balkonger ska utgöra en god vistelsemiljö, vilket inkluderar även balkonger mot gatorna. För att uppnå en god vistelsemiljö ska över 80 % av bebyggelsen ha ekvivalent bullernivå som underskrider ≤ 55 dB(A) vid fasad.			Ej aktuellt för denna ytan av kvarteret.
11-4	Bullerutredning ska utföras för varje enskild detaljplan som upprättas inom Norrtälje Hamn. Utredningarna ska utgå från en trafikhastighet på 50 km/h oaktat faktisk gatuutformning och skyltad hastighet.	X		Vi har tagit hänsyn till ljudbilden framtagna 151215. Bullerutredning får tas fram under DP-skedet för att säkerställa detta.
MÅLOMRÅDE 12				

12.a	Norrtälje Hamn ska vara och upplevas som en stadsdel med stor andel grönska och vatten inom både allmän plats och kvarter. Grön- och blåytorna ska främja trivsel, hälsa, rekreation, pedagogik och lek samt bidra till dagvattenrening och biologisk mångfald.			<i>Ej aktuellt för denna ytan av kvarteret.</i>
12.b	Inom Norrtälje Hamn ska minst fem av de ekosystemtjänster som prioriterats i ekosystemtjänstanalysen (Vattenrening; Lokal klimatreglering; Pollinering; Estetiska värden; Friluftsliv; Rekreation; Biologisk mångfald) tillskapas och/eller stärkas väsentligt. Inga prioriterade ekosystemtjänster ska totalt sett försämras. Eventuella försämringar i någon del ska kompenseras inom området med andra förbättringar.			<i>Ej aktuellt för denna ytan av kvarteret.</i>
12-3	En grönytefaktor ska finnas och användas för såväl allmän plats som kvartersmark. Grönytefaktor tillämpas inom markanvisningar, detaljplaneprocesser samt vid utformningen av allmän plats.	X		<i>En mer detaljerad beräkning/sammanställning av Grönytefaktor tas fram på begäran under detaljplaneskedet ihop med vald bostadsutvecklare för bostäderna ovan</i>
12-6	Biologisk mångfald ska vara ett av de prioriterade designkriterierna vid utformning av parkmiljöer liksom Norrtälje Hamn som helhet. Grönytefaktor används som ett av styrmedlen för att uppnå detta både inom kvarter och allmän plats.	X		<i>Vi ska värna den biologiska mångfaalden.</i>
12-7	Fågelholkar, insektholkar och liknande biotopskapande åtgärder skapas både inom allmän plats och kvartersmark.			<i>Ej aktuellt för denna ytan av kvarteret.</i>
12-8	Lösningar för dagvattenfördröjning och -rening ska åtminstone delvis utgöras av sådant som bidrar till biologisk mångfald t.ex. öppna färskvattenmiljöer av olika slag.			<i>Ej aktuellt för denna ytan av kvarteret.</i>
MÅLOMRÅDE 13				
13.a	Norrtälje Hamn ska utformas så att översvämmande vatten från Norrtäljeviken eller Norrtäljeån inte medför betydande skador på bostäder och samhällsviktiga anläggningar och inte heller orsakar allvarliga risker eller störningar för hälsa, säkerhet och samhällsviktiga funktioner.	X		<i>Lägsta bjälklagsnivå på entréplan samt infarten till garaget ligger över den nivå över vattnet som Norrtälje kommun har förespråkat: +2,5 enl. RH00 motsvarande ca +3,1 RH2000. Vi planerar för en vattentät grundläggning i garaget och lutar inlastningens bjälklag ut från byggnaden för att få bort överskottsvatten vid eventuell översvämning. Lokalentréer ligger över +2,0 enl. RH00</i>
13.b	Dagvattennätet i Norrtälje Hamn skall överdimensioneras med minst 25 % (klimatfaktor). Vid eventuell översvämning pga. kraftiga regn ska vattnet naturlig kunna yta rinna till Norrtäljeviken.	X		<i>Dagvattenstrategi tas fram under detaljplaneproocessen ihop med valt bostadsutvecklare för bostäderna ovan.</i>
13-1	Områdets höjdsättning görs så att den säkrar bebyggelse och tekniska anläggningar från skada vid framtida havsnivåhöjningar inklusive högvattenstånd och vind- och vågpåverkan. De nivåkrav som framgår av Utbyggnadsstrategin ska tillämpas i alla detaljplaner.	X		<i>Lägsta bjälklagsnivå på entréplan samt infarten till garaget ligger över den nivå över vattnet som Norrtälje kommun har förespråkat: +2,5 enl. RH00 motsvarande ca +3,1 RH2000. Lokalentréer ligger över +2,0 enl. RH00</i>
13-2	Principer för projekteringen av dagvattennätet inklusive fördröjning på kvartersmark respektive allmän plats fastställs för projektet och blir underlag och krav för projekteringen.	X		<i>Vid ska ha en princip som uppfyller de principer som efterfrågas och dessa ska bli krav och vägledande i det fortsatta arbetet och projekteringen.</i>
MÅLOMRÅDE 14				
14-2	Alla bostäder ska vara anpassade för att källsortering av många fraktioner ska kunna hanteras smidigt och hygieniskt. Projektering av system för återvinning och liknande ska präglas av att det ska vara lätt att göra rätt.	X		<i>Vårt mål är att det ska vara lätt att göra rätt. Dimensionering av detta görs under det fortsatta arbetet även för verksamheten. Det blir en viktig aspekt att vi tillsammans med bostadsaktören beslutar om dessa funktioner tidigt under processen.</i>
MÅLOMRÅDE 15				
15.a	I alla kvarter som kommunen markanvisar ska det finnas en ambition att bygga med material som genererar så låga utsläpp av klimatpåverkande ämnen som möjligt. Byggnader med huvudsakligen trästomme är i många fall en uppskattad lösning och andra metoder bör uppvisa minst lika god klimatprestanda. Samtliga kvarter ska ha trä som en del i fasadmaterialet.	X		<i>Särskilt källarplanen och även bottenvåningen är extra utsatta pga fukt och stora laster där inte trä är lämpligt och kommer att utföras i betong. Genom särskild kunskap om mijöriktiga val avseende betong inom AF Gruppens entreprenadsbolag avser vi i kommande avtal med bostadsaktören att driva frågan om ett miljöriktigt val av betong. I det fall bostadsaktören bygger hela eller delar av kvarteret i trä avses dessa delar av fasaden i gatuplan utföras i trä.</i>
15.b	Vid byggande ska projekteringen utgå från att återanvändning/återvinning ska kunna ske av så mycket material och massor som möjligt från området utan att teknisk funktionalitet eller säkerhet försämras. Alla material och produkter som används i byggnader, anläggningar och privata och offentliga ytor ska vara godkända enligt BASTA eller annat etablerat och kvalitativt system för byggvarubedömning.	X		<i>Denna punkt utvecklas vidare under detaljplaneproocessen ihop med valt bostadsutvecklare för bostäderna ovan.</i>
15-2	För samtliga byggnadsprojekt (kvarter och allmän plats) ska ett byggvarubedömningssystem användas för att säkerställa miljömässigt hållbara materialval och produkter. Produkter ska vara godkända enligt Byggvarubedömningen, BASTA, Sunda hus eller liknande kvalitativt och trovärdigt system för byggvarubedömning. Alla inbyggda material ska dokumenteras.	X		<i>Vi följer i projekt med AF Gruppens entreprenader generellt detta och ser det som en hygienfaktor att uppfylla beslutad dokumentation och även, genom erfarenhet från andra projekt, kunna tillföra kunskap om bästa möjliga säkerställande och dokumentation.</i>
MÅLOMRÅDE 16				

16.a	Inom Norrtälje Hamn ska dagvatten infiltreras, fördröjas och renas. För kvartersmark ska det kunna fördröjas minst 50 % av 10 minuters 20-årsregn inom fastigheten. Även inom allmän plats ska fördröjning ske genom av dagvatten inom gator, torg och parker. För dagvatten från trafikerade ytor ska åtgärderna även minska utsläpp av föroreningar till recipient. Åtgärderna ska vara väl integrerade i områdets gestaltning och prioritet ska ges åt åtgärder som ger mervärden genom att fylla även andra funktioner exempelvis bevattning av planteringar och träd.	X		Dagvattenstudier studeras vidare i detaljplaneproecessen ihop med vald bostadsutvecklare för bostäderna ovan.
16-2	Krav avseende fördröjning och vid behov rening av dagvatten på kvartersmark ska definieras liksom rutin och metoder för hur det säkerställs att kraven uppfylls. Grundläggande kravnivå för fördröjning är minst 50% av ett 20-årsregn med 10 minuters varaktighet.	X		Dagvattenstudier studeras vidare i detaljplaneproecessen ihop med vald bostadsutvecklare för bostäderna ovan.

MÅLOMRÅDE 17				
17.a	Samtliga kvarter som kommunen markanvisar ska ha en energianvändning som är lägre än branschpraxis. Offentliga byggnader ska byggas som passivhus eller bättre. För kvarter som anvisas från och med 2017 ska målet vara att samtliga byggnader uppnår energiprestanda i form av värmeeffektbehov samt energianvändning motsvarande miljöbyggnad 3.0 nivå guld.	X		<i>Inom den kommersiella 3d-fastigheten finns unik möjlighet till värmeåtervinning från dagligvarubutikens kylmaskiner vilket utreds i projekteringen. Solcellslösning på bostadsdelarnas tak kan med fördel integreras som en del i den kommersiella 3d-fastighetens energiförsörjning.</i>
17.b	I Norrtälje Hamn ska det produceras lokal energi genom att nyttja potentialen för solel och/eller solvärme inom samtliga kvarter i etapp G2 och G3. Alla kvarter ska kunna försörjas av fjärrvärme. Det ska utredas om det finns ytterligare för området lämpliga alternativ för att utvinna energi.	X		<i>Framtida energilösningar för den kommersiella 3d-fastigheten, som till exempel solceller på taket som även kan tillgodogöras 3d-fastigheten, samordnas med framtida bostadsexploatör.</i>
17.c	Norrtälje Hamn ska minst 10 % av parkeringsplatserna i kvarteren i etapp G1 och G2 samt minst 20 % i etapp G3 samt motsvarande 10 % av besöksparkeringarna utanför kvarteren initialt ha möjlighet till laddning av elbilar. Fokus inom allmänna parkeringar är platser för semiladdare. Förberedelser ska finnas för enkel utvidgning vartefter behovet ökar. Laddningsmöjligheter för elcyklar, elmopeder etc ska också finnas i alla kvarter samt på viktiga offentliga platser. Kapaciteten i stadsdelen ska vara dimensionerad så att motsvarande 50 % av samtliga parkeringsplatser inom kvarter kan förses med laddningsmöjligheter i framtiden.	X		<i>Laddplatser studeras vidare i detaljplaneproecessen ihop med vald bostadsutvecklare för bostäderna ovan.I garaget planeras för att samtliga platser ska vara förberedda för elladdning. Antal platser som får laddstationer kommer att studeras vidare utefter önskemål och krav. Ett antal laddstationer för elcyklar ska tillgodoses i mobiltetshubben.</i>
17-5	Inom kvarter ska byggherrar i sin projektering och byggnation säkerställa att det finns elladdplatser för minst 10 % av bilparkeringsplatserna. Det ska också vara lätt att utöka antalet elladdplatser för bil vartefter efterfrågan ökar.	X		<i>Laddplatser studeras vidare i detaljplaneproecessen ihop med vald bostadsutvecklare för bostäderna ovan. Antalet platser som förses med laddstationer är enligt önskemål och krav. Ytterligare platser kan senare läggas till.</i>
17-8	I markanvisningar, avtal och samverkan ska det styras mot att möjligheterna för solelsproduktion ska utnyttjas i samtliga kvarter i etapp 2 och 3. Det ska göras en utredning om ytterligare möjligheter till lokal elproduktion i närområdet utöver installationer av solels- och solvärmeproduktion	X		<i>Framtida energilösningar för den kommersiella 3d-fastigheten, som till exempel solceller på taket som även kan tillgodogöras 3d-fastigheten, samordnas med framtida bostadsexploatör.</i>

Norrtälje Hamn – Kv Färjan

PM Trafik

Författare: Pär Båge, senior trafikplanerare

Datum: 27 oktober 2022

Historik

Rev	Datum	Beskrivning	Sign
A	2022-11-22	Justering efter kommunens synpunkter	paba
B	2022-12-08	Justering efter kommunens synpunkter	paba

1 Uppdraget

Iterios har i uppdrag att bedöma tillgänglighet och framkomlighet för angörande motorfordonstrafik gällande kvarteret Färjan i Norrtälje hamn.

2 Förutsättningar

Kvarteret ska innehålla bostäder och verksamheter inkl. en tänkt livsmedelsbutik i bottenplan.

Livsmedelsbutiken förväntas vara av ICA Supermarket-typ med en invändig lastyta för normalstora lastbilar (typfordon Lbn, 12 meter långa) och sopbilar (typfordon Los 9,4 meter långa).

Lastbilarna kan trafikera gatorna runt kvarteret med- eller motsols. Gångfartsgatornas utformning bestäms i senare skede men förutsätts ha en trafikfrizon om 2 meter närmast fasaderna.

Kvarterets avfallshantering, utöver livsmedelsbutikens, sköts via sopsug men vissa fraktioner hanteras via traditionella avfallsrum som vetter mot norr. Sopbilar (typfordon Los, 9,4 meter långa) ska kunna nå dessa ytor.

Personbilsparkering sker i garage med plats för 155 bilar med infart från gatan norr om kvarteret.

3 Trafikalstring livsmedelsbutik

En livsmedelsbutik av denna storlek förväntas ha ca 20 leveranser per vardag och 10 leveranser per helgdag. Ca 3/4 av leveranserna förutsätts ske med större lastbilar (10–12 meter långa) och resterande med mindre lastbilar. Leveranser sker löpande under dagen med högst tryck på förmiddagen (kl 9–12). För att undvika köbildning krävs två lastplatser.

4 Tillgänglighet och framkomlighet tyngre fordon

Körspårsanalys visar att både lastbilar och sopbilar kan trafikera gatorna runt kvarteret. Om en sopbil ställs upp på gatan hindras övrig motorfordonstrafik längs gatan.

Med 8 meter breda lastportar kan lastbilar nå den invändiga lastytan med god marginal utan ytterligare manövrering på de allmänna ytorna utanför.

Ytan bedöms kunna hantera två lastplatser men för att nyttja två separata lastplatser krävs lite manövrerande inne på lastytan

Se även bifogade körspårsritningar.

5 Tillgänglighet och framkomlighet garage

I uppdraget har ingått att bedöma om magasinlängden från garagets infart till anslutande gata är tillräckligt långt (föreslagen längd 10 meter) eller om det finns risk för att kö till garaget växer ut och blockerar korsningen.

Garaget innehåller 155 bilplatser varav ca 100 platser är för bostäder och 55 för verksamheter i kvarteret. Det dimensionerande trafikflödet utgörs av bostadsparkeringen och den kritiska perioden infaller under eftermiddagen då de boende återvänder från arbetet. Normalt sett anländer de flesta tillbaka från arbetet mellan kl 16 och 18.

För att göra en känslighetsanalys antas att 80 boende använder bilen dagligen och 75 % anländer under maxtimmen (16:30-17:30). Det betyder att det under den perioden anländer ca en bil per minut vilket med bred marginal bedöms vara under den tillgängliga kapaciteten i garageinfarten även med någon form av inpasseringssystem. Risken för en köuppbyggnad utanför garaget bedöms vara minimal varför planerad yta för kömagasin är tillräcklig.

Garagets layout har även kontrollerats med avseende på framkomlighet och med föreslagen layout finns utrymme för personbilar att mötas överallt utom på ett par korta avsnitt där ramperna svänger. Layouten kommer behöva justeras när mer blir känt om husets bärande system men det finns marginaler både vad gäller platserna storlek och antal vilket ger goda förutsättningar för att hantera detta framöver. Se bifogad körspårsritning

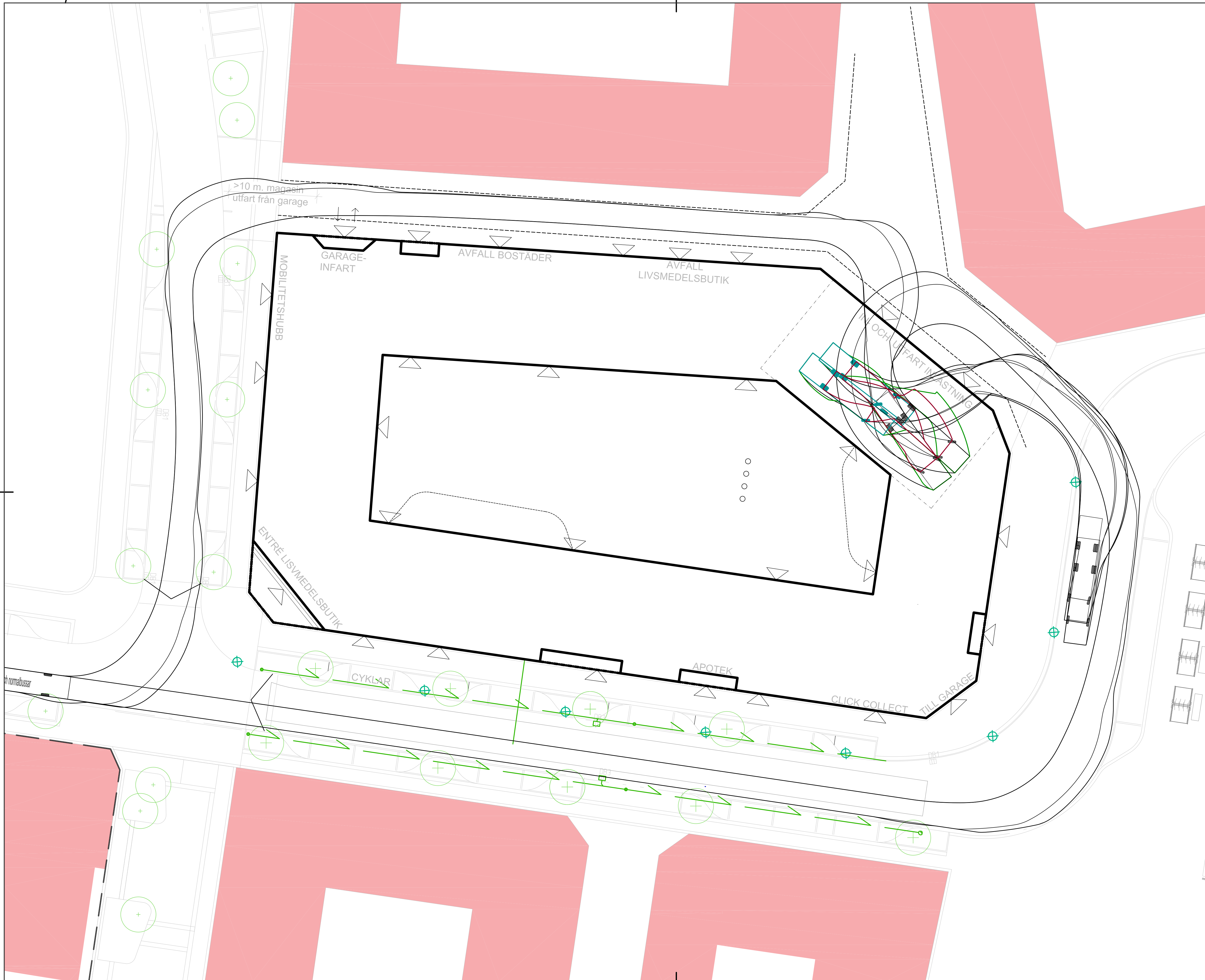
6 Bilagor

6.1 Körspår normal lastbil - Lbn 12 m

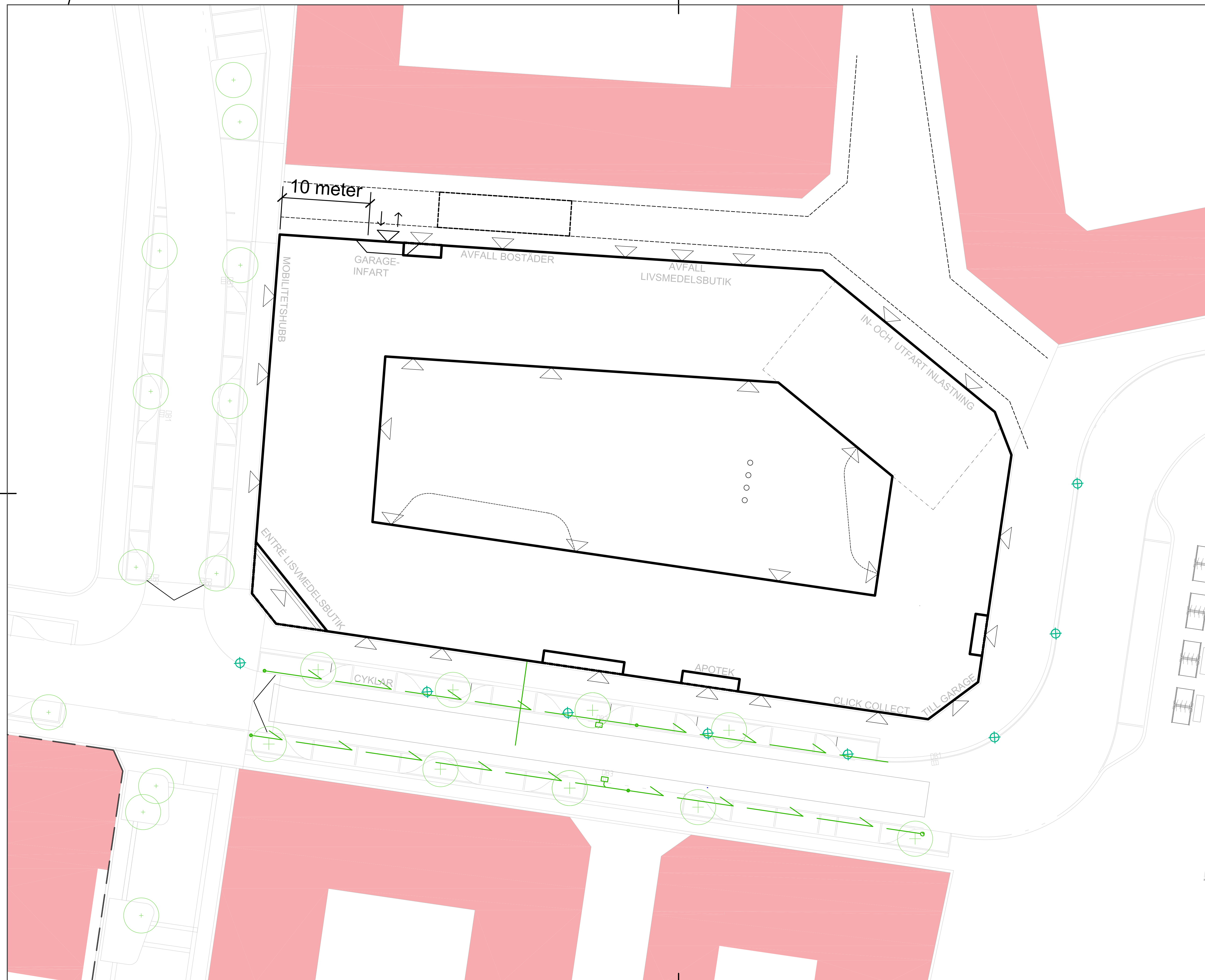
6.2 Körspår sopbil - Los 9,4 m

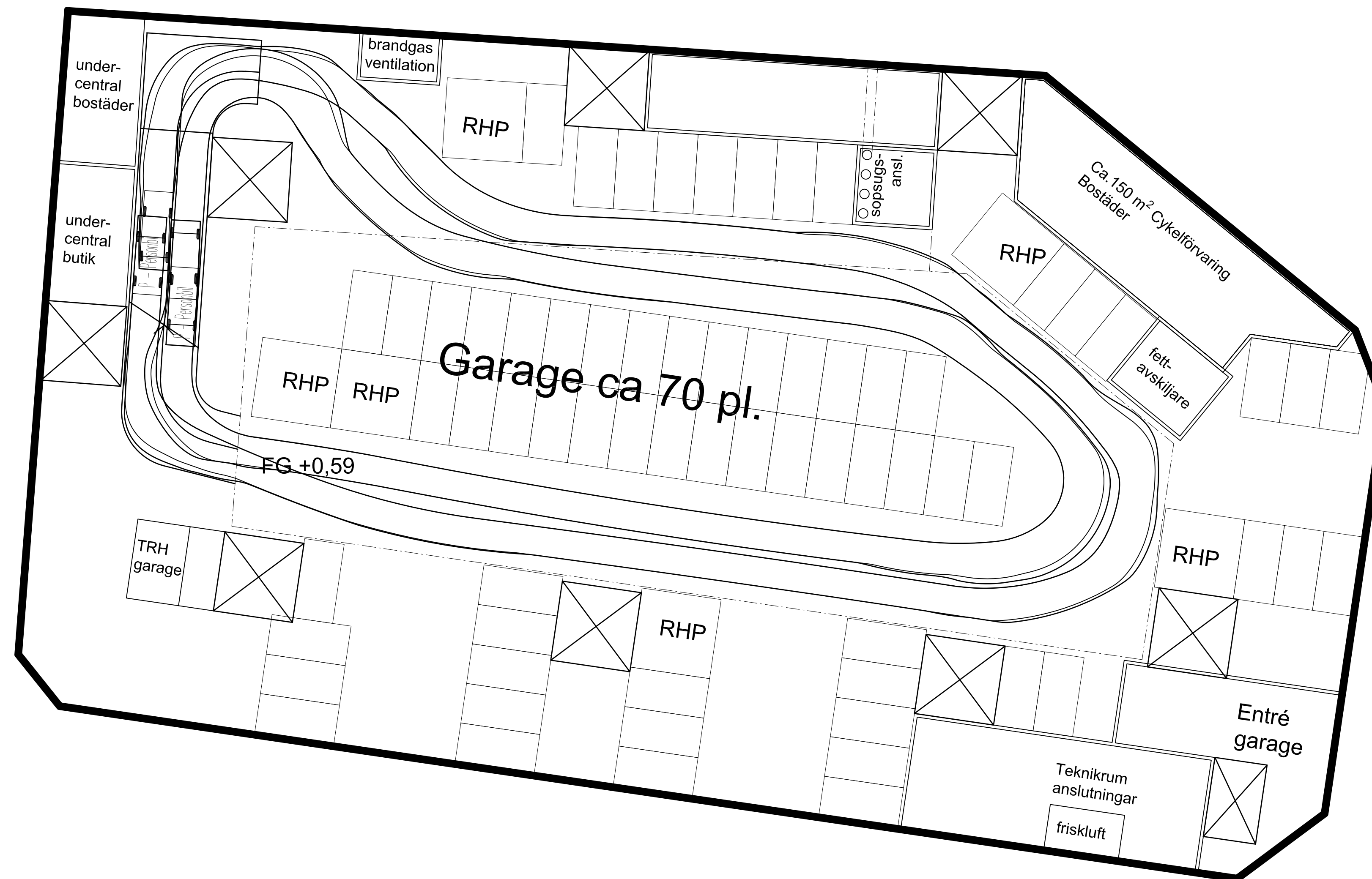
6.3 Förslag garageinfart

6.4 Körspår personbil i garage



KÖRSPÅR LBn (12m)
Skala 1:200 (A1)
ITERIO 2022-11-22
Pär Båge





KÖRSPÅR Personbil
Skala 1:400 (A3)
ITERIO 2022-11-22
Pär Båge

Preliminärt förslag till genomförandeprocess

Kv. 13 Färjan i Norrtälje Hamn.

Vid erhållen markanvisning till Roslagens Pärla AB (RPAB) för garage jämte en våning för kommersiellt ändamål inom Kv. 13 Färjan i Norrtälje Hamn

Fastighetsbildning för 3D skiljer sig inte nämnvärt från att bilda traditionella fastigheter. Däremot ställs större krav på att utreda och bilda erforderliga rättigheter för de berörda fastigheterna. Likaså måste brandintyg upprättas så att utrymningsvägar genom annan fastighet blir kända och säkerställs. När flera exploatörer är inblandade i ett 3D-projekt måste därtill gränssnitten mellan de olika fastigheterna och dess inverkan på varandra utredas och parternas inbördes ansvar måste klargöras.

Vid tecknande av ytterligare ett markanvisningsavtal med annan en part som ska bebygga utrymmet ovanför RPAB:s delar bör åtminstone följande regleras mellan kommunen och bostadsexploatören ("**Bostadsexploatören**"). Principer för detta beskrivs i nedanstående punkter samt i bifogat PM avseende 3D-fastighetsbildning mm, se bilaga 1.

- (a) Bostadsexploatörens byggrätter ska uppföras som bostadsfastigheter ovanpå byggrätter som tilldelats RPAB för kommersiella lokaler samt garage. Kv. 13 Färjan avses att delas in i två fastigheter genom 3d-fastighetsbildning där bostadsdelen utgör en 2D-fastighet och garage samt kommersiella delar utgör en 3D-fastighet. Bostadsexploatören ska för detta ändamål bekosta projektering av byggnaden med iakttagande av de krav som gäller för underliggande fastighet innefattande att laster från Bostadsexploatörens byggrätter ska kunna tas upp i byggnadens ytterväggar så att bärande innerväggar eller pelare i underliggande fastighet inte förekommer.
- (b) Bostadsexploatören ska ingå samarbetsavtal under detaljplaneskedet samt sedan, inför marköverlåtelseavtal med Norrtälje kommun, genomförandeavtal med RPAB som reglerar alla för exploateringen gemensamma relevanta frågor. Sådana frågor är t.ex. detaljplanearbete, fastighetsreglering, projektering, projektgenomförande, tider, tillträdestidpunkter, kostnader och ansvarsfrågor. Samarbetsavtal och genomförandeavtal ska bygga på självkostnadsprincip avseende kostnader, för byggnationen av RPAB kommersiella del samt Bostadsexploatörens bostadsdel, och transparens under genomförandet.
- (c) Bostadsexploatören bör medverka vid detaljplanearbetet från granskningsskedet. Kostnaderna för planarbete avseende Kv. 13 Färjan ska om inte annat särskilt överenskomms delas mellan RPAB och Bostadsexploatören utifrån andelstal satta efter deltagande fastigheters andelstal.
- (d) Kommunen ska tillsammans med Bostadsexploatören och RPAB gemensamt överenskomma om formerna för ansökan om fastighetsbildning och relevanta

åtgärder i samband med detta. Bostadsexploatören ska tillsammans med RPAB lämna kommunen erforderligt underlag för genomförandet av 2D-fastighetsbildningen och 3D-fastighetsbildningen och samverka för att uppnå effektivitet i handläggningen. Principer beskrivs i PM avseende 3D-fastighetsbildning mm, se bilaga 2. Kommunen ansöker om fastighetsbildningarna. Kostnaderna för fastighetsbildningarna fördelas jämt mellan Norrtälje kommun, Bostadsexploatören och RPAB. De servitut och gemensamhetsanläggningar som är aktuella bekostas av Bostadsexploatören och RPAB utifrån reglering i genomförandeaftalet och omfattas av förrättningen i samband med fastighetsbildningen beskriven ovan i detta stycke.

- (e) Bostadsexploatören ska samverka med RPAB under projekteringsfasen och entreprenadtiden för att uppnå bästa möjliga tekniska och ekonomiska resultat. Samverkan ska t.ex. ske avseende de fysiska förutsättningarna för byggnationen, byggnadsmaterial, teknisk försörjning och installationer (så som värme/kyla/ventilation/va/sopsug/dagvatten), normer, rationellt framtida underhåll och kostnader i samband med gränsdragningar i bjälklag mellan fastigheter. Varje fastighet bör om så är rationellt och möjligt ha en egen medieförsörjning.
- (f) Bostadsexploatören samt RPAB ska i samverkan utföra sin respektive projekt- och bebyggelseförslag såväl gestaltningsmässigt som byggnadstekniskt. Bostadsexploatören ska vara medveten om de arkitektoniska och gestaltningsmässiga ambitioner som finns för nybyggnadsrätter inom Norrtälje Hamns värdefulla miljö. Norrtälje kommun kommer att bedöma projekt- och bebyggelseförslag från Bostadsexploatören och RPAB samlat och löpande under utvecklingsarbetet.
- (g) Om kommunen under projektet beslutar om att upprätta avlämningspunkter för installationer per hus vid tomtgräns förbinder sig Bostadsexploatören att genom gemensamhetsanläggning förvalta gemensamma delar tillsammans med RPAB. Ansvarsgränser för gemensamma och enskilda delar kommer att regleras närmare inom ramen för kommande lantmäteriförrättning.
- (h) Upplåtelse av erforderligt utrymme för gemensamhetsanläggningar ska ske utan krav på ersättning från endera part, eventuella ersättningar för servitutsutrymmen eller andra ytor inom Bostadsexploatörens respektive RPAB:s fastighet kommer att regleras i varje enskilt fall. Bostadsexploatören och RPAB ska så snart som möjligt överenskomma om vad som bör vara gemensamt och därefter ha en dialog med kommunen om detta.
- (i) Efter det att erforderliga gemensamhetsanläggningar och rättigheter definierats ska Bostadsexploatören tillsammans med RPAB via gemensam anlita kalkylator uppskatta den merkostnad respektive kostnadsminskning för anläggningar som kan anses vara till nytta för båda parter men är belägna inom en fastighet och kommer att ägas av den ena parten. Uppstår merkostnad för den ena parten skall detta regleras. Vid sådan reglering ska den andre partens minskade byggkostnad för dessa anläggningar beaktas. Syftet är att såväl merkostnader som kostnadsminskningar ska fördelas lika mellan parterna.
- (j) Bostadsexploatören förbinder sig att samverka med RPAB kring parkeringsköp av parkeringsplatser i form av tillskott som delfinansiering av parkeringshuset för

Bilaga 2

aktuella parkeringsplatser för bostäder med utgångspunkt från kommunens parkeringsstrategi samt att teckna ett långsiktigt blockhyresavtal för erforderliga p-platser för bostadsparkering samt aktuella mobilitetsåtgärder.

Ansvarig: Rickard Hellemar

Distribution: Roslagens Pärla AB

PM

Kv. 13 Färjan – Norrtälje hamn

Innehåll

1	Syfte och bakgrund	1
2	Fastigheternas avgränsningar	2
2.1	3D-fastighetsbildning generellt.....	2
2.2	Fastighetsgränser	2
3	Samverkansprocesser	4
3.1	Rättigheter och samverkan genom Lantmäteribeslut – del 1 av Samverkansplan	4
3.1.1	Gemensamhetsanläggning (GA) – en förklaring	4
3.1.2	Servitut – en förklaring	5
3.1.3	Grundläggning och bärande konstruktion (stomme)	5
3.1.4	Tak.....	6
3.1.5	Fasader	6
3.1.6	Gemensamma utrymmen och tillträde.....	6
3.1.7	Brandutrymning	7
3.1.8	Tekniska installationer	7
3.2	Samverkansplan i punkter och illustrerad i tidslinje.....	9
3.2.1	Parkering för bil och cykel.....	9

1 Syfte och bakgrund

Norrtälje kommun är mitt i ett stadsomvandlingsprojekt för hamnområdet. Norrtälje hamn planeras att innefatta 19 nya kvarter och beskrivs som en ny levande stadsdel för barn, båtar och bad. Kvarteret 13 Färjan i Norrtälje hamn ("Kv. Färjan"), markerat i figur 1 nedan, avses att innefatta garage på källarplan (plan -2 och -1), kommersiella ytor i gatuplan (plan 0), samt bostäder i de övre planen (delar av plan 0 samt plan 1–5).



Figur 1. Illustrationsplan med Kvarteret 13 Färjan i rött.

Inför att Roslagens Pärla AB ("RPAB") erhåller markanvisning för garage (plan -2 och -1) jämte delar av markplan (plan 0) för kommersiellt ändamål inom Kv. Färjan, och kommunen avser att senare markanvisa övriga delar av kvarteret till annan part, önskar RPAB genom denna PM redogöra för problemställningar samt ge förslag till lösningar och tillvägagångssätt.

RPABs delar, garage och kommersiella delar av markplan, föreslås bli en 3D-fastighet ("3D-fastigheten") medans bostadsdelen föreslås vara konventionell fastighet i 2D ("Bostadsfastigheten"). Det vill säga 3D-fastigheten urholkar Bostadsfastigheten. Bostadsdelen utgörs primärt av plan 1 till och med 5 och kommer ägas och utvecklas av annan part ("Bostadsexploatören").

RPAB är förvissad om att bästa möjliga resultat nås, för såväl direkt inblandade parter som för kommunens medborgare, om RPAB och Bostadsexploatören arbetar fram detaljplanen tillsammans med kommunens enheter. Det betyder att Bostadsexploatören bör komma in i planprocessen så att denna har en god chans att påverka utfallet. Konkret innebär det att Bostadsexploatören bör bli en markanvisad byggaktör från granskningsskedet med samma påverkansmöjligheter som RPAB.

RPAB har engagerat BRAM Projektstyrning AB ("BRAMab") att beskriva och ge förslag på lösningar på nedan givna problemställningar. BRAMab har lång erfarenhet från såväl fastighetsbildning i 3D som i att vara byggherrars representant och driva avancerade byggprojekt. BRAMabs personal har varit ansvariga för fler än 40 stycken 3D-fastighetsbildningar med efterföljande byggnation. RPABs och

BRAMabs sammantagna erfarenhet gör att författaren av denna PM känner komfort i att kunna redogöra för lösningsförslag som håller över tid.

Exempel på dragen viktig erfarenhet är att man i tidigt skede måste hantera gränssnittet mellan fastighetsdelarna (3D- och 2D-fastigheten) på ett strukturerat, transparent och ordnat vis. Att hantera gränssnittet innebär inte bara rent lantmäterimässigt utan främst legalt för att säkra en framtida effektivitet och tydlighet.

Därmed gör denna PM en ansats att utveckla och besvara följande problemställningar:

1. Fastigheternas avgränsningar:

Identifiera lämpliga avgränsningar för fastigheterna, främst fysiskt- och juridiskt perspektiv. I kombination med punkt 2 nedan så ges förutsättningar för den mest effektiva och problemfria långsiktiga förvaltningen och högsta värdeskapandet.

2. Samverkansplan innehållande tidslinje:

Föreslå tillvägagångssätt som möjliggör den mest effektiva och långsiktigt hållbara plan för samverkan mellan fastigheterna och som kläs i en tidslinje eller rättare sagt en tågordning, se bilaga. En sådan samverkansplan ska innefatta såväl förslag på rättigheter mellan fastigheterna och avtal mellan dess ägare och kommunen.

I denna PM finns en start av sådan samverkansplan. En vidarearbetad Samverkansplan kan sedan utgöra underlag för kommunens kommande markanvisningstävling av bostadsdelen. För att samverkansplanen ska bli lyckosam ska den hantera viktiga principer, byggnadsteknisk samverkan och gränsdragning.

Tanken är att Bostadsexploatören och RPAB tidigt har klart för sig hur entreprenaden ska gå tillväga för hela kvarteret, inklusive garage, kommersiella ytor och bostäder. Samverkan behöver ske för att erhålla tydliga gränsdragningar gällande projektets genomförande, ekonomi och framtida förvaltning.

2 Fastigheternas avgränsningar

2.1 3D-fastighetsbildning generellt

En 3D-fastighet beskrivs som en sluten volym som urholkar en traditionell fastighet och kan vara en byggnad eller anläggning eller en del av en sådan. Fastighetsgränser till en 3D-fastighet ska dras på det sätt som anses lämpligast i det enskilda fallet med hänsyn till byggnadens eller anläggningens ändamål samt dess yttre utformning. Utöver lämplighet så finns det inga särskilda bestämmelser som beskriver hur gränsdragningen för ett 3D-fastighet ska dras i förhållande till den byggnad eller anläggning som 3D-fastigheten inryms i. En 3D-fastighet kan även, om det anses lämpligt i det enskilda fallet, innefatta en viss luftvolym. Luftvolymen kan behövas för att möjliggöra för exempelvis underhåll och skötsel.

En 3D-fastighet kan enbart bildas om den tillförsäkras de rättigheter som behövs för att den ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt. Detta innefattar funktioner som nyttjas gemensamt av en eller flera fastigheter samt funktioner som tillgodoses inom annan fastighet. Dessa funktioner behövs kartläggas för att skapa lämpliga servitut och gemensamhetsanläggningar som rättsligt säkerställer funktionerna.

2.2 Fastighetsgränser

Bostadsexploatörens fastighet föreslås utgöra en traditionell fastighet (2D-fastighet) inom Kv. Färjan. Dess fastighetsgränser sätts enligt normala principer i gränsen mellan kvartersmark och allmän plats.

RPABs fastighet föreslås utgöra en 3D-fastighet innefattande garage i källarplan (plan -2 och -1) samt kommersiella ytor i markplan (plan 0). Denna 3D-fastighet urholkar då Bostadsexploatörens 2D-fastighet, och 3D-fastighetens gränser behöver beskrivas både i horisontalplan och i höjdded.

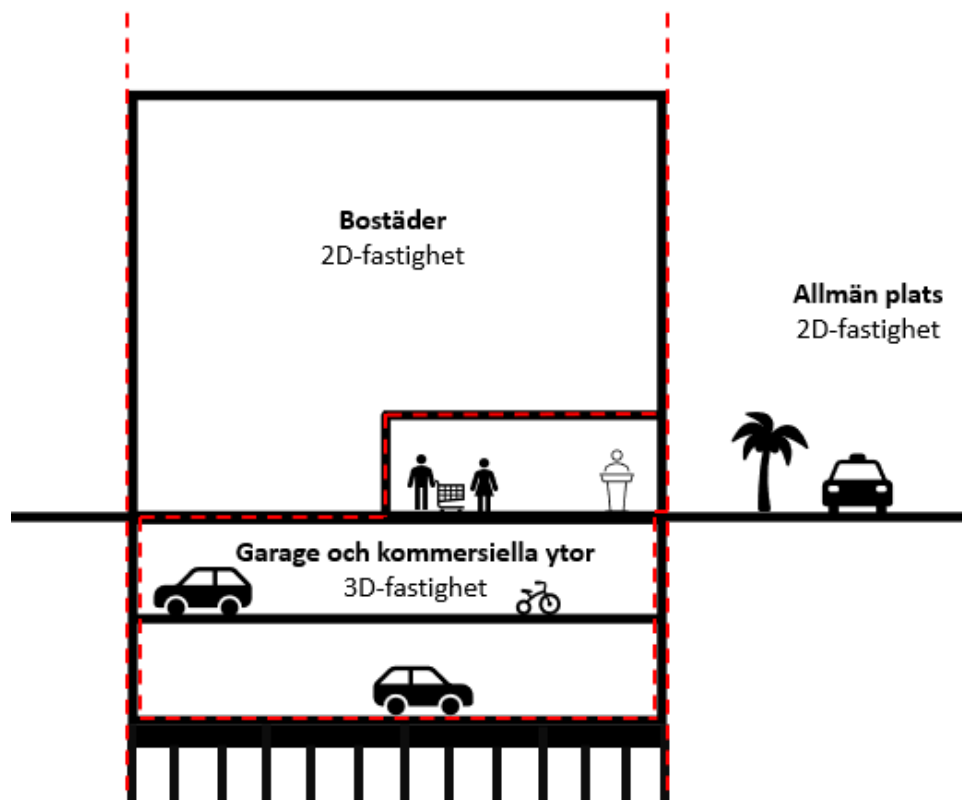
3D-fastighetens övre gräns (där den möter bostadsdelen) föreslås läggas mitt i avskiljande bjälklag mellan plan -1 och plan 0 där det är bostadsdel på plan 0, och mitt i avskiljande bjälklag mellan plan 0 och plan 1 där det är kommersiella ytor på plan 0.

I det fall då det är en gård ovan 3D-fastigheten så bör den övre gränsen dras över gårdens tätskikt.

3D-fastighetens undre gräns föreslås läggas en bit ned i bottenplattan (till exempel 2 decimeter ned), så att det översta slitlagret av bottenplattan hör till garagefastigheten.

3D-fastighetens horisontalplansgränser i plan 0 föreslås läggas mitt i innerväggar där kommersiella ytor möter bostadsdelen. Där kommersiella ytor har yttervägg föreslås gränsen läggas utanför fasaden, så att hela väggen inklusive ytterfasad hör till 3D-fastigheten.

3D-fastighetens horisontalplangränser i källarplanen (plan -1 och -2) föreslås läggas precis innanför ytskiktet på garageväggarna, så att ägaren av garaget får förfogandet över insidan av väggen men så att 3D-fastigheten inte innefattar den bärande konstruktionen.



Figur 2. Principförslag för fastighetsindelning.

3 Samverkansprocesser

PM har i uppgift att föreslå tillvägagångssätt som möjliggör den mest effektiva och långsiktigt hållbara plan för samverkan mellan parterna, dvs. såväl kommunen, RPAB och kommande bostadsexploator. Viktigt är att det är ett långsiktigt perspektiv. För att sådan samverkansplan ska bli lyckosam konstaterar BRAMab att den bör bestå av två delar; del 1 som grundar sig på lantmäterigrunder såsom gemensamhetsanläggningar och servitut (förutom själva gränsdragningen som föreslås i punkt 2 "Avgränsning" ovan) samt del 2 en processplan, se bilaga.

3.1 Rättigheter och samverkan genom Lantmäteribeslut – del 1 av Samverkansplan

3.1.1 Gemensamhetsanläggning (GA) – en förklaring

När en byggnad delas in i olika fastigheter på höjden, genom 3D-fastighetsbildning, blir det allt som oftast aktuellt att vissa anläggningar, installationer och ledningar/rör ska vara gemensamma för fastigheterna inom byggnaden. Det är vedertaget att gemensamma anläggningar inrättas som gemensamhetsanläggningar (GA) av Lantmäteriet, för att skapa trygga och tydliga ramar kring vad som är gemensamt och hur ansvaret för dessa ting fördelas mellan fastigheterna. GA är ett beprövat institut som även används för gemensamma behov mellan traditionella 2D-fastigheter.

Lantmäteriet kan på ansökan från fastighetsägarna bilda en GA för en anläggning som flera fastigheter har ett stadigvarande behov av. Lantmäteriet tar beslut i enlighet med Anläggningslagen, och ska i beslutet definiera och beskriva:

- GA:ns ändamål, läge, storlek och huvudsakliga beskaffenhet.
- Utrymmet som upplåts för GA:n.
- Vilka fastigheter som deltar i GA:n.
- Med vilka andelstal deltagande fastigheter ansvarar för GA:ns utförande och drift.
- Inom vilken tid GA:n ska utföras.

Om fastighetsägarna är överens om ovanstående punkter så kan deras överenskommelse läggas till grund för utformningen av Lantmäteriets beslut, så länge det som är överenskommet är inom Anläggningslagens ramverk.

En GA:s anläggningsbeslut blir en tydlig beskrivning av vad fastighetsägarna gemensamt ska ansvara för och hur kostnaderna för utförande och drift av anläggningen ska fördelas dem emellan.

Fastigheternas andelstal i GA:n blir en viktig nyckel för hur kostnader som är knutna till GA:ns utförande och drift fördelas mellan de deltagande fastigheterna. Andelstal ska sättas efter fastigheternas nytta av anläggningen. Vedertaget vid 3D-fastighetsbildning är att andelstal sätts efter deltagande fastigheters BTA – en princip som är beprövad och godkänns av Skatteverket. För vissa typer av anläggningar kan det dock vara skäligt med en annan andelstalsfördelning, i fall där BTA-fördelningen inte alls synkar med fördelningen av nyttan/användningen av anläggningen.

Vardera fastighetsägaren har genom deltagandet i GA:n möjlighet att kräva att det deltagande fastighetsägarkollektivet ska utföra och underhålla GA:n i enlighet med anläggningsbeslutet. Efter önskemål kan Lantmäteriet bilda en samfällighetsförening (direkt vid bildandet av GA:n eller om behovet visar sig senare) som ska ansvara för att förvalta GA:n i enlighet med anläggningsbeslutet. I samfällighetsföreningen deltar per automatik de fastighetsägare vars fastigheter deltar i GA:n. Det går att driva in kostnader som är knutna till GA:n från de deltagande fastigheterna, så att kostnadsfördelningen enligt andelstalen ska vara garanterad.

GA:n och dess anläggningsbeslut knyts till de deltagande fastigheterna och blir synligt mot tredje man genom att det registreras på fastigheterna i fastighetsregistret. En GA kan inte ändras på annat sätt än genom nytt beslut från Lantmäteriet, och för att Lantmäteriet ska göra en ny prövning krävs faktiskt ändrade förhållanden som väsentligt inverkar på behovet av anläggningen.

3.1.2 Servitut – en förklaring

De olika fastigheterna inom byggnaden kommer med största sannolikhet även ha behov av att nyttja vissa utrymmen inom den andra fastigheten för deras egna, enskilda anläggningar, installationer eller ledningar/rör. Det kan också finnas behov av att nyttja utrymmen inom den andra fastigheten för tillträde till eller skötsel av egna fastigheten, eller för brandutrymning. För enskild fastighets behov över annan fastighet kan rättighet lämpligen säkras genom servitut som också bildas av Lantmäteriet. Lantmäteriets beslut om att bilda servitut ska tydligt beskriva:

- Vad rättigheten innebär.
- Om det handlar om rätt att nyttja eller att anlägga något.
- Vilket utrymme som belastas.
- Vilken fastighet som har förmånen.
- Vilken fastighet som är belastad.

Om fastighetsägarna är överens så kan deras överenskommelse läggas till grund för utformningen av Lantmäteriets beslut om servitut, så länge det som är överenskommet är inom Fastighetsbildningslagens och Jordabalkens ramverk. Ett krav på ett så kallat officialservitut (som Lantmäteriet bildar) är att det behöver finnas ett väsentligt behov av servitutet. Ett alternativ är att skriva avtalsservitut direkt mellan fastighetsägarna, då finns inte kravet på ett väsentligt behov.

Servitut kan innebära rätt att nyttja en anläggning eller ett utrymme inom en annan fastighet, och då ligger ansvaret/ägandet av anläggningen/utrymmet kvar på den belastade fastigheten. Servitut kan även innebära rätt att uppföra/anlägga en anläggning på en annan fastighet, och då hamnar ansvaret/ägandet av anläggningen på förmånsfastigheten. Ett servitut kan aldrig innebära ett delat ansvar för en anläggning. En servitutsrätt får heller inte förenas med annan skyldighet för den belastade fastigheten än att underhålla den anläggning som avses med servitutet. Önskas delat ansvar så rekommenderas istället att anläggningen blir en GA.

Officialservitut, bildade av Lantmäteriet, registreras alltid på fastigheterna i fastighetsregistret och blir synliga mot tredje man. För att ändra/upphäva officialservitut krävs nytt beslut av Lantmäteriet. Avtalsservitut kan också skrivas in i fastighetsregistret efter ansökan av fastighetsägarna.

3.1.3 Grundläggning och bärande konstruktion (stomme)

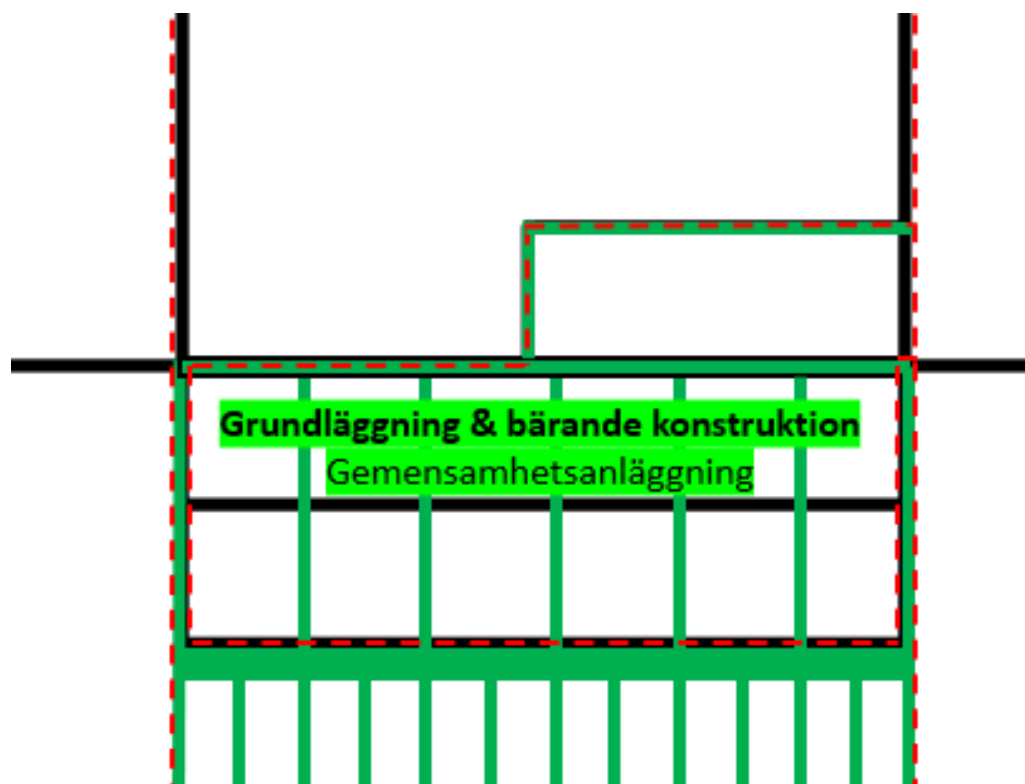
Ansvar och kostnader för grundläggning och bärande konstruktion bör fördelas mellan de två fastigheterna inom kvarteret. Förslagsvis inrättas dessa delar som en GA, där man tydligt klargör vad som är gemensamt och hur ansvaret fördelas efter lämpliga andelstal.

I GA:n bör grundläggning inklusive pålar och bottenplatta ingå. Förslagsvis exkluderas det översta slitlagret av bottenplattan (t.ex. översta 2 decimetrarna), då drift och underhåll av detta lämpligen ligger på garaget ensamt.

I GA:n bör pelare och bärande väggar i garageplan ingå. Dock bör ytskikten på dessa exkluderas, då de bör kunna förvaltas av garaget ensamt.

I GA:n bör bärande bjälklag mellan plan -1 och plan 0, samt bjälklag mellan plan 0 och plan 1 ovanför den kommersiella delen ingå. Ytskikt på vardera sida kan exkluderas så att respektive fastighetsägare

får drifta och underhålla dem. Bjälklag mellan plan -2 och -1 bör kunna exkluderas från GA:n, ifall det inte är bärande och endast fyller funktion för garagefastigheten.



Figur 3. Principskiss för föreslagen gemensamhetsanläggning för grundläggning och bärande konstruktion i förhållande till föreslagna fastighetsgränser.

Förslagsvis sätts andelstal i GA:n inledningsvis efter de antal BTA (ljus och mörk) som detaljplanen medger inom vardera fastigheten. Visar det sig sedan bli stor skillnad mellan denna tillåtna BTA och den faktiskt nyttjade BTA så kan andelstalen justeras i efterhand.

3.1.4 Tak

Enligt liknande tankegångar som för grundläggning och bärande konstruktionen så skulle en GA kunna inrättas för byggnadens tak. Det blir aktuellt ifall åtkomsten till taket bedöms relevant för bägge fastigheterna, eller om man resonerar att det ligger i bägge fastigheternas intresse att man delar på ansvaret den dagen något på taket behöver åtgärdas. Taket skulle kunna ingå i samma GA som den för grundläggning och bärande konstruktion, alternativt utgöra en separat GA med andra andelstal.

3.1.5 Fasader

Fasader kan inrättas som GA, men då fasader för kommersiella ändamål och bostadsändamål kräver helt olika skötsel föreslås i stället att fasaderna hör till varje fastighet och sköts av vardera fastighetsägaren utan något sammanblandat ansvar.

3.1.6 Gemensamma utrymmen och tillträde

Om det finns utrymmen som ska utnyttjas gemensamt, t.ex. soprum, förråd, entréer, korridorer, trapphus, hiss eller dylikt, så skulle dessa kunna inrättas som en eller flera GA som bägge fastigheterna får nyttja och dela på ansvaret för. Likaså om det finns gårdsutrymme som ska samutnyttjas skulle det kunna bli en GA.

Om det finns behov för ena fastigheten att nyttja utrymme utanför den egna fastigheten, utan att man vill dela på ansvaret för utförande och drift, så är det möjligt att i stället upplåta rätt att nyttja eller

anlägga något inom utrymmet för ett visst ändamål genom ett servitut. Exempelvis om 3D-fastigheten behöver komma åt ovanliggande gård för tillsyn eller underhåll av tätskikt och tak kan detta lösas genom upprättande av servitut för tillträde av gård.

3.1.7 Brandutrymning

Brandutrymningsmöjligheter för bägge fastigheterna behöver alltid tillförsäkras. Om det inte är möjligt att ta sig ut direkt från den egna fastigheten utan att passera den andra fastigheten, så kan det behöva bildas servitut för att få garanterad passagerätt.

3.1.8 Tekniska installationer

Då tekniska installationer högst sannolikt kommer att passera över fastighetsgränser så får man vid projekteringen identifiera vilka installationer som hör till respektive fastighet och vad som är gemensamma installationer. Gemensamma installationer kan inrättas som GA, och enskilda installationer som placeras helt inom eller passerar den andra fastigheten behöver tillförsäkras servitutsrättighet. Det man får undersöka och eventuellt bilda rättigheter för kan till exempel vara:

- Kallvatten
- Spillvatten
- Dagvattensystem inklusive infiltration och fördröjningsmagasin
- Värme/Kyla
- Ventilation
- Porttelefoner
- Låssystem
- Fiber
- Sprinkler
- El
- Etc.

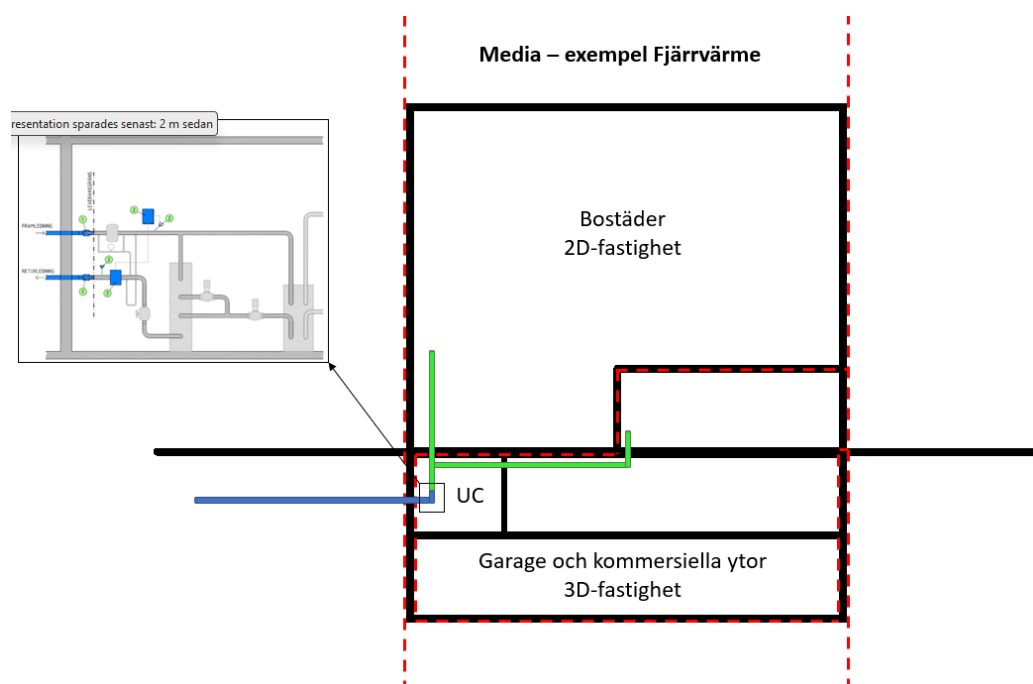
Elinstallationer brukar till skillnad från de övriga inte inrättas som servitut eller GA, då elnätbolagen allt som oftast äger ledningarna ända fram till fastighetsgräns. Det kan istället bli aktuellt med ledningsrätt för nätbolaget över annan fastighet.

För att illustrera eventuella lösningar på tekniska installationer redovisas nedan exempel på hur ansvarsfördelningen för fjärrvärme kan hanteras. I figur 4 och figur 5 illustrerar de blåa ledningarna fjärrvärmeleverantörens ansvarsområde där leverantören äger och ansvarar för ledningarna. Ansvaret övergår helt, med undantag av mätutrustning för avläsning, från leverantören till fastighetsägaren/samfällighetsföreningen efter en servisventil som i exemplet sitter i en undercentral (UC) inom 3D-fastigheten.

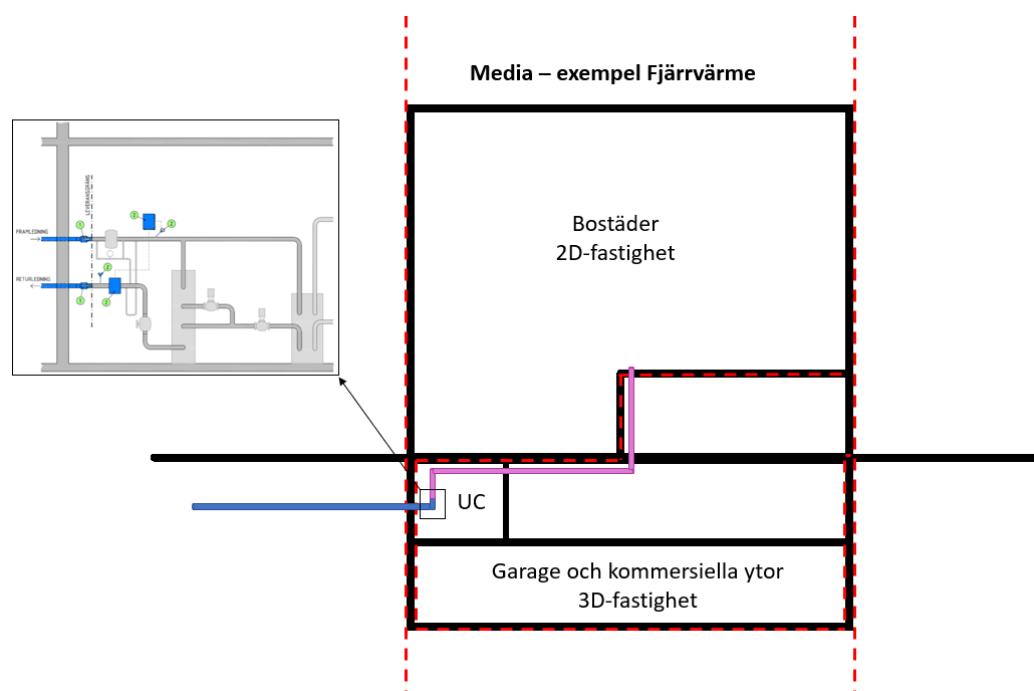
Vid projekteringen bör man överväga hur ansvarsfördelningen av ledningar inom fastigheterna ska se ut. Beroende på behov och önskemål kan hela värmesystemet eller delar av det efter servisventilen vara gemensamma och inrättas som en GA, se figur 4. Ska hela systemet vara GA innebär det att även radiatorer och dylikt inom bägge fastigheterna faller inom det gemensamma ansvaret. Alternativt skulle GA:n kunna sluta vid bestämda punkter, t.ex. avstängningsventiler med undermätare, där ansvaret efter dessa punkter blir enskilt.

En alternativlösning skulle kunna vara att samtliga ledningar efter servisventilen är enskilda hela vägen från fjärrvärmeleverantörens släpp, se figur 5. Då Bostadsfastighetens ledningar i detta exempel ligger inom 3D-fastigheten behöver dessa tillförsäkras servitutsrätt inom 3D-fastigheten fram till fastighetsgräns. Servitutsrätten kan innebära rätt att anlägga, underhålla och förnya

fjärrvärmeledningar, och det innebär i så fall att Bostadsfastigheten helt äger ledningarna, trots att de ligger inom 3D-fastigheten.



Figur 4. Principskiss för ansvarsfördelning fjärrvärme med gemensamhetsanläggning



Figur 5. Principskiss för ansvarsfördelning fjärrvärme med servitut

En idag redan känd teknisk installation som är i behov av rättighetshantering är sopsugsanläggningen, som kommer ägas och förvaltas av Norrtälje kommun. En kommunal fastighet kommer behöva tillförsäkras en servitutsrättighet för att anlägga sopsugsanläggningen, inklusive ledningar, inkast, och motorenhet inom 3D-fastigheten och bostadsfastigheten. Servitutet ska omfatta anläggningen i sig men ska även innefatta utrymme för tillträde till anläggningen för att möjliggöra för kommunens drift och underhåll av anläggningen. Då kommunen avser att äga hela anläggningen kommer servitutsrätten innefatta rätt till att anlägga, underhålla och förnya anläggningen.

3.2 Samverkansplan i punkter och illustrerad i tidslinje

Vänligen se bilaga.

3.2.1 Parkering för bil och cykel

Bostadsexploatörens 2D-fastighet behöver parkeringsplatser för bil och cykel för att erhålla bygglov, och motsvarande gäller för den kommersiella ytan (markplan) för RPABs blivande 3D-fastighet. RPAB kommer, genom garageytan i dess 3D-fastighet att upplåta erforderligt antal parkeringsplatser åt bl.a. 2D-fastigheten så att denne erhåller bygglov. På vilket sätt som upplåtelsen sker behöver analyseras vidare. Men vanligen sker upplåtelsen genom servitut, GA eller långa nyttjanderättsavtal.

BRAMab noterar att inom många kommuner sker parkeringsupplåtelser genom exempelvis nyttjanderättsavtal som skrivs på en längre tidsutdräkt, exempelvis 25 år. Inom detaljplanlagt område kan en nyttjanderätt som längst avtalas för 25 år. Inom vissa kommuner förekommer kortare nyttjanderättsupplåtelser, som exempelvis 15 år.

Inom parkeringsfrågan finns fler frågor som behöver mejslas fram i kommande planarbete. Exempel på sådana frågor är:

- Vilka avtalsparterna är och hur avtalsstrukturen ser ut så att:

- a) 2D-fastigheten tillsäkras erforderligt antal p-platser (för bil och cykel),
- b) 3D-fastigheten tillsäkras att 2D-fastighetens p-behov knyts till 3D-fastigheten och
- c) kommunen känner sig trygg i parternas långsiktiga parkeringsbehov enligt bygglovskrav är uppfyllt.

- Överenskomma kring mobilitetsåtgärder vilka syftar till att främja andra trafikslag än fossildriven bil och på så vis få ned p-talet. Mobilitetsåtgärderna formaliseras i ett "Mobilitetsavtal" som sannolikt ingås mellan lagfaren ägare av parkeringsfastigheten (i detta fall 3D-fastigheten) och kommunen.

- Arbeta fram Parkeringsavtal, som sedan sannolikt ingås mellan 3D-fastigheten och den fastighet som behöver nyttja parkeringsanläggningen.

-Arbeta fram någon form av "Brukaravtal" som upprättas mellan den boende / lokalhyresgästen och parkeringsanläggningen som syftar till att ge den boende rätt till p-plats. Kan ske månadsvis, dygnsvis eller per timma.

Notera att det till ovan givna problemställningar finns beprövade och därmed fungerande lösningar. Genom planarbetet arbetas problemställningarna igenom enligt gängse ordning.

Ansvarig för detta PM:

Rickard Hellemar, civ.ing lantmäteri

BILAGA 3 -
MARKANVISNINGSSOMRÅDET

*Observera att
markanvisningsområdet endast
omfattar huvudsaklig del av
gatuplan samt underjordiskt
garage i två plan



NORRTÄLJE HAMN
ILLUSTRATIONSPLAN 2020-02-03
SKALA 1:1000 (A11)

- Skelettplanegräns
- 12 m passagegräns
obegränsad höjd i öppet
läge (Havslänken)
- E-område
- Möjlig yta för
förskolebyggnad