

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 huvudprojektledare Annie Rämssell (annie.ramsell@norrtalje.se), delprojektledare Sofi Tillman (sofi.tillman@norrtalje.se) alternativt Kommunens mark- och exploateringschef.

Roslagens Pärla AB
c/o AF Projektutveckling
Gårdatorget 1
412 50 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.

Berört 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 som omfattas av berört kvarter.

Exploatören har sedan tidigare vunnit markanvisningstävlingen för kvarter 9ab, där kvarter 9b omfattas av hotellverksamhet. Kommunen har valt att direktanvisa kvarter 13 till Exploatören för att säkerställa helheten och den kommersiella portföljen kring Hamnplan vad gäller koncept, utbud och kvalitet.

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.

Detta markanvisningsavtal ersätter, det med Exploatören redan tecknade, markanvisningsavtalet för kvarter 13A vars kommunfullmäktige beslut är daterat 2023-02-20.

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 vid evenemang kopplat till Hotellet i kvarter 9b samt som besöksparkeringar av allmänheten.

Kvarter 13 som detta Avtal omfattar avses överlåtas med äganderätt till Exploatören genom tecknande av marköverlåtelseavtal. Kvarteret 13 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 i två plan som är i enlighet med *Exploatörens beskrivning av intention och ambition för kvarter 13 Färjan*, **bilaga 1** samt kommande Projekt- och bebyggelseförslag. Markanvisningen för kvarter 13 innefattar två (2) garageplan, ett mobilitetscenter, bostäder, en livsmedelsbutik och eventuellt ytterligare verksamhetslokaler. Parkeringen ska lösas genom underjordiska garage. Ovan de kommersiella lokalerna ska förutsättningar ges för rekreativ och grön bostadsgård samt förutsättningar för en eller flera portiker eller släpp ut mot gatan, vilka ska kunna medge avledning av skyfallsvatten och i övrigt bidra till gestaltningen.

Markanvisningen förutsätter att Exploatören under detaljplaneprocessen i nära dialog med kommunen utarbetar ett fullständigt Projekt- och bebyggelseförslag. Projekt- och bebyggelseförslaget, som tas fram i detaljplaneskedet ska om det har skriftligt godkänts av kommunen anses ersätta nuvarande **bilaga 1** i avtalet. Checklista för sådana finns i **bilaga 2**. En förutsättning för att marköverlåtelseavtal ska tecknas är att Projekt- och bebyggelseförslaget har godkänts av kommunen. Kommunen fäster avgörande vikt vid förslagens innehåll, funktioner och gestaltningen samt dess sociala och miljömässiga hållbarhetskoncept och åtaganden. Att följa godkänt Projekt- och bebyggelseförslag kommer att vara en förutsättning och villkor för marköverlåtelseavtalet och regleras i detta på olika sätt. Tidigare Projekt- och bebyggelseförslag för gatuplanet ska beaktas i arbetet. Markanvisningen förutsätter även att alla tillämpliga delar av Utbyggnadsstrategi för Norrtälje Hamn respektive Hållbarhetsprogram för Norrtälje Hamn följs. Dessa programs mål, principer mm utgör grunden för Projekt- och bebyggelseförslagens gestaltning, hållbarhetsåtaganden och andra kvaliteter i byggnadsprocessen, byggnaden, utemiljöer och de funktioner för boende och omgivningen som ska tillskapas. Checklista kopplat till programmen finns som en del i **bilaga 6** och ska användas som en del i arbetet med framtagandet och ifylld version ska ingå i slutligt Projekt- och bebyggelseförslag.

Kommunen har vid beslut om vid direktanvisningen fäst särskilt avgörande vid att Exploatören ingått motsvarande markanvisningsavtal avseende kvarteret 9AB i Norrtälje Hamn. Samspel mellan kvarterens funktioner och gestaltning har stor betydelse. Exploatören är medveten om att kommunen kan komma att inte teckna marköverlåtelseavtal gällande kvarter 13 om sådant avtal inte tecknas gällande kvarter 9AB. Erforderligt – villkorat – marköverlåtelseavtal för kvarter 13 Färjan träffas tidigast i samband med att detaljplanen antas enligt vad som närmare framgår av giltighetsvillkoren nedan.

Exploatören ska tillsammans med Kommunen utveckla det aktuella Kvarteret.

Exploatören ska medverka till att utveckla området till en attraktiv stadsdel i Norrtälje Hamn.

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

AVTALETS GILTIGHET

Detta Avtal gäller endast under förutsättning

att Kommunfullmäktige godkänner markanvisningsavtalet senast 2025-03-31

Detta avtal gäller fram tills dess

att Ett marköverlåtelseavtal upprättas och undertecknas av Exploatören och Kommunen samt godkänns av kommunfullmäktige senast 2026-03-31 genom beslut som vinner laga kraft.

att Detaljplan avseende projektet antas av kommunfullmäktige senast 2026-03-31 genom beslut som vinner laga kraft.

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. Kommunfullmäktige är inte bunden av detta Avtal vid antagandeprövning av detaljplanen.

MARKANVISNINGENS INNEBÖRD

Markanvisningen avser blivande kvartersmark för handel, service, garage och bostäder inom det blivande kvarteren 13 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 4**. Markanvisningens exakta gränser beslutas i detaljplaneprocessen och den därpå följande fastighetsbildningsförrättningen (avstyckning och eventuellt 3D-bildning). Detaljplanen kommer omfatta kvartersmark inom kvarter 9A, 9 B, 9C samt 13 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 13.

Markanvisningen innebär att Exploatören, under detta Avtals giltighetstid, erhåller en exklusiv rätt att i dialog med kommunen utveckla ett Projekt- och bebyggelseförslag för kvarter 13 Färjan och pröva sitt förslag i detaljplaneprocessen, samt rätt att senare förvärva anvisad mark på överenskomna förutsättningar och villkor.

Om detaljplanen antas och parterna tecknat marköverlåtelseavtal avser Kommunen att sälja markanvisningsområdet till Exploatören. Projekt- och bebyggelseförslaget ska ha godkänts av Kommunens projektorganisation via Projekt Norrtälje Hamns huvudprojektledare eller utsedd ställföreträdare innan marköverlåtelseavtal kan tecknas. Tillträde och marköverlåtelse

kommer att villkoras av att laga kraft vunnet bygglovsbeslut överensstämmer med slutligt Projekt- och bebyggelseförslaget. Tillträde och marköverlåtelse kommer också att villkoras av att Exploatören kan visa att förutsättningarna för byggstart föreligger i form av uppnådd försäljningsgrad om 60% av det totala bostadsbeståndet (antal lägenheter) via boknings- / förhandsavtal, samt att avtal finns med stabil livsmedelsbutik om etablering i kvarteret. 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 13 och kvarteren 9ABC sker på Exploatörens risk, på villkor enligt kommande plankostnadsavtal.

KONTRAKTSSUMMA

Mängden kvm ljus BTA är preliminärt utifrån uppskattning av byggnadsvolym enligt **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 minst **6 030 kr/kvm ljus BTA för bostäder**, och minst **2 000 kr/kvm BTA för verksamhetslokaler**. Preliminärt antal kvm BTA för kvarter 13 är 10 000 kvm ljus BTA bostäder och 3 000 kvm ljus BTA lokaler. Preliminär köpeskilling uppgår till **66.300.000 SEK (sextiosexmiljonertrehundratusen) svenska kronor**.
2. Köpeskillingen inom kvarter 13 kommer fastställas i samband med tecknandet av marköverlåtelseavtalet. Köpeskillingen i punkt 1 redovisar golvnivån, dvs. minsta köpeskilling per kvadratmeter som Kommunen kommer kräva förutsatt att ytorna inte har minskat avsevärt. Med avsevärt menas att minst 85 % av byggrätten enligt 1§ uppnås i slutligt Projekt- och bebyggelseförslag och medges enligt byggrätt i detaljplanen.
3. Exploatören erlägger gatukostnadsersättning till Kommunen för anläggande av gator och annan allmän plats uppgående till **2 745 kr/kvm ljus BTA**. Gatukostnadsersättningen uppgår preliminärt till **35.685.000 SEK (trettiofemmiljonersexhundraåttiofemtusen) svenska kronor**.

Kontraktssumman för byggrätter för bostäder ska vid betalning justeras med hänsyn till mäklarprisindex (Svensk mäklarstatistik) förändring från basmånad juni 2024 för bostadsrätter i Norrtälje kommun till senast kända mäklarprisindex (Svensk mäklarstatistik) vid erläggande av kontraktssumman. Omräkning ska ske enligt följande princip: $6\,030 \text{ kr/kvm ljus BTA} \times \left(\frac{\text{Senast kända mäklarprisindex vid erläggande av kontraktssumman}}{\text{mäklarprisindex juni 2024}} \right)$. Därefter avgörs det enligt punkt 2 ovan vilken köpeskilling det är som ska gälla.

Kontraktssumman för byggrätter för lokaler ska vid betalning justeras med hänsyn till konsumentprisindex (1980 KPI:s) förändring från basmånaden juni 2024 till senast kända konsumentprisindex (1980 KPI:s) vid erläggande av kontraktssumman.

Gatukostnadsersättningen ska vid betalning justeras med hänsyn till konsumentprisindex (1980 KPI:s) förändring från basmånad juni 2024 till senast kända månadsindex vid erläggande av respektive kontraktssumma.

Omräkning av punkt 1 och 3 sker endast vid ökning av index (mäklarprisindex, KPI). Punkterna 1 och 3 ska anges som preliminär köpeskillning respektive gatukostnadsersättning i kommande marköverlåtelseavtal, och köpeskillningen och ersättningen slutligen ska fastställas baserat på laga kraftvunnet bygglov. Tidpunkten för slutlig avräkning ska vara när bygglovet 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 5 % av den preliminära köpeskillningen enligt kommande marköverlåtelseavtal, snarast efter det att båda parter har undertecknat marköverlåtelseavtalet. Om Exploatören begår ett kontraktsbrott, som leder till hävning av köpet, ska ersättning krävas genom erlagd handpenning.

Erläggande av preliminär kontraktssumman i punkt 1 och 3 (för marköverlåtelse) sker i samband med tillträdet till marken efter uppnådda villkor enligt kommande marköverlåtelseavtal.

Hela gatukostnadsersättningen, enligt punkt 3 (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 13 kommer gatukostnadsersättningen samt köpeskillningen att justeras. Mellanskillnaden mellan den eventuellt redan erlagda ersättningen till den justerade ersättningen kommer att faktureras till Exploatören. Mellanskillnaden kommer att uppräknas till senast kända konsumentprisindex (1980 KPI:s) för gatukostnadsersättningen samt till senast kända mäklarprisindex (Svensk mäklarstatistik) för markersättningen för den månad då beviljat bygglov ges. I och med slutligt erläggandet av gatukostnadsersättningen har Exploatören erlagt full ersättning avseende allmän platsmark med anledningen av projektet.

VILLKOR

1 §. Preliminär tidplan

Godkännande av markanvisningsavtal (KF)	[4:e kvartalet, 2024]
Plansamråd	[1:e kvartalet, 2025]
Granskning	[4:e kvartalet, 2025]
Detaljplan godkännande och antagande	[1:a kvartalet, 2026]
Lagakraftvunnen detaljplan	[1:a kvartalet, 2026]

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. Ett plankostnadsavtal tecknas mellan Kommunen och Exploatören där detaljplanekostnaderna framgår. 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 13. Skulle det under detaljplanens framtagande uppkomma omständigheter som innebär tex 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.

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 kommande avtal
 - o Preliminär kontraktssumma
 - o Tecknat, ej villkorat, hyresavtal med livsmedelsaktör (enligt avsiktsförklaringen)
 - o Tillträde vid beslut om fastighetsbildning/reglering och när förutsättning för byggstart kvarteret föreligger
 - o Villkor för att bygg-start/skede ska ske senast 3 år efter detaljplanens antagande och villkoras med vite
 - o Övriga villkor för att säkerställa tidplan, koncept, gestaltning, hållbarhet och program
 - o Åtaganden för tekniska anslutningar tex sopsug- samt VA-anslutningar
 - o Administrativ kostnad
 - o Eventuellt avtal avseende parkeringar
- Finansiering
 - o Redovisning och verifiering av att full finansiering föreligger
 - o Redovisning och verifiering av att fullgod säkerhet för betalningar och genomförande föreligger

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 för livsmedelsbutik och ev. parkeringsaktör, verifiering av finansiering och entreprenadupphandling), samt att samtliga tillträdesvillkor är uppfyllda enligt marköverlåtelseavtalet för kvarter 13. Dock villkoras tillträde och marköverlåtelse med äganderätt av att laga kraft vunnet bygglovsbeslut för området i huvudsak överensstämmer med det Projekt och bebyggelseförslag som godkänns innan antagande av detaljplan och upprättande av marköverlåtelseavtal. 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 fastighetsbildning av markanvisningsområdet till flera registerfastigheter, enligt senare överenskommelse. I samband med fastighetsbildning ska även nödvändiga servitut och gemensamhetsanläggningar bildas.

Parterna ska slutligen betala hälften var av lantmäteriförrättningen. Övriga eventuella fastighetsbildningsåtgärder inom markanvisningsområdet ansvarar och bekostar Exploatören.

6 § 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 sopsuganläggning.

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

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.

Exploatören måste säkerställa att det finns plats och övriga förutsättningar för hantering av hushållsavfall, med inkast och övriga nödvändiga installationer för fullgod anslutning till stadsdelens sopsuganläggning, inom kvartersmarken.

7 § Anslutningsavgift

Samtliga avgifter för anslutning av vatten, avlopp, sopsug, fjärrvärme, tele etc. åligger Exploatören att betala enligt vid varje tillfälle gällande taxa. Exploatören ska i ett tidigt skede samråda med Norrtälje Vatten och Avfall (NVAA) vid planering av bebyggelsen vad det gäller de tekniska förutsättningarna att ansluta med till Kommunens vatten-, spillvatten- och dagvattenanläggningar. Detta inkluderar även noggrann planering av VA-anslutningar och dagvattenhantering för att undvika komplikationer och för att säkerställa att alla lösningar uppfyller Kommunens gällande standarder.

VA-anslutning sker till kommunal förbindelsepunkt, ca en halv meter utanför fastighetsgräns.

Avfallshantering för bostäderna, samt eventuellt lokalerna, ska ske genom den kommunala sopsuganläggningen. Ett sopsugsavtal ska tecknas för att reglera nyttjandet av sopsugen.

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 butiksverksamheten 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.

8 § Bygglov och nybyggnadskarta

Exploatören ansöker om och bekostar nybyggnadskarta samt bygglov.

9 § 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. Det samma gäller för kompletterande undersökningar som kommunen utför inför och under genomförande av efterbehandlingsåtgärder (marksanering)

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 för denna efterbehandling. Beslut om anmälan av efterbehandling och godkännande av resultat hanteras av Bygg- och miljönämnden. Efterbehandling ska vara utförd innan tillträde om inte annat har överenskommits. Överlämning av dokumentation t.ex. slutrapport till Exploatören ska ske när efterbehandlingsåtgärderna har skett eller vid tillträde. 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.

10 § Dagvatten

Exploatören ska inom kvarteret uppnå Kommunens krav på fördröjning och rening av dagvatten. 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). Kommunen kommer att tillhandahålla vägledning för utredning av dagvattenhanteringen.

För att säkerställa att dagvattenhanteringen uppfyller samtliga kommunala krav, ska Exploatören samråda med Norrtälje Vatten och Avfall (NVAA) under hela planeringsprocessen.

Slutliga dagvattenlösningar ska godkännas av Kommunens projektorganisation samt Norrtälje Vatten och Avfall (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).

11 § 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 13 anordnas av Exploatören inom blivande kvartersmark inom kvarteret. Ett överskott av parkering ska också säkerställas med syfte att utgöra en tillgång för hotell- och konferensverksamhet i intilliggande kvarter 9A samt utökad möjlighet till parkering för allmänheten tex vid evenemang.

Ett uppskattat antal parkeringar som planeras skapas framgår av **bilaga 1**. I det projekt- och bebyggelseförslag som ska tas fram innan marköverlåtelseavtal tecknas ska behov för bostäder, verksamheter, butikskunder framgå, principer för samnyttjande, totalt antal parkeringar som kommer att anordnas och princip för reglering av dessa. För boendeparkering finns möjlighet att jobba med gröna parkeringstal enligt kommunens modell för detta.

Cykelparkeringsplatser för verksamheter och bostäder i Kvarter 13 ska anordnas inom kvarteret. Omfattningen ska följa 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.

12 § Hållbarhet

Parterna är överens om att ekologiskt, klimatomfattigt och socialt uthålliga lösningar ska eftersträvas och beaktas i planering, byggande och förvaltning. För kvarter 13 Färjan är det av stor betydelse att sätta höga hållbarhetsambitioner med trovärdighet, långsiktighet och innovation och att leva upp till vision och mål för Norrtälje Hamn.

Kommunstyrelsen har 2017-11-27 antagit Hållbarhetsprogram för Norrtälje Hamn och Samhällsbyggnadsutskottet har 2028-08-22 godkänt version 2.0 av Utbyggnadsstrategi för Norrtälje Hamn. Programmen 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 förbinder sig vidare till de ambitioner som framgår av Exploatörens beskrivning av intention och ambition för kvarter 13 Färjan, **bilaga 1**. I det vidare arbetet med projekt- och bebyggelseförslag för kvarteret ska också beaktas relevanta delar av tidigare projekt- och bebyggelseförslag för kv 13A som kommer att ersättas av det nya förslaget som omfattar hela kvarteret, **bilaga 3** med underbilagor.

Det slutliga Projekt- och bebyggelseförslaget som biläggs marköverlåtelseavtalet ska vara godkänt av

kommunen för att marköverlåtelseavtal ska ske och ska utgöra den främsta bedömningsgrunden vid bedömning huruvida avtalet följs.
Utarbetande och uppföljning sker enligt Kommunens process se **Bilaga 2.2** och kommer att regleras vidare i marköverlåtelseavtalet.

För Norrtälje Hamn tillämpas en områdesspecifik grönytefaktor. Målvärdet 0,6 gäller för hela kvarter 13 totalt. Exploatören ska säkerställa att grönytefaktor i kvarteret kan uppnås.

13 § Gestaltning

Exploatören förbinder sig att följa gestaltungsambitioner och principer i Utbyggnadsstrategi för Norrtälje Hamn. Dessa utgör grunden för gestaltungsarbetet och ska beaktas vid utarbetande av Projekt- och bebyggelseförslaget. För kvarter 13 Färjan är det av stor betydelse att skapa en varierad gestaltning med hög kvalitet som stärker Norrtälje Hamns unika karaktär samt förhållande till omgivande bebyggelse och havet.

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. Utarbetande och uppföljning sker enligt Kommunens process se **Bilaga 2.2** och kommer att regleras vidare i marköverlåtelseavtalet.

14 § Överlåtelse av Avtalet

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

15 § 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 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.

16 § Tvist

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

17 § Mottagande av styrande handlingar

Exploatören har mottagit samtliga bilagor enligt bilageförteckningen nedan, och är medveten om att handlingar enligt handlingsförteckning är styrande för utvecklingen av kvarter 13 Färjan. Detta gäller även de bilagor som inte fysiskt biläggs avtalet.

BILAGOR

Bilaga 1	Exploatörens beskrivning av intention och ambition för kvarter 13 Färjan
Bilaga 2	Checklista och rutin för Projekt- och bebyggelseförslag 2023-03-03 rev. 2024-09-18
	2.1 Projekt- och bebyggelseförslag för kv 13 – Process
Bilaga 3	Projekt- och bebyggelseförslag kv 13A, daterat 2022-12-20

- 3.1 Checklista Utbyggnadsstrategin (UBS) och Hållbarhetsprogram (HÅP) för Norrtälje Hamn, Kv 13A, 2022-12-12
3.2 Norrtälje hamn, PM Trafik rev B; Iterio, 2022-12-08

Bilaga 4 Markanvisningsområde, 2024-09-19

Bilaga 5 Definition av ljus BTA

Bilaga 6 Underlag Norrtälje hamn (biläggs ej detta avtal, delges innan tecknandet av detta Avtal)

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

Underskrifter

Norrtälje kommun

Norrtälje kommun

Norrtälje 2024-.....

Norrtälje 2024-.....

.....
Ulrika Falk
Kommunstyrelsens ordförande

.....
Anette Madsen
Kommundirektör

Roslagens Pärla AB

G. Östling - 240925
.....
Hans Östling
Styrelseordförande

Roslagens Pärla AB

Per Högdin - 2024-09-27
.....
Per Högdin
Ledamot

2024-09-23

PM bilaga till markanvisningsavtal
Kvarter 13 Norrtälje Hamn

prevelop



Intention och ambition för kvarter 13

Volym

Ambitionen är att skapa ett projekt med minst 10 000 m² ljus BTA bostad och ca 3 000 m² ljus BTA lokal i entréplan. Ca 7 000 m² mörk BTA under mark med plats för främst parkering i två plan.

Program

För Kvarter 13 föreslås följande program

- Bostäder, med upplåtelseformen bostadsrätt. I kvarteret planeras för ca. 100 bostäder med målsättning att skapa varierande lägenhetsstorlekar.
- Livsmedelsbutik om ca 1 000–1 500 m². Inlastning till livsmedelsbutiken utgör en egen del om ca 300 m².
- Ca. 1 200 m² för övriga verksamheter så som kiosk, blomsterhandel, apotek och bageri, samt gym.
- 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.

Det totala parkeringsplatsbehovet kan optimeras genom att olika användare (hotell och konferensgäster samt arbetsverksamma och även boende) samutnyttjar parkeringar.

Ett parkeringsgarage i två plan för ca 80 - 90 platser per våningsplan planeras för att uppnå parkeringsnormen för bostadsdelen och täcka parkeringsbehovet för besöksparkering och för kvarterets kommersiella delar. Samnyttjande och mobilitetsåtgärder bedöms skapa ett överskott av platser som kommer att kunna utnyttjas av övriga kvarter vid behov.

- En mobilitetshubb planeras för kvarter 13 där fler av stadsdelens invånare kan ta del av lösningar för hållbart resande så som goda cykelfaciliteter med parkering och laddning av elcyklar samt utrymmen för lastcyklar och cykelkärror och en enklare verkstadsyta för reparationer av cyklar och däck. En bilpool knyts även till hubben och elbilar placeras i nära anslutning till garaget in- och utfart. Genom operatörens digitala plattform sker registrering och bokning snabbt och enkelt.

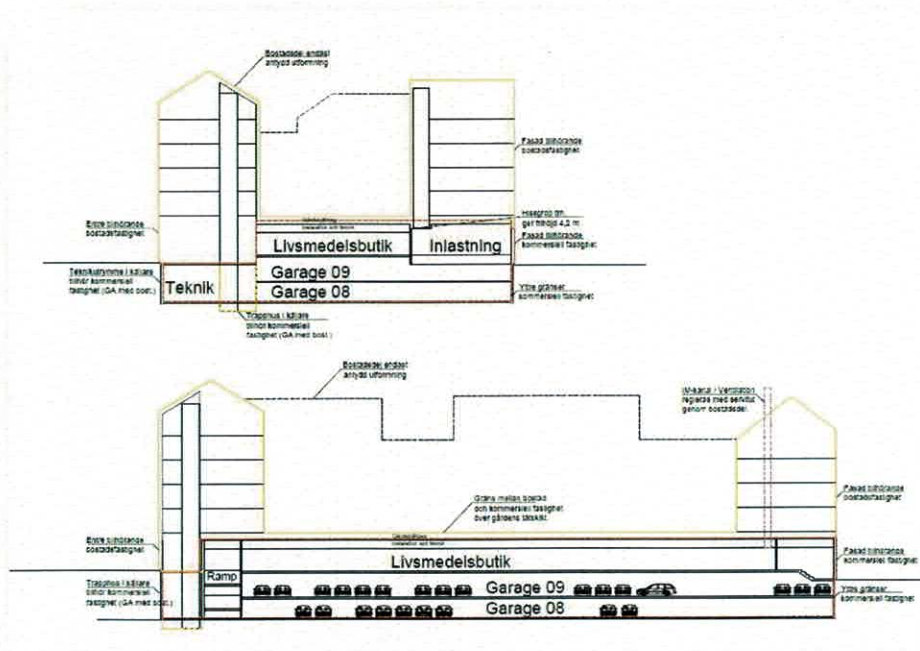
Plz K

Fastighetsbildning

Garage och kommersiella delar av markplan, föreslås bli en, eller möjligtvis två 3D-fastigheter.
Bostadsdelen föreslås vara konventionell fastighet i 2D.

Det vill säga 3D-fastigheten urholkar Bostadsfastigheten. Bostadsdelen utgörs primärt av våningarna plan 1 och uppåt.

Genom 3D-fastighetsbildning, kommer vissa anläggningar, installationer och ledningar/rör vara gemensamma för fastigheterna inom byggnaden. Gemensamma anläggningar inrättas som gemensamhetsanläggningar.



För att se illustrationen i sin helhet se sista sidan av dokumentet (Från Bebyggelseförslaget för 13 A 2022).

Viktiga hållbarhetsambitioner

Nedan redovisas en del av våra åtaganden som följer kommunens Hållbarhetsprogram.

Kvarter 13 erbjuder en god livsmiljö. Detta manifesteras genom en trygg och väl gestaltad boendemiljö. Mötesplatser och aktiviteter för avkoppling och rörelse ska erbjudas de boende, i bostaden och på gård och halvprivata ytor. För besökare till den kommersiella bottenvåningen ska innehållet bidra till en hållbar livsstil med kvarternära service och handel. Utformning och program ska stödja möjligheterna till hållbar livsstil, där bland annat tidigare nämnda kvarterintegrerade dagligvarubutik samt mobilitetshubben ingår i satsningen.

Synergierna mellan kvarter nio (a, b och c) och 13 är tydliga. Här finns både vardag och fest. Och tillsammans uppfyller kvarteren fler funktioner som bidrar med närhet till service i vardagen och platser för fest och rekreation.

Lokalisering av verksamheter planeras med stadslivet i fokus. En noga analys görs av var aktuell verksamhet gör bäst nytta i staden. Förslagsvis placeras ett gym vid vattenfronten i öst för att skapa liv och generösa öppettider längs den östra fasaden. Ett bageri som bidrar med service skapar en naturlig koppling till park och lekplats.

Fastigheterna kommer att certifieras med miljöbyggnad silver eller likvärdigt.

- Uppvärmning med FTX.
- Solvärmelaster tas tidigt med i gestaltningen för att minska behovet av kyla. Naturligt ljus via välgenomtänkta dagsljusinsläpp samt val av energieffektiva ljuskällor i byggnadens gemensamma ytor.
- Energiförbrukning kontrolleras och balanseras Individuell mätning avseende el och vatten, planeras i varje enskild lokal och bostad för att synliggöra och minska förbrukningen. Byggnadens kommersiella delar kommer att projekteras för luftburen kyla med en maxeffekt på 40 W/m².
- Klimatpåverkan beräknas för byggnadens hela livscykel, och för samtliga byggdelar. Beräkningarna följer certifieringsorganets mallar och definitioner.
- Byggnadsmaterial kommer bedömas med hjälp av byggvarubedömningen.
- Miljörum med erforderligt antal fraktioner och samverkan med avfallsentreprenör för att minimera mängden restavfall från verksamheterna samt stort fokus på återbruk och återvinning i gestaltningen av bostädernas gemensamma ytor.

2024-09-23

**PM bilaga till markanvisningsavtal
Kvarter 13 Norrtälje Hamn**



Viktiga gestaltungsambitioner

Kvarter 13 utgör en del av hamnens östra fond. Vid mötet med staden kommer Kvarter 13, jämte inseglingmärket Hotellet. Ambitionen är att Kvarter 13 blir Norrtälje Hamns vackraste kvarter!

Kvarteret utgörs av fyra helt olika sidor och detta vill vi ta fasta på i vår gestaltning.

- Ett fondmotiv mot inloppet/Galärvägen.
- En småskalig grönskande fasad mot Trossgatan.
- En klassisk stenstadsfasad mot Rögårdsgatan.
- En kvällssolsfasad mot Hamngatan och parken.

Vår ambition är att skapa hållbar, vacker och gedigen arkitektur. Med markerade, omsorgsfullt detaljerade bottenvåningar och en sparsam men tydligt varierande arkitektur kring kvarterets alla fyra sidor.

Gestaltungsförslag bottenvåning

Lokaler ska uppföras med hög andel glasad och genomsiktig fasad. Avståndet från glasets (skyltfönstrets) underkant till golv eller mark ska vara mellan 0,1 - 0,5 meter och främja inblickar. Fasadens icke transparenta delar ska utföras i robust material såsom tegel, sten och kakel, med inslag av trä.

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 glasparter, taktila materialval och god belysning. Indragen får inte heller bli för djupa i fasadplanet.

Materialitet

Gedigna och förvaltningsvänliga material som åldras vackert över tid, kopplat till en tidlös gestaltning.

Tak

Ett väl sammanhållet taklandskap med sparsam variation trapphusvis.

PIA X

2024-09-23

PM bilaga till markanvisningsavtal
Kvarter 13 Norrtälje Hamn



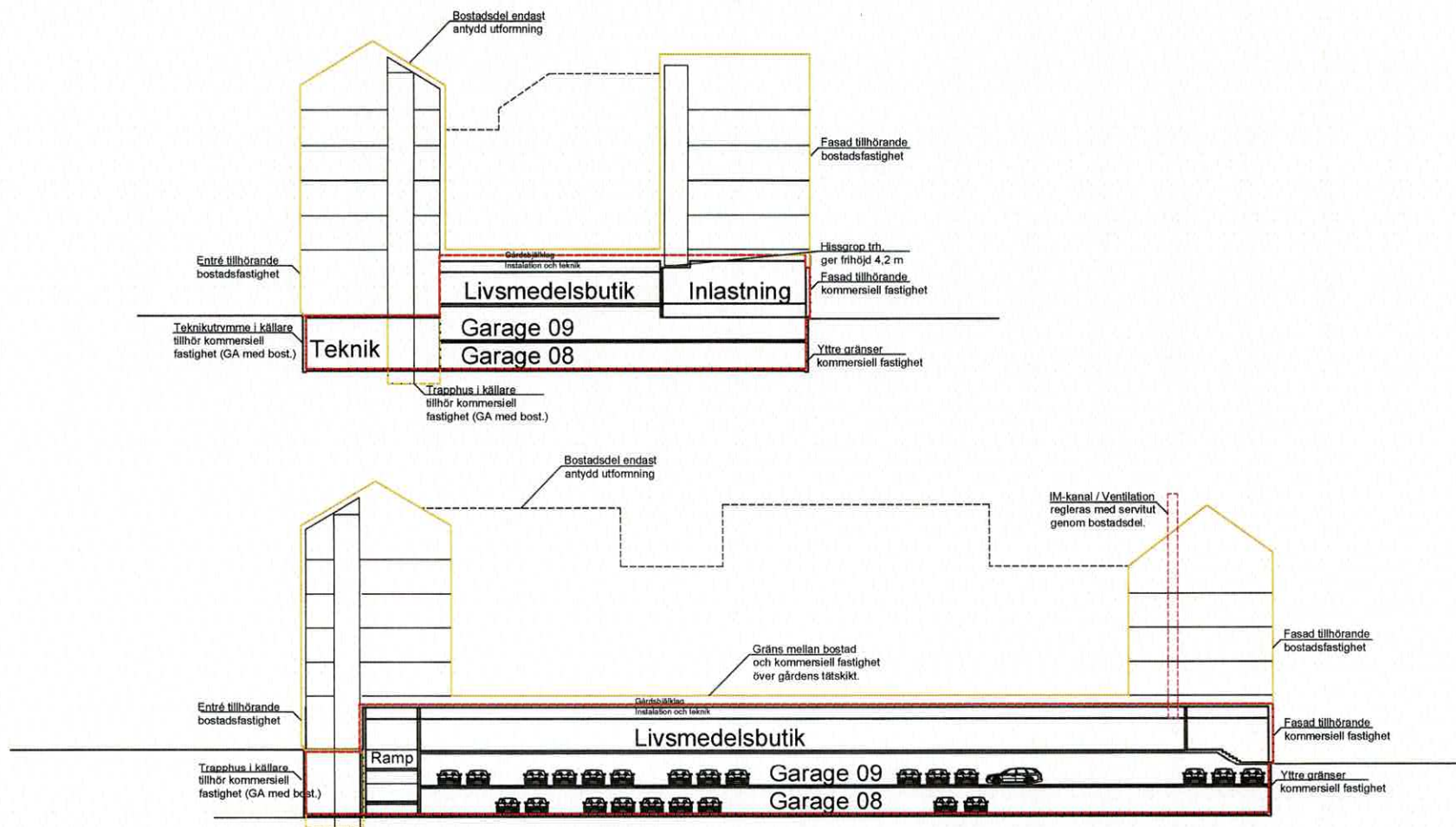
Tänkt entré till livsmedelsbutik vid korsningen Hamngatan och Östra Rögårdsgatan (Från Bebyggelseförslaget för 13 A 2022).



Vy längs Östra Rögårdsgatan ned mot vattnet (Från Bebyggelseförslaget för 13 A 2022).

Sektioner

Skala 1:400



5 10 15 20

1:400 (A3)



15



Checklista för innehåll i projekt- och bebyggelseförslag i exploateringsprojekt

Checklistans syfte och tillämpning

Checklistans syfte är att kort sammanfatta vad exploatörer behöver redovisas för handlingar, ritningar mm avseende planerade exploateringsprojekt. Detta kallas här **"Projekt- och bebyggelseförslag"**. Checklistan ska underlätta kommunikationen mellan kommunen och exploatören genom att förväntan på vad som ska redovisas och följas upp är tydlig. Listan underlättar därmed även för att säkerställa en förutsebarhet och likvärdighet i hur kommunen följer upp och granskar exploateringsprojekt. Grunden är att checklistan gäller alla exploateringsprojekt. Kommunen bör i det enskilda fallet ta ställning till behov av eventuella anpassningar i det enskilda fallet. **I denna checklista har vissa projektspecifika anpassningar för projekt Norrtälje Hamn gjorts.**

Checklistan anger vad som ska redovisas men kan inte ge en fullständig detaljbeskrivning av exakt omfattning och kvalitet i redovisningen av respektive punkt. Tillräcklig kvalitet är ofta beroende av projektspecifika förhållanden och bör diskuteras mellan kommun och exploatör i det enskilda projektet både tidigt i varje projekt och stämmas av vid varje skede. Detaljeringsgraden som krävs ökar normalt för varje nytt skede ju längre fram i processen en kommer. Goda exempel kan användas för att diskussion om hur redovisning kan ske.

Checklista för projekt- och bebyggelseförslagets innehåll¹

- **Vision** (Hur har visionen/de grundläggande värdena i projektet/området beaktats? Vad är projektförslagets särskilda intentioner?)
- **Sammanställning av projektet** (markarea, BYA, BTA, LOA och BOA, antal bostäder och dess fördelning av typ (tex storlekar och upplåtelseform, ev. specialbostäder osv.); behovet av antal bilparkerings och cykelparkeringsplatser relaterat till aktuell omfattning och storleksfördelning på bostäder beräknas enligt gällande parkeringsstrategi).
- **Situationsplan/Dispositionsplan kvartersmarken** (byggnader, detaljplanegränser, fastighetsgräns). I skeden efter detaljplans antagande måste eventuella mindre avvikelser från planen tydligt redovisas i text och bild (*dessas måste även kommuniceras med bygglovsavdelningen*).

¹ Detaljeringsgrad och omfattning av redovisningen för punkterna kan variera beroende på skede



- **Situationsplan/Dispositionsplan och gestaltning av gård** (Ska vara höjdsatt. Visa gestaltning, funktioner, barnperspektiv, markmaterial, "grönytefaktortänk").
- **Sektioner** (relevanta sektioner). Relevanta höjdmått i korrekt koordinatsystem ska framgå tex marknivå, takfot, nockhöjd etc.
- **Beskrivning av hållbarhetskoncept och -åtaganden** (bör omfatta tydliga mål och åtaganden inom klimat samt övrig miljömässig hållbarhet, social hållbarhet och ekonomisk hållbarhet. Checklista för uppfyllande av utbyggnadsstrategi & Hållbarhetsprogrammet för Norrtälje Hamn ska fyllas i).
- **Beskrivning av gestaltningstankarna** för bebyggelseförslaget (inklusive samspel med omgivande miljö, stadsmiljö, funktioner, stråk, kulturmiljö, naturmiljö. Projektets helhetsverkan ska kunna bedömas. Koppling till gestaltungsprinciperna för Norrtälje hamn ska framgå. Checklista för uppfyllande av utbyggnadsstrategi & Hållbarhetsprogrammet för Norrtälje Hamn ska fyllas i).
- **Renderade illustrationsbilder** (relevanta vyer för bedömning av hur bebyggelsen kommer att upplevas från omgivningen tex för grannar och allmänheten. Vyer bör visas bl.a. från nivå för människors synfält. *(Obs! Gestaltning måste alltid redovisas även med inglasningar av balkonger oavsett om detta planeras i nuläget.)*
- **Fasadritningar** (samtliga fasader ska visas. Fasaderna ska vara färglagda enligt planerad kulör och olika material vara illustrerade på korrekt och tolkningsbart sätt). I versioner efter antagande av detaljplan ska även detaljplanens maxhöjder, byggnadshöjder etc. visas med linje i ritningen. Material och kulörer bör anges på ritningen *(Obs! Gestaltning måste alltid redovisas även med inglasningar av balkonger oavsett om detta planeras i nuläget.)*
- **Materialbeskrivning** sammanfattar vilka material och kulörer som planeras att användas. Beskrivningen kan ge utförligare beskrivning än fasadritningarna. Referensbilder kan med fördel användas.
- **Relevanta planritningar för byggnad** (bottenplan, typplan, takplan etc.). I versioner efter antagande av detaljplan ska även detaljplanens användningsgränser visas med linjer i planritning för bottenplan.
- **Lösningar för hantering av dagvatten** I skeden då dagvattutredning finns ska denna beaktas (ytor, flöden, fördröjning, rening, anslutning till nät mm). I skeden efter detaljplans antagande behöver eventuella ändringar jämfört med dagvattenutredningen i detaljplanen tydligt redovisas och utredningen kan behöva uppdateras avseende t.ex. flödes, fördröjnings- och reningsberäkningar. Även skyfallshantering (regn >20 års regn) och avrinningsvägar för det ska redovisas.
- **Parkeringslösning** (inkl. ev. mobilitetsåtgärder som ska vidtas om avsikten är att utnyttja rabatter och teckna särskilt parkeringsavtal).
- **Grönytefaktor** Beräkningen enligt Grönytefaktor för Norrtälje Hamn redovisas. Beräkning och redovisning av gårdsgestaltning mm ska synka i alla relevanta delar
- **Övrigt²** Redovisning av annat som har avtalats/överenskommit eller som är relevant i det specifika fallet.

² Vad som ingår i övrigt varierar och ska preciseras i det enskilda projektet

POSTADRESS

Box 800, 761 28 Norrtälje
Samhällsbyggnadskontoret

BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

KONTAKT

0176-710 00
kontaktcenter@norrtalje.se
www.norrtalje.se



Process för uppföljning av projekt- och bebyggelseförslag

Projekt- och bebyggelseförslag ska åtfölja detaljplan som underlag samt kopplas juridiskt till marköverlåtelseavtal/exploateringsavtal i syfte att säkerställa planens mål och syfte på ett förutsebart sätt. Projekt- och bebyggelseförslaget utvecklas parallellt med detaljplaneprocessen och stäms av i dess olika skeden. Projekt- och bebyggelseförslaget följs sedan upp **även** under **den** projektutveckling som normalt sker efter antagande av detaljplan samt beslut om marköverlåtelseavtal/exploateringsavtal. Delar av projekt- och bebyggelseförslaget är direkt relevanta för detaljplanen medan andra är indirekt relevanta. Delar som ingår i projekt- och bebyggelseförslag enligt listan nedan kan vara sådant som behöver utarbetas i senare skeden. Vad som eventuellt kan uteslutas att redovisas vid antagande av detaljplan och tecknande av marköverlåtelseavtal, för att i stället fastställas senare, bör diskuteras i det enskilda fallet. I de fall då mark anvisas av kommunen bör en första version av projekt- och bebyggelseförslaget finnas redan vid tecknande av markanvisningsavtal.* Om markanvisningstävling genomförs ska ett projekt- och bebyggelseförslag ingå i anbudet. I markanvisningsskedet kan inte samtliga punkter ingå. I detta skede ligger normalt fokus på disposition, konceptuellt innehåll, exploateringsens omfattning, gestaltning och hållbarhetsåtaganden samt vad som i övrigt har angivits i tävlingsunderlaget.

Grunden är att det projekt- och bebyggelseförslag som har avtalats eller som har redovisats i detaljplaneprocessen gäller som förutsättning för det fortsatta genomförandet. Förändringar i projekt- och bebyggelseförslaget kan ske i den fördjupade projektutvecklingen efter antagande av detaljplanen, men principerna får inte förvanskas och förslagets kvaliteter, omfattning, innehåll, tekniska eller hållbarhetsmässiga prestanda på olika sätt får inte försämrats. Ändringar måste godkännas av kommunen för att anses överensstämma med ingångna avtal. Därför rekommenderas löpande dialog under processen.

Huvuduppföljningen sker normalt inför att bygglovsansökan ska lämnas in. Slutligt projekt- och bebyggelseförslag ska då redovisas av byggherren i god tid innan att bygglovsansökan lämnas in. Med god tid innan menas här minst 4 veckor innan om inte annat har avtalats i det enskilda fallet. Längre framförhållning rekommenderas för att ge utrymme för möten och justeringar om det behövs. Tänk på att granskningsprocessen tar mer tid om ändringar har skett samt i semestertider. Handlingarna granskas då av kommunen utifrån dess överensstämmelse med tidigare godkänt projekt- och bebyggelseförslag, huruvida eventuella ändringar kan godtas, intentionerna i kvalitets- och hållbarhetsprogram eller motsvarande samt övriga krav som gäller legalt, generellt eller som har angivits i mark-överlåtelseavtalet. Godkännandet dokumenteras skriftligt **med en "Nöjdhetsförklaring" eller motsvarande**. När projekt- och bebyggelseförslaget har blivit godkänt kan bygglovsansökan lämnas in.

** Projektanpassad avvikelse: Gällande kv 13 i Norrtälje Hamn finns ett Projekt- och bebyggelseförslag för bostadsdelen inte framtaget vid tecknandet av markanvisningsavtal. Ett enklare PM som beskriver byggherrens intentioner och ambitioner utgör i detta fall startpunkten.*

POSTADRESS

Box 800, 761 28 Norrtälje
Samhällsbyggnadskontoret

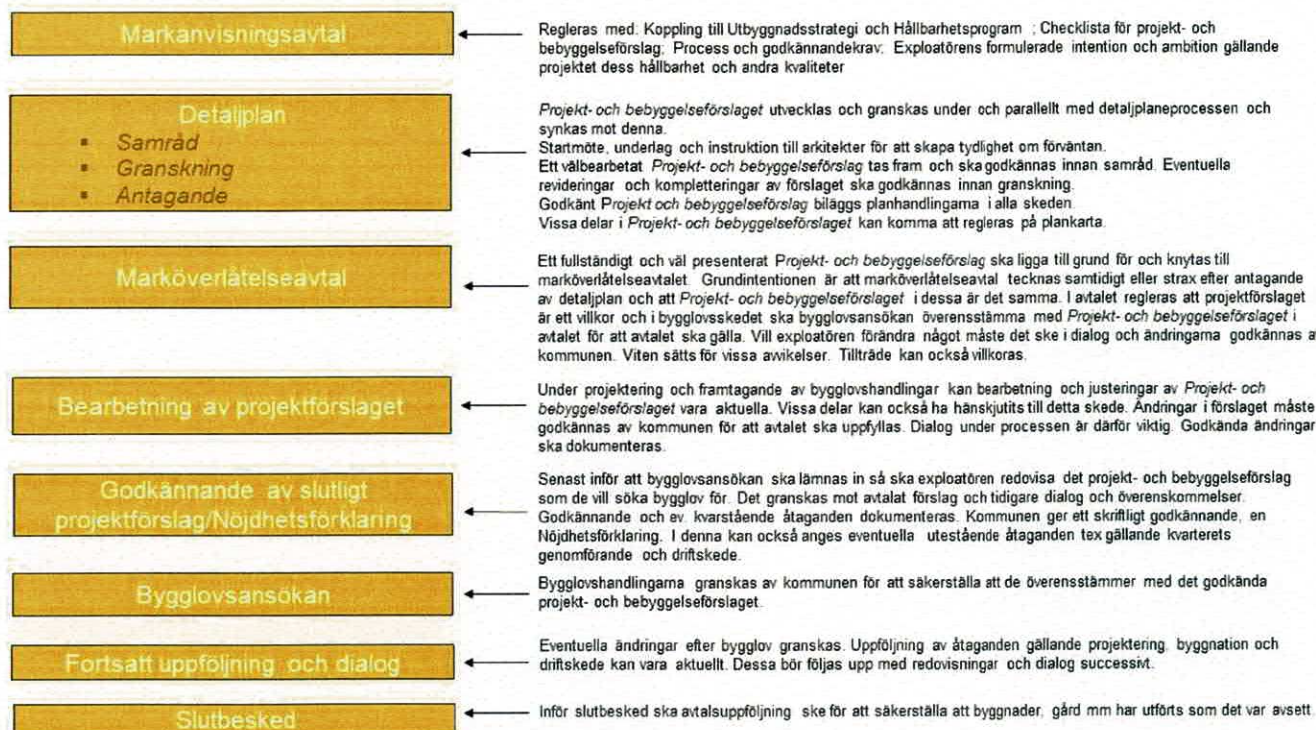
BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

KONTAKT

0176-710 00
kontaktcenter@norrtalje.se
www.norrtalje.se

Projekt- och bebyggelseförslag för kv 13 - Process

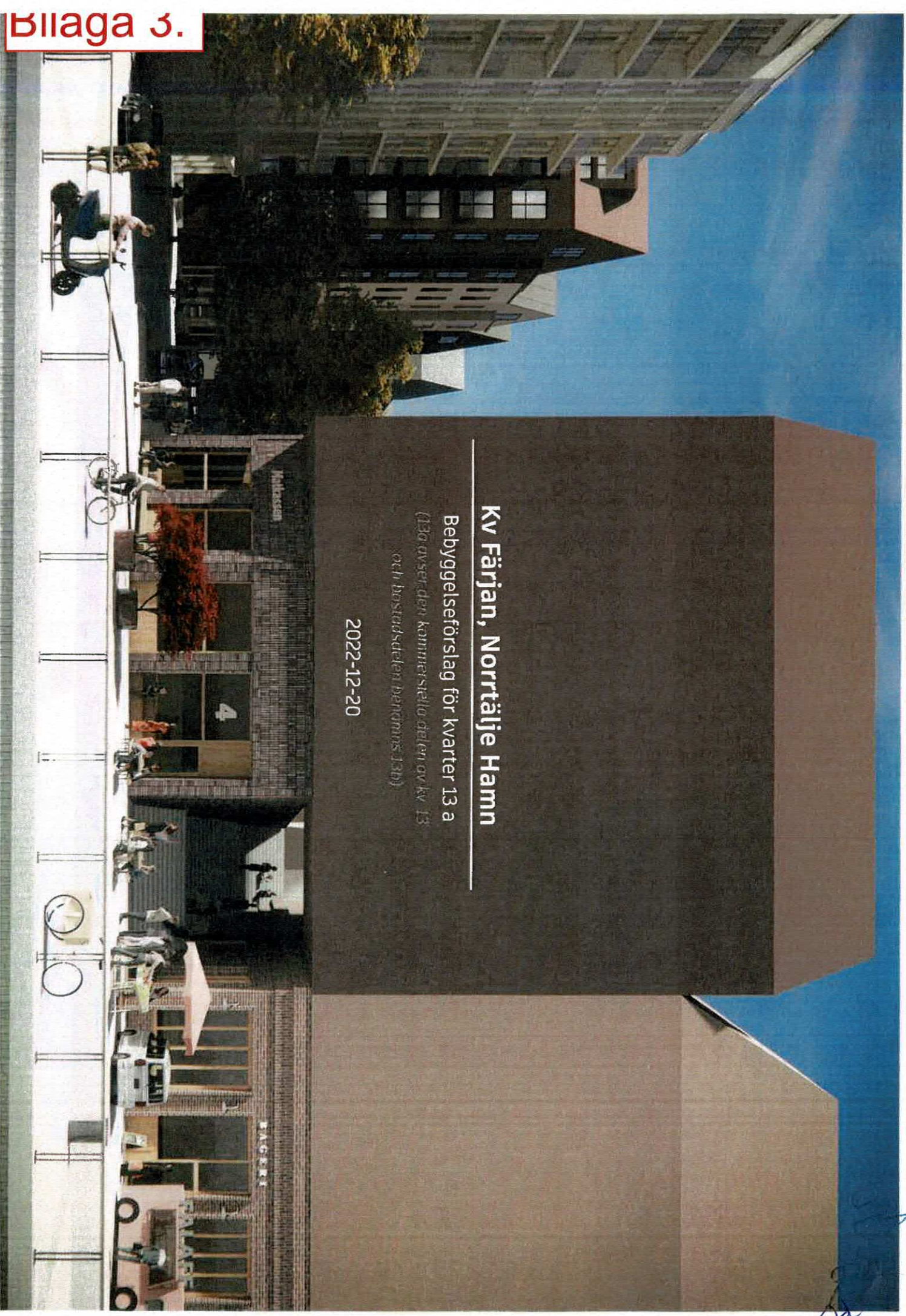


PH V

Kv Färjan, Norrtälje Hamn

Bebyggelseförslag för kvarter 13 a
(läggs ut som kommunstyrelsebeslut för kv 13
och bostadsdelen benämns 13b)

2022-12-20

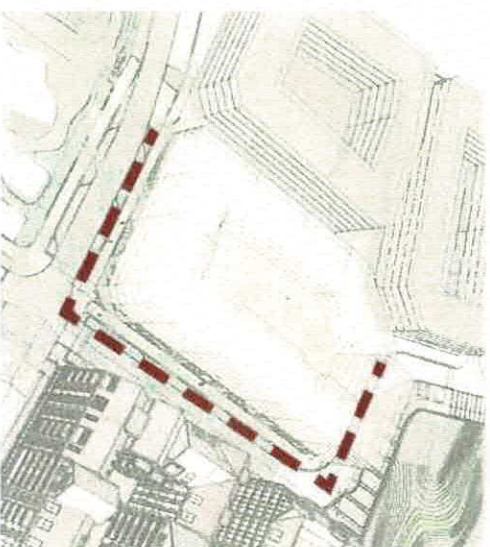


Innehållsförteckning

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

Föresättningar omgivning

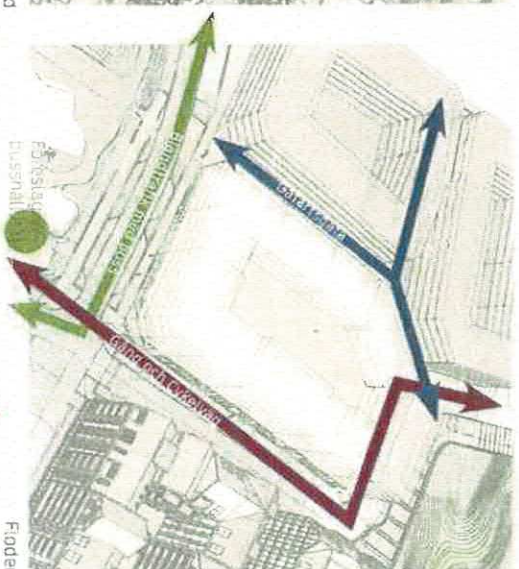
2022-12-20

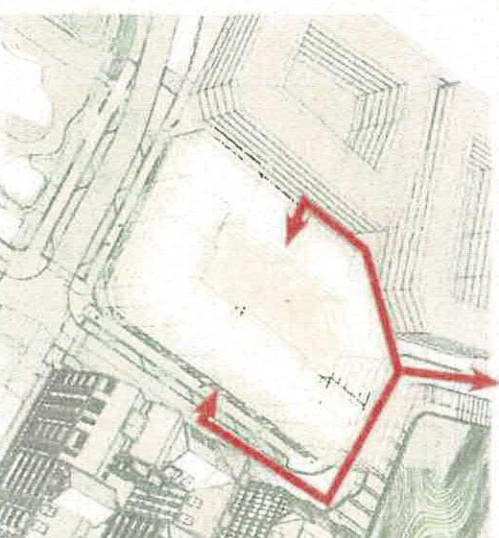
In och uttarsförbud



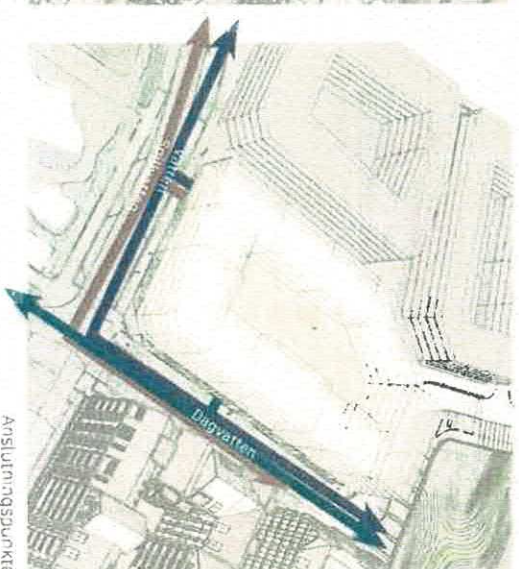
Gränslinje för byggnadsområdet



Floden



Gränslinje för byggnadsområdet



Anslutningspunkter



Markens utgångspunkt för utvärdering

	BTA ljust	BTA mörk	BTA ljust kommersiellt	BTA mörk	TOTAL
vän.	Plan 08	bostad**	bostad	0	3 700
G2	Plan 08			0	3 700
G1	Plan 09			0	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	7 400
					21 050

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

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

[illegible]

*Kulimarket water p tal utan rabatt

LOKALISERINGSFÖRSLAG AV BOSTADSFUNKTIONER(13B)
AKTUELLT SCENARIO

Bostadstrapphus (13B)	7 st
Bostadstrapphus mot gata	8 st
Bostadstrapphus till garage	2 st
Gårdstrapphus	9 st
TR2-tr (utrymning över gård)	110 st
I anslutning till entre på gatunivå (13B)	2 st
Rullstol och Barnvagnsförärrad	1/1trh samt två dlm för två trh
Postboxar	
Stad/förvaltning	

inm bostadstasighe (13B)

Lägenhetstyp	På vind (se separat PM)	Bostadsgränd	Sopsugsnedkast	Fläktrum/bost.adressat	På vind
			Frän gård (möjligt två anlutningspunkter)		

- se olika parkeringsscenarier för bostadsdel under mobilitet
- teknikutvärdering som omfattas av framtida GA

Parkerings bil
Parkering cykel
Parkering laddcykel
RHP
Sopsugsanl tning**
Teknikutrymmen** vid ansl tningspunkt
vid ansl tningspunkt s  som elrum, vattenanslutning

FUNKTIONER OCH INNEHÅLL KOMMERSIELL FASTIGHET (13A)

Kommersiella trapphus (13A)	1 st	Trapphus mellan garage och livsmedelsbutik
	1 st	Trapphus mellan garage och Galärsgatan
Inom kommersiell fastighet (13A) ovan mark		
		Mobiltelefonbudd
		Blomsterhandel / kiosk (shop in shop)
		Bageri/Bredbod (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

Parkering bil 72+89 platser fördelat på två plan

Inom kommersiellt fastighet (13A) under mark	RHP	Minst 2 vid livsmedelbutik, samt vid varje post trfh
UC	Vid anslutningspunkt en per fastighet	
Fläktum garage och livsmedelbutik	Fläktum garage och livsmedelbutik	

RHP	Minst 2 livsmedelssubstik, samt vid varje bost trh	UC	vid anslutningspunkt en per fastighet	Tekniktyrmmen vid anslutningspunkter så som eltrum, vattenservis	Fläkttrum garage och livsmedelssubstik
Inom kommersiell fastighet (13A) under mark					

Sopsugsnedkast
Flåkturm/bost. aggregat
På vind

Från gård (möjligt två anslutningspunkter)

På vind (se separat PM)

Sopsugsnedkast
Flåkturm/bost. aggregat
På vind

kv Farjan Norrtälje hamn

[illegible]

..bostadsytor på plan tio omfattar utöver entrehall även rullstols- och barnvagnsförådd.

[illegible]

*Eulmarkat avser p-tal utan rabatt.

LOKALISERINGSFÖRSLAG AV BOSTADSFUNKTIONER(13B)

AKTUELLT SCENARIO

Bostadsapphus (13B)	7 st
Bostadsapphus mot gate	8 st
Bostadsapphus till garage	2 st
Gärdsapphus	9 st
TR2-trä (utrymning över gärd)	
Insättning till entre på gatnivå (13B)	
Rullstol och barnvagnsförråd	1/tr samt två dörr för två tr
Postboxar	125 st
Städ/förvaltning	2 st
från kommersiell fastighet (13A)	

inom bostadsfastighet (13B)

Parkering bil Parkering cykel Parkering laddcykel RHP UC* **Teknikutrymmen* Soppsugsanlutning *Källare vid anslutningspunkt Källare vid anslutningspunkt Milst 1/ trapphus i garage ca. 10 platser i garage ca. 250 platser i garage 80-95 platser i garage*	*Se olika parkeringsscenario för bostadsdel under mobilitet **tekniktytor som omfattas av framtida GA
--	--

*se olika parkeringsscenario för bostadsdel under mobilitet

Parkering bil	80-95 p1atser i garage*
Parkering cykel	ca. 250 p1atser i garage
Parkering l1adcykel	ca. 10 p1atser i garage
RHP	Minst 1/2 tepphus i garage
UC*	i k1ellare vid anslutningsspunkt
Soppsugsanl1utning**	i k1ellare vid anslutningsspunkt
Teknikutv1ermenn*	vid anslutningsspunkter s1 som elrum, v1attnetserv1s

FUNKTIONER OCH INNEHÅLL KOMMERSIELL FASTIGHET

(13A)

Kommersiella trapphus (13A)	1 st	1 st
Trapphus mellan garage och livsmedelsbutik		
Trapphus mellan garage och Galärgratan		
Inom kommersiell fastighet (13A) ovan mark		
Mobilfästeshubb		
Blomsterhandel / kiosk (shop in shop)		
Bageri/Bröddod (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

besöksparkering, se separat diagram för fördelning av platser

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

Parkerings bil 72+89 platser fördelat på två plan

inom kommersiell fastighet (13A) under mark

Inom kommersiell fastighet (13A) under mark

RHP

RHP Minst 2 vid livsmedelshbutik, samt vid varje post trh

Die Auswertung der Daten ergab, dass die meisten Teilnehmerinnen (ca. 70%) eine positive Einstellung gegenüber der Teilnahme an der Studie zeigten. Die meisten Teilnehmerinnen (ca. 60%) gaben an, dass sie die Teilnahme an der Studie als eine gute Gelegenheit sahen, ihre Kenntnisse über die Auswirkungen von Stress auf die Gesundheit zu vertiefen. Die meisten Teilnehmerinnen (ca. 50%) gaben an, dass sie die Teilnahme an der Studie als eine gute Gelegenheit sahen, ihre Kenntnisse über die Auswirkungen von Stress auf die Gesundheit zu vertiefen.

Vid avslutningspunkt en per fastslähet

En av de viktigaste punkterna i den här rapporten är att vi har en tydlig bild av vad som händer i våra skolor. Det är viktigt att vi kan se till att alla elever får en god utbildning och att vi kan förbättra oss kontinuerligt. Vi vill också se till att våra lärare får den stöd och utbildning som de behöver för att kunna ge den bästa undervisningen.

vid undersökningspunkten en per fasstignat

Fläkttrum parare och livsmedelsbutik

Fläkturum garage och livsmedelsbutik

P-matris och mobilitet

Scenario med fem vånningar									
kv km BTA	100 kv km	bost.	100 kv km	bost.	100 kv km	bost.	100 kv km	bost.	100 kv km
1 rok	10%	10,5	0,36	3,78	1,05	0,36	3,78	1,05	0,36
2 rok	35%	36,75	0,49	18,0075	3,675	0,49	18,0075	3,675	0,49
3 rok	35%	36,75	0,78	28,665	3,675	0,78	28,665	3,675	0,78
4 rok	10%	10,5	1,05	11,025	1,05	1,05	11,025	1,05	1,05
5 rok	10%	10,5	1,05	11,025	1,05	1,05	11,025	1,05	1,05
totalt			totalt			totalt			totalt
bil-antal	norm	behov	bil-antal	norm	behov	bil-antal	norm	behov	bil-antal
105	100%	73	10,5	83	69	105	100%	73	10,5
105			105			105			105

Scenario 12 000 kv km BTA									
kv km BTA	100 kv km	bost.	100 kv km	bost.	100 kv km	bost.	100 kv km	bost.	100 kv km
1 rok	10%	12	0,36	4,32	1,2	0,36	4,32	1,2	0,36
2 rok	35%	42	0,49	20,58	4,2	0,49	20,58	4,2	0,49
3 rok	35%	42	0,78	32,76	4,2	0,78	32,76	4,2	0,78
4 rok	10%	12	1,05	12,6	1,2	1,05	12,6	1,2	1,05
5 rok	10%	12	1,05	12,6	1,2	1,05	12,6	1,2	1,05
totalt			totalt			totalt			totalt
bil-antal	norm	behov	bil-antal	norm	behov	bil-antal	norm	behov	bil-antal
120	100%	83	12	95	78	120	100%	83	12
120			120			120			120

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

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

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

Utgångspunkten för vårt arbete är att genom en helhetssyn för kv Ankaret, kv Terminalen och kv Farjan kunna erbjuda ett samlat erbjudande med Hamnpian 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 kapacitet i utnyttjande av p-platser och mobilitetslösningar inom kv Ankaret. Detta särskilt under högsäsong, vid större evenemang och konferenser då en koordinering behövs för ett starkt samlat parkeringsutbud.

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

Den totala parkeringssefterfrågan kan minskas genom att olika användare (hotell och konferensgäster samt arbetsreskommuna) 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 bostadsrättsföreningen (Se BRABAB:s PM). Hyresavtalets avslutning 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 delplan, kommer avtalsseverit ut skrivas in i fast-

ighetsregistret. Utöver avtalsseverit 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 bnf medlemmar att hyra ut platserna till sina medlemmar/hyresgäster i andra hand. Möjlighet till hyresreduktion vid vakanta platser för att minimera vakansrisk hos bostadsrättsföreningen. Parkeringsskiktet / fastighetsägaren ger bostadsrättsföreningen möjlighet till unika mobilitets- och tilläggslösningar såsom egen elbil-pool, digitala nycklar m.m. Hyra per fast p-plats för bostadsrättsföreningen bedöms idag till ca 1250 kr per p-plats och månad.

Vi föresätter att grön parkeringstal eftersträvas i parkeringsbehovet för bostäderna. Se vidare nästa sida.

Mobilitetsätgärder



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

BILPOOL

- I garaget 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 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, verkstadsbank verktyg och luftkompressor för reparation och underhåll av cykel finnas. Cykelrummen ska ordnas ljusa och överdäckbara samt utföras 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 cykelkaror. Vid entrén till livsmedelsbutik ska cykelparkeringsplatserna placeras



- nära entréerna, vara trygga, upplysta och med möjlighet att låsa fast ramen.
- Elsykelpool: Det ska erbjudas plats för elsyklar boende på fastigheten. Tillhörande elsykelparkeringsplatser 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, elsykel, samordna samåkning eller boka arbetsrum m.m. Fastighetsägaren ska marknadsföra priser för bostadsparering för bil i området Norrtälje Hamn.



Hållbarhetsstrategi



MÅLPUNKT I STADEN

Kv Färgan blir en viktig nod i stadsbilden och sammanlänkas naturligt med Kv Ankarst och Termnalen samt Hamnpian och hamnrommen som kopplar till Norrtäljes befintliga stadskärra Hamnrommen bjuder i sin tur på ett rikt utbud av olika publika verksamheter. Dagligvaruhandeln i kvarterets bottenvåning blir en viktig nod som kommer att användas 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 Färgan.

TRYGG STADSDEL OCH VERKSAMHET

Generöst upplagade fasadtor längs huvudstråken skapar trygghet för människorna som rör sig på gatan och även Hamnparken. Tryggheten i garaget säkerställs med god energisnål belysning, kamerabövervakning, samt smarta låssystem som anslutande bostads- och kommersiella entréer.

GRÖNT HYRESAVTAL

Vi ser framför oss att Kv Färgans verksamhet ska vara inkluderande, säkert, tryggt, resiliellt och ha fokus på hållbara transportsystem 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 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 styr arbets sätt mellan hyresvärd, 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 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.

FREDA arkitektur



prevelop

Kv Färgan Norrtälje hamn



Uppnå följande:

Energ: uppföljning och mätning av byggnadens energiförbrukning. Individuell mätning avseende el, gas, i varje enskild lokal.

Inomhusmiljö: Naturligt ljus via ljusinsläpp samt val av energieffektiva ljuskällor. Strövan är att skapa ljusa trevliga miljöer med lågt ljusflöde och bibehållen upplevelse. Byggnadens inomhusklimatet förder 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 besluts- underlaget för val av material samt löpande reduceras användandet av olämpliga kemikalier.

Markanvändning och lokalisering: Samverkan

hög andel kollektiva resor till fastigheten samt
god turistik i inman, under och efter centumens
oppettider. Bussnålplats och cykelställ är planera-
da i anslutning till anläggningarna/entréerna. För att
underlätta för verksamhetens personal att cykla till
jobbet erbjuds gemensamma omklädnings-

Energi: Att projektera och uppföra miljöeffektiva byggnader och minska energiförbrukningen. Minska byggnads klimatavtryck genom att tillämpa lämpliga klimatberäkningar i projekteringen och välja effektiva energilösningar. En miljöklassningen för kvartaler samordnas med framtidsskador för att säkerställa ett gott inomhusklimat, lag 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. Månska byggnades klimatavtryck genom att tillämpa lämpliga klimatberäkningar i projekteringen för att optimera materialanvändning och mängd. Gäller även en effektiv process för att minska byggarvfall 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.

Samverkan: Återkommande möten med hyresgästen för att följa upp utfallet av åtgärder utförda för att bilda till en hållbar destination, diskutera vilka eventuella förbättringar och eventuella åtgärder som kan vidtas för att utveckla partnerskapet för en hållbar destination samt diskutera hållbarhetsfrågor i övrigt som till exempel användning av lokaler.

Energi/inomhusmiljö: Byggnaden projekteras för luftburen kyl med en maxeffekt på 60 W/m²

Hyresgästerna ska medverka för att byggnaden ska kunna certifieras enligt aktuella standard. Främst genom att hyresgästen i möjligaste mån väljer energieffektiva lösningar gällande belysning.

[illegible]

Avfall: Hyresgästen är skyldig att källsortera sitt avfall i de av hyresvärdens i samverkan med avfallsentreprenör beslutade fraktkonerna, alternativen ska hyresgästen få särskilt godkännande av hyresvärdens vid eget utformat avfall med avfallsentreprenör.

Material och kemikalier: För att vi alla ska vara glädda material som finns i byggnaden ska hyresvärdet tillse att den entreprenör som hyresgästerna anlitar när material tillförs som är fast monterat/påbörj (t ex golvmaterial, vägggång och liknande) kontrollera materialet i gentemot av hyresvärdens anvisade kriterier och endast använda sådant material som vid en helhetsbedömning rekommenderas eller klassificeras.

Investitionsregeln: Hyresvärden har som målsättning att uppnå en effektiv, miljövänlig och rationell drift av fastigheterna. Den innebär bl a att hyresvärden investerar i såväl nya som gamla byggnader för att förbättra energisparpotentialen och för att förbättra hyresvärdens konkurrenskraft på hyresmarknaden. Detta innebär att hyresvärden investerar i såväl nya som gamla byggnader för att förbättra energisparpotentialen och för att förbättra hyresvärdens konkurrenskraft på hyresmarknaden. Detta innebär att hyresvärden investerar i såväl nya som gamla byggnader för att förbättra energisparpotentialen och för att förbättra hyresvärdens konkurrenskraft på hyresmarknaden.

2022-12-20

Situationsplan



Kv Farjan Norra lje namn

FREDA arkitektur



prevelop

2-20
[Signature]

Utvecklas vidare i nästa skede.



Exploateren har inlett dialoger med ledande dag-
tjänstearbetare om etableringsväg i inom kv Färjan.
Tidig kartläggning av yttre och inre faktorer för
tillsammans ställningstagning, typ av butiksformat och
genomgång av tidplan för etablering har utförts.

Der Fokus ist in diesem noch dubiologisch-verkäuflichen als etablierte in färska kvalitetskriterierna att etablera en kassakontroll inom kv-fälten där de boende i Norrtälje Hamn samt Norrtälje stads är primära utkastare. Under de kommande säsongsongängen finns ett utkast marknadsunderlag och utkastade målgrupp. Norrtälje.

What are the
different types of
relationships in
a database?

1. 2015. 10. 15.
 2. 2015. 10. 15. 10. 15.
 3. 2015. 10. 15. 10. 15.
 4. 2015. 10. 15. 10. 15.
 5. 2015. 10. 15. 10. 15.

[illegible]

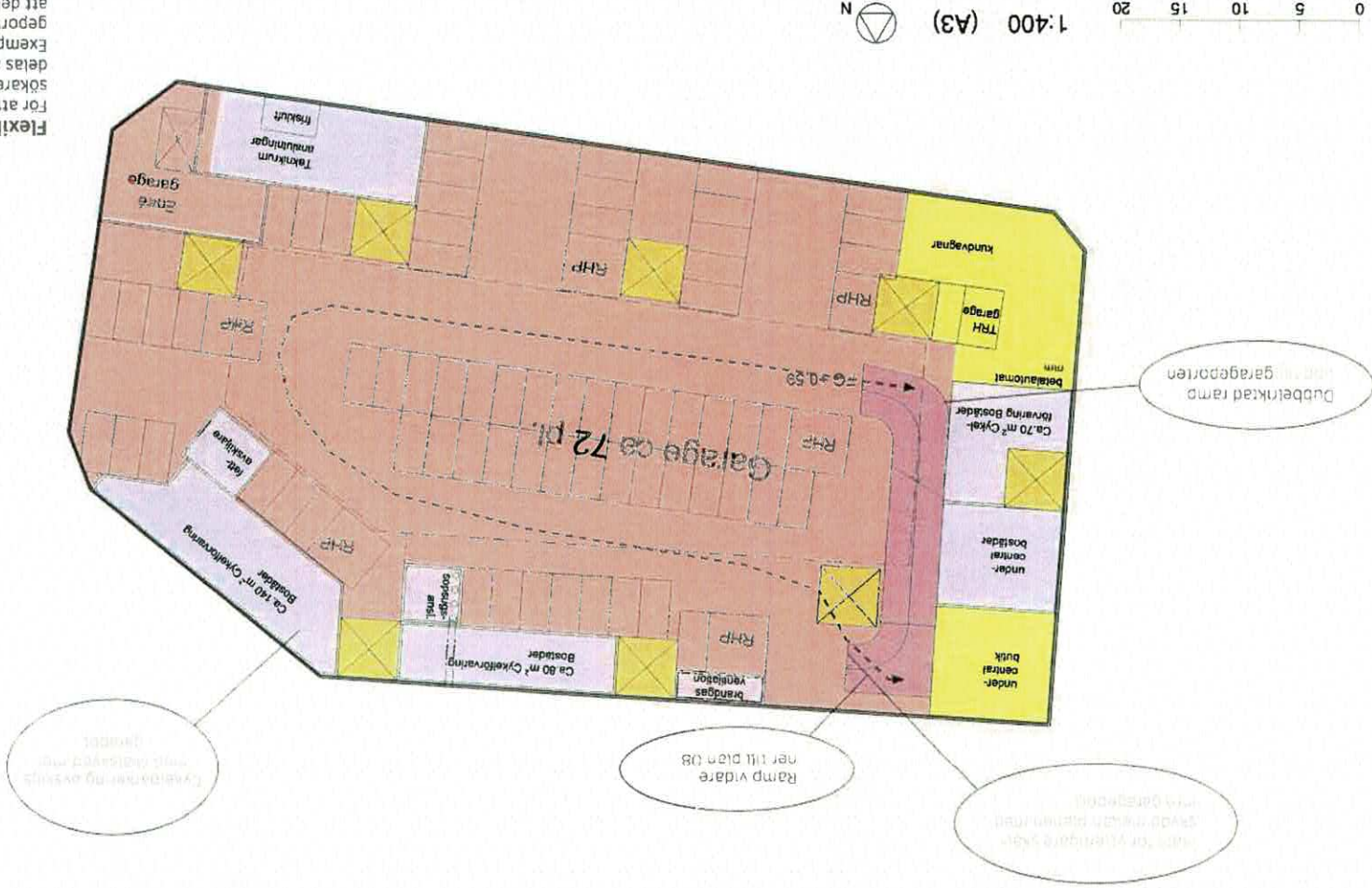
Uppskattning av ytor i samverkan med livsmedelsaktörer	
LOA (siffror avser ca. kvm)	
varning	program
ca kvm	LOA
Plan 08	Garage
Plan 09	Garage
Plan 09	Livsmedelsbutik
2 410	
2 280	Livsmedelsbutik*
Plan 10	
2 450	Apotek
Plan 10	Bageri
80	
Summa	
8 490	



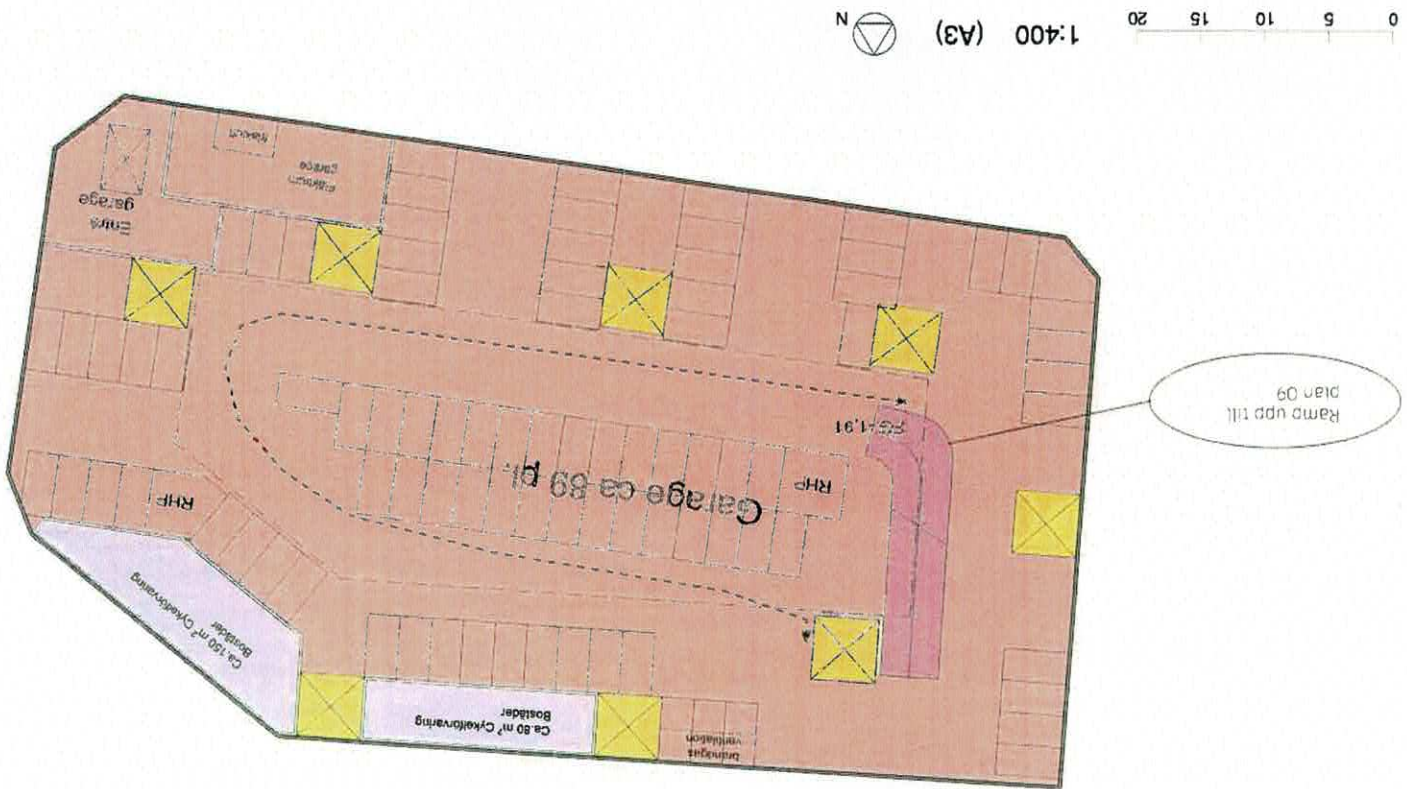
hyresaval.

En tidig bedömning av personalkravet i verk-

Kv Farjan Norrtälje hamn



2021-20



Plan 08
Skala 1:400

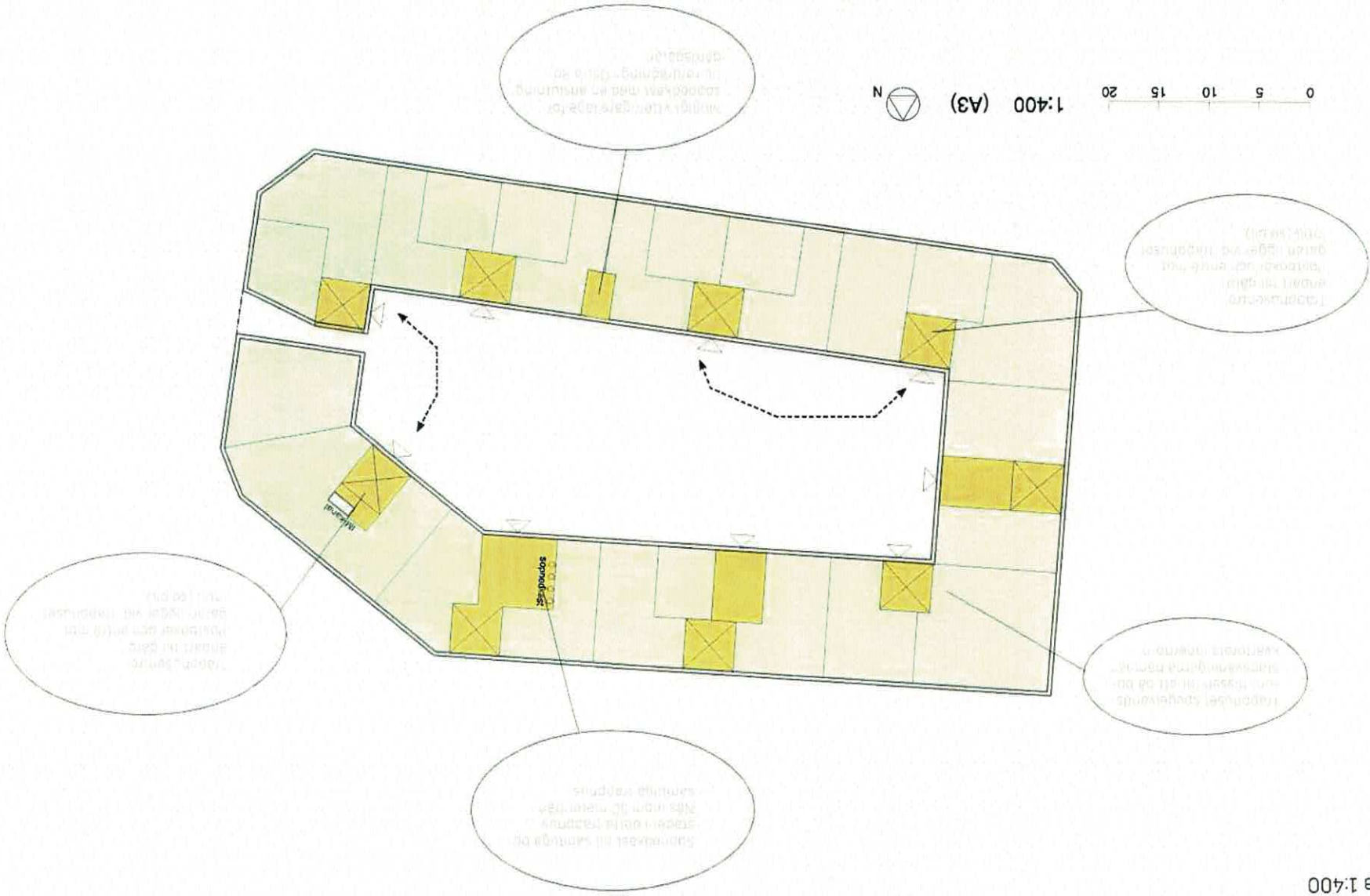
Bebyggelseforslag

Skala 1:400

2022-12-20

Plan 11

Skala 1:400



1:400 (A3)

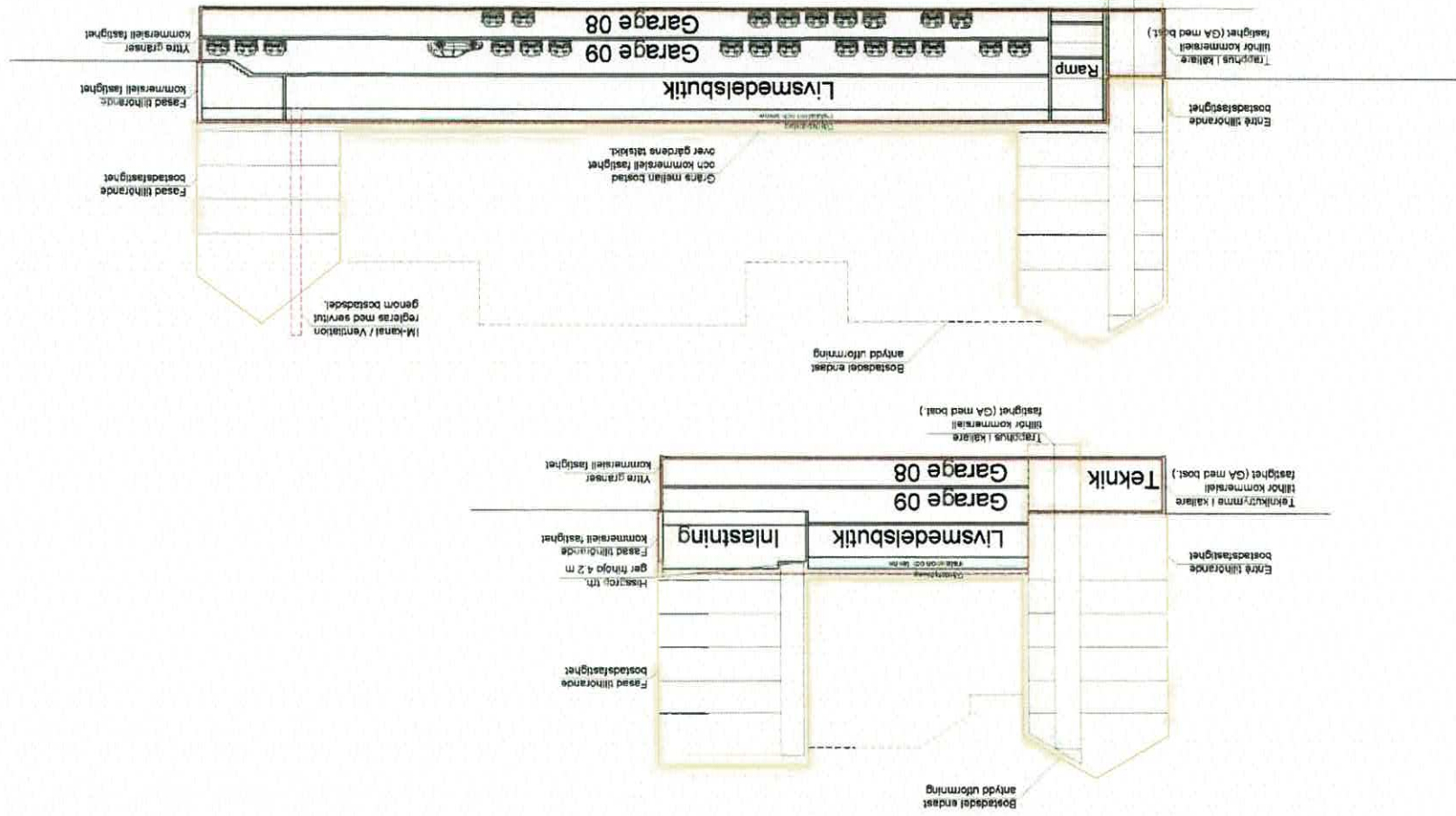
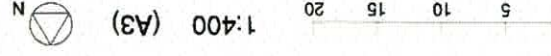


0 5 10 15 20

Förhållande till byggnaden
och dess omgivning
och dess omgivning
och dess omgivning



2022.12.00



30221220

Gestaltningförsättningar 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

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

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

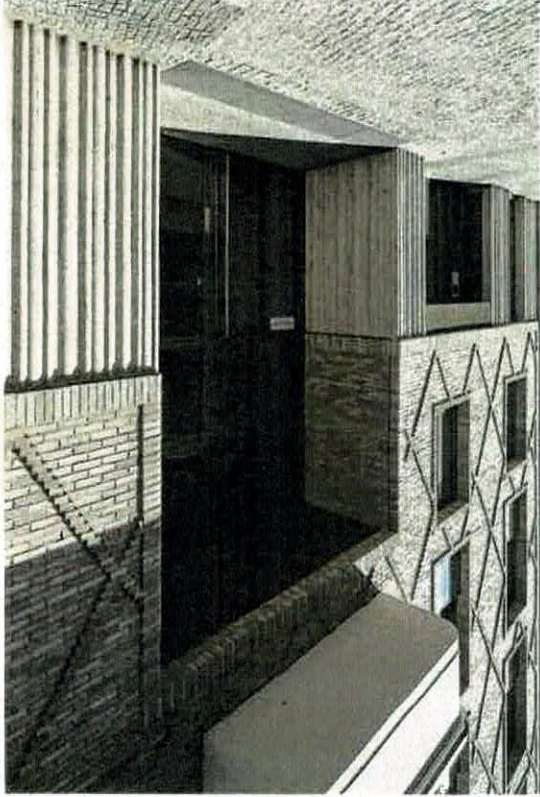
Entréer
Förslaget bygger på bostads- och verksamhetsentréer vänder sig mot gatan. Förslaget har som maximalt 7 st entréer som är jämt fördelade runt kvarteren och som tagit höjd för i förslaget

Gestaltningförslag entréer
Entréer ska utföras med gedigna material, vara öppna och inbjudande. De ska vara väl synliga i fasadutförande 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 trygg med generösa väl upplysta glasparter, taktila materialval och god belysning

Integrerade sittplatser (i fasad/på kvartermark).
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 an sin omgivning. De kan med fördel ges en konstnärlig utförande

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



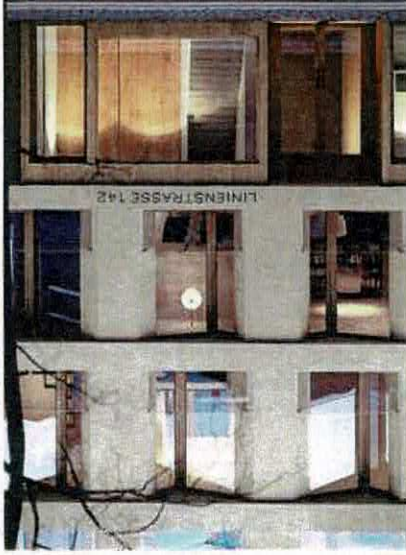
Gestaltningreferenser



VARIATION I KULÖR OCH MATERIAL - GRÄNNKVÄRTERET KV 9



SITTPÅTISER VID BOSTADSENTRÉN



SOCKEL MED AVVIKANDE MATERIAL



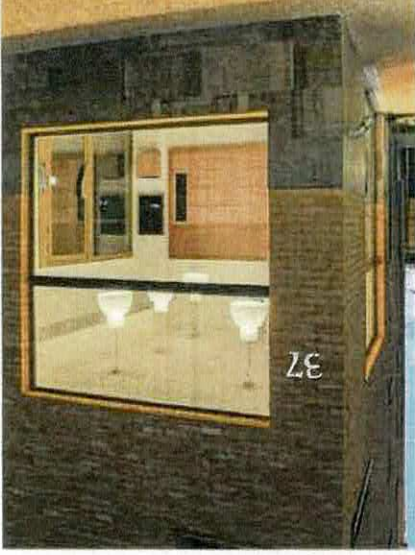
TYDLIG VERTIKAL INDELNING



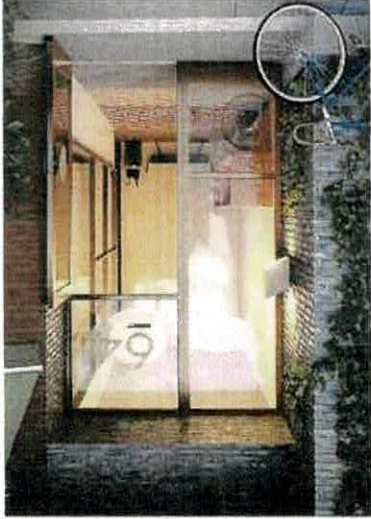
SPONTANA SITTPÅTISER I GÅTURUMMET - STENSOCKEL



INDRAGNA TRYGGA ENTRÉER MOT GATAN



GLASADE OCH VÄLPLANERADE ENTRÉER

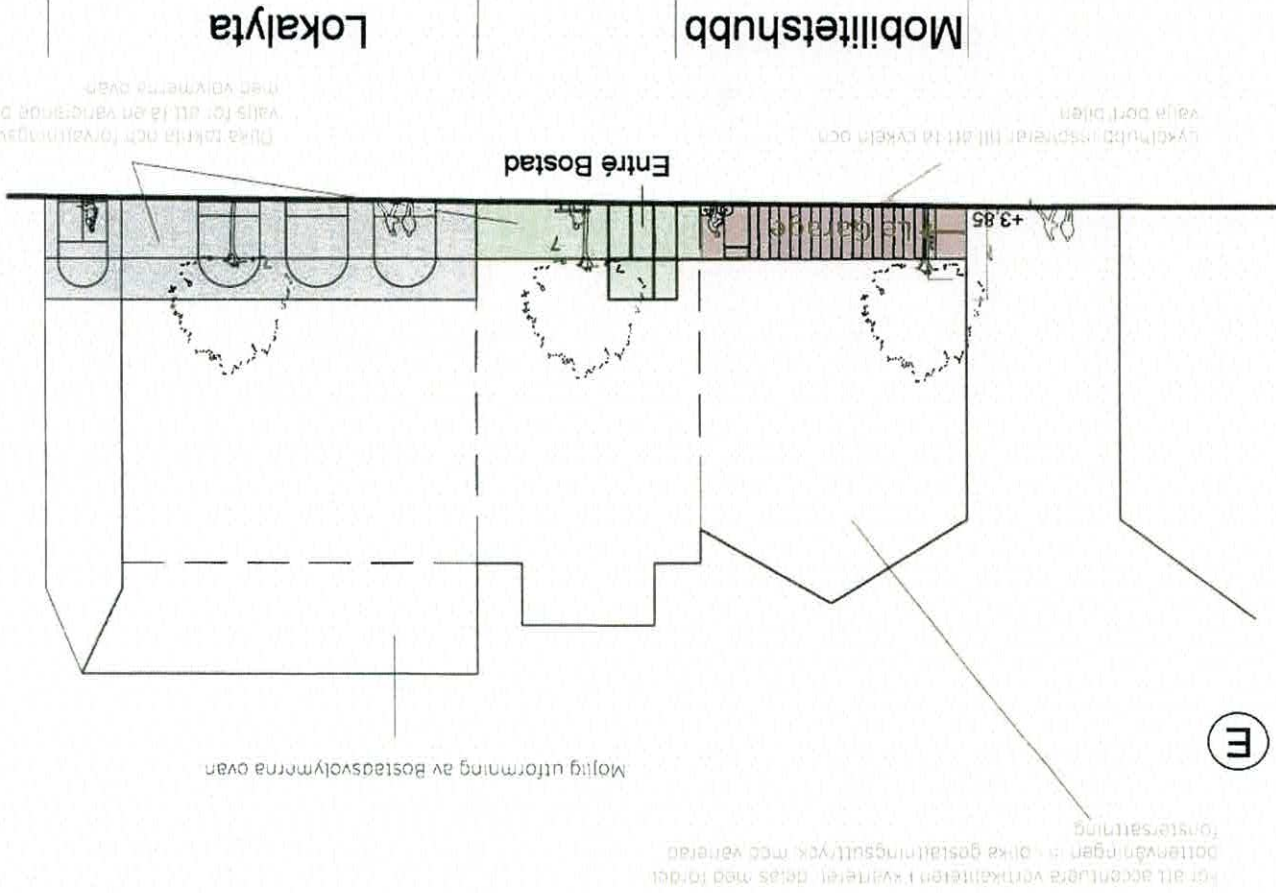


INBJUDANDE, LJUSA OCH GLASADE ENTRÉER

Fasad Entréplan

Skala 1:250

2022-12-20
JF



E

För att accentuera vertikaltiteten i kvadraten, delas med lodräta dotterlinjer i olika gestaltungsstycken, med varierad färgsättning

Möjlig utformning av Bostadsvolymerna ovan

Lyktstolpe i entréplan till entré i lokalitetshubb
Valla port bil

Entré Bostad

Mobilitetshubb

Lokalitet

Plats för entré och färdväg till bostadsområde
Valla för att få en varierad dotterlinjer i bostadsområde
Med varierad färg

0 5 10

1:250 (A3)

FREDA arkitektur

AF

prevelop

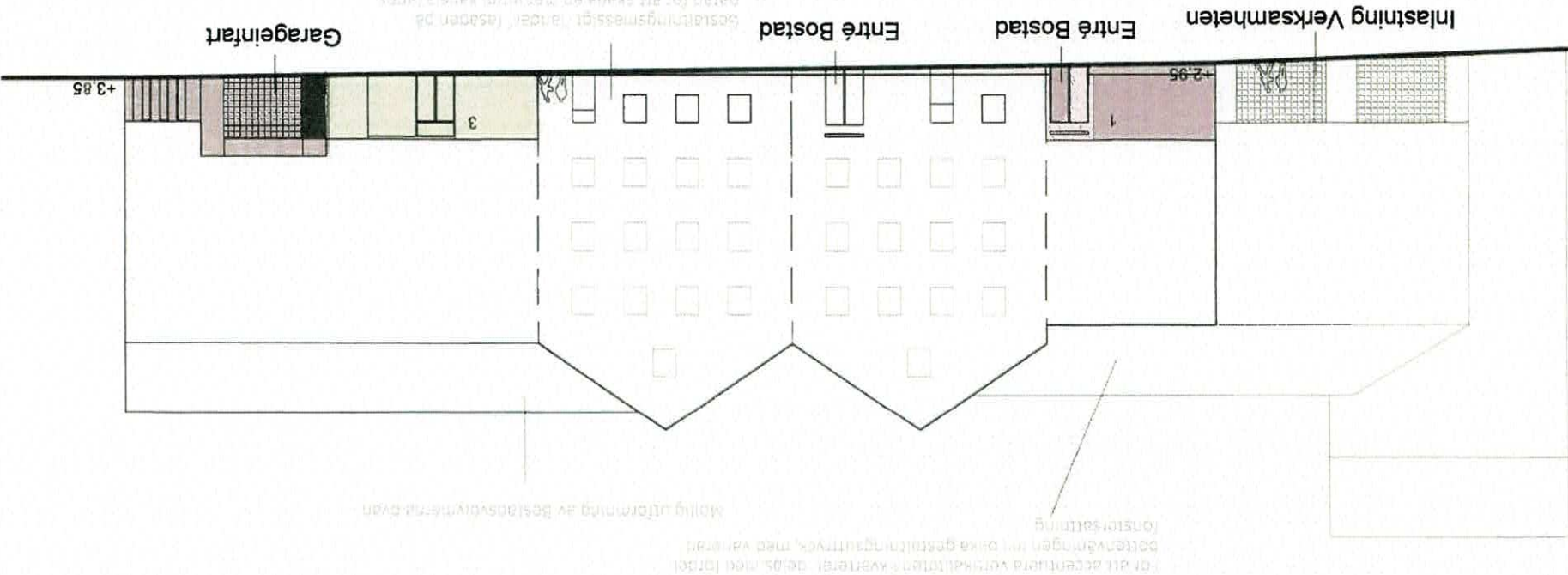
Kv Farjan Norra lje hamn

Fasad Entréplan

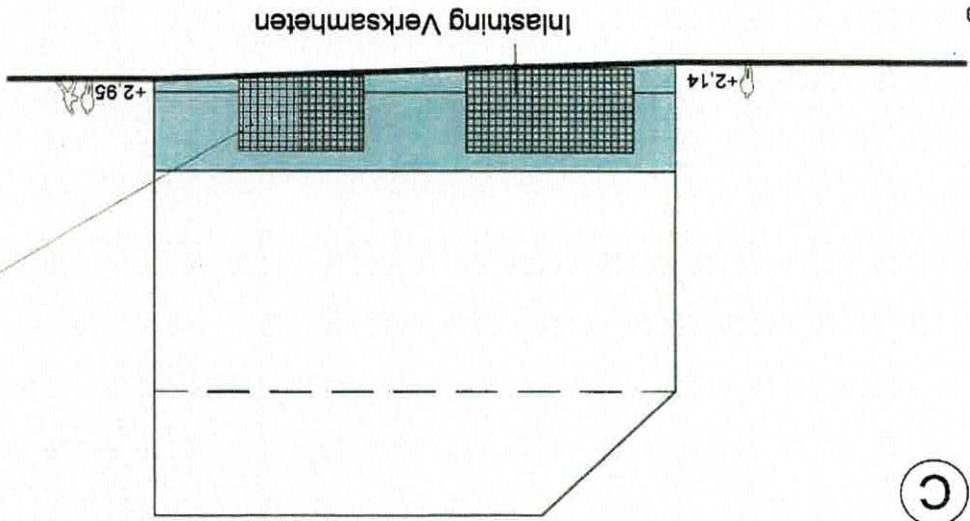
Skala 1:250

Trösgatan - Pollaregatan

D



C



0 5 10
1:250 (A3)

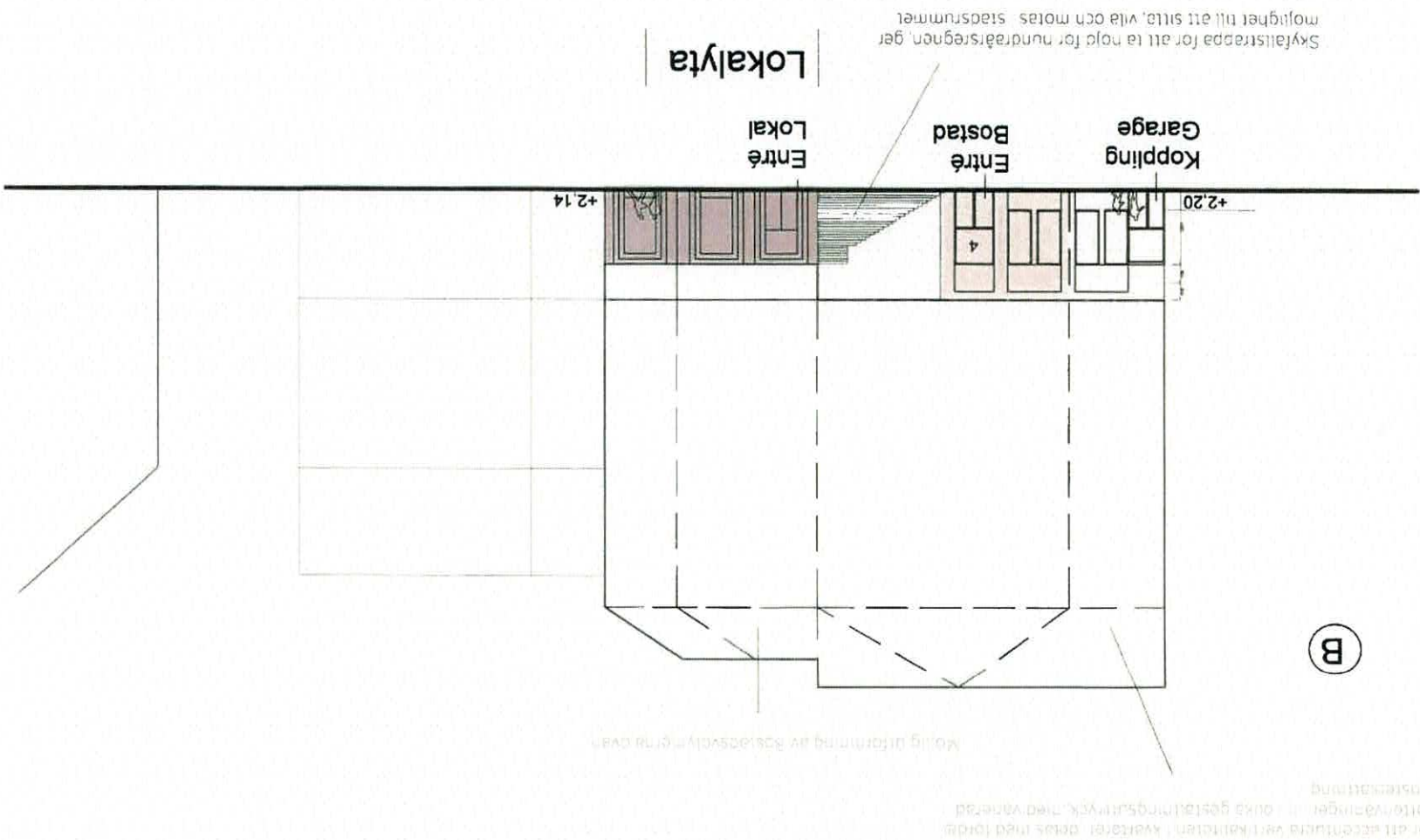


FREDA arkitekter

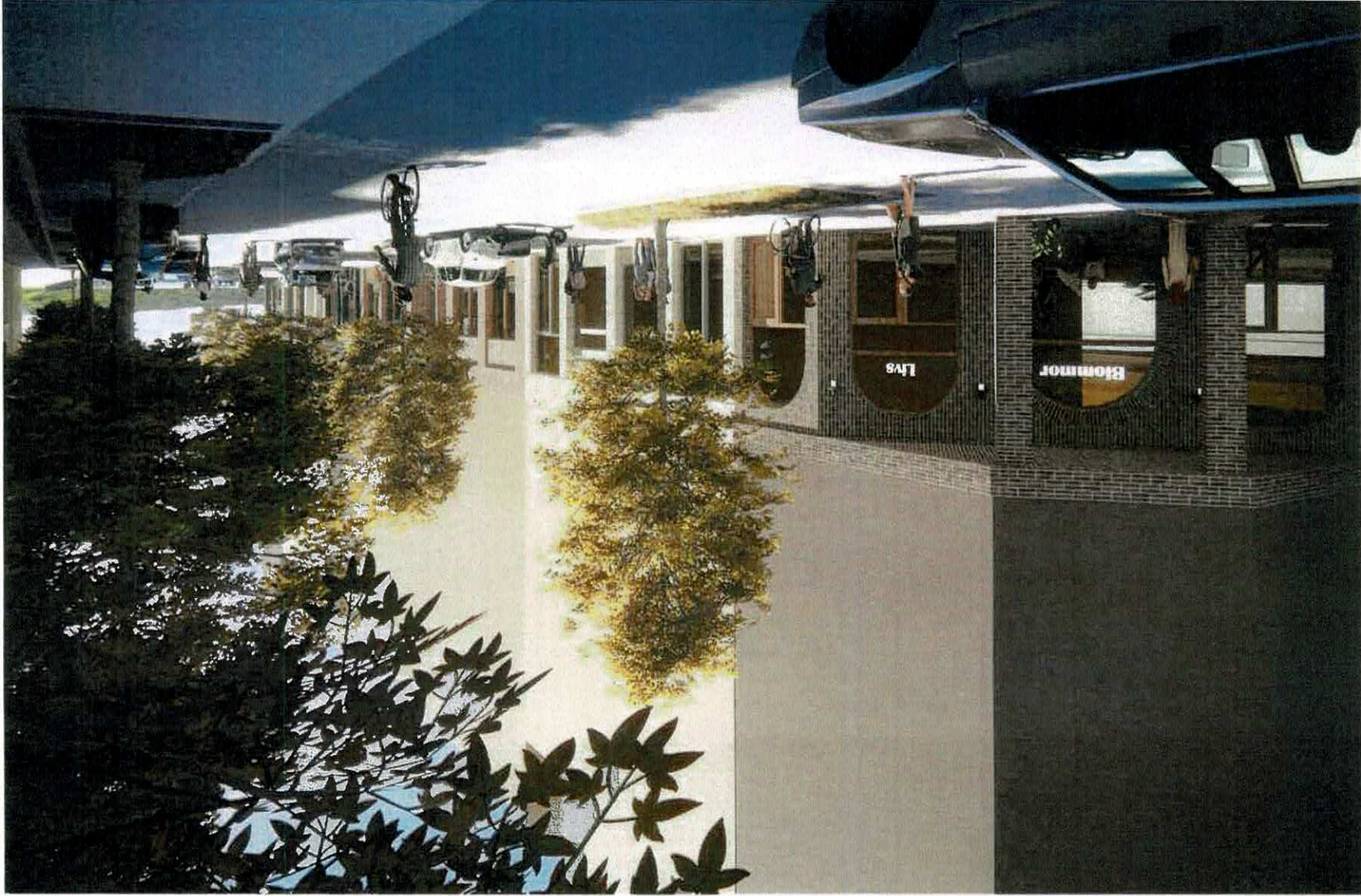


prevelop

Kv Farjan Norrtälje hamn



Perspektiv Östra Rögårdgatan



Kv Farjan Norra lje hamn

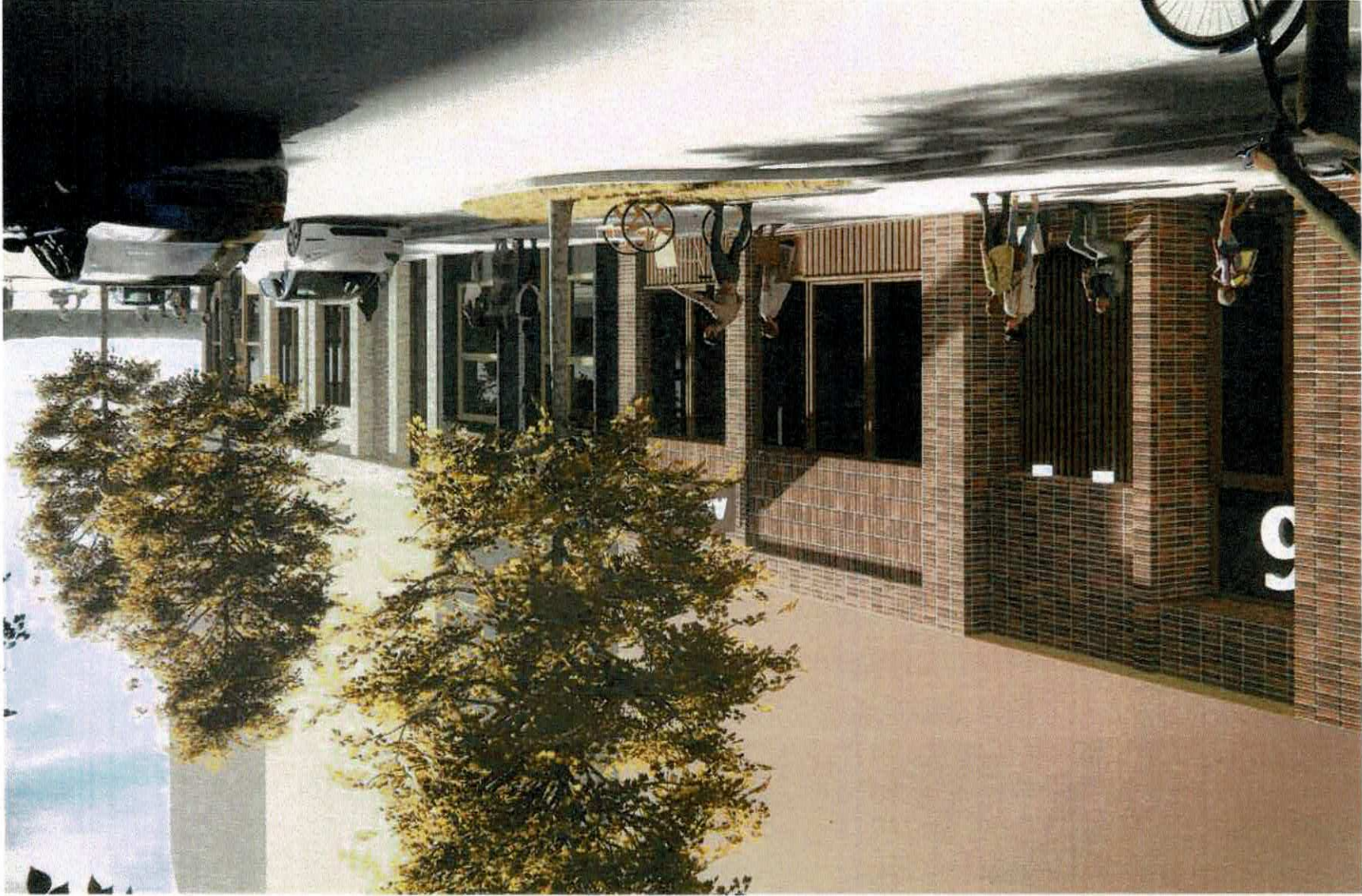
FREDA arkitektur



prevelop

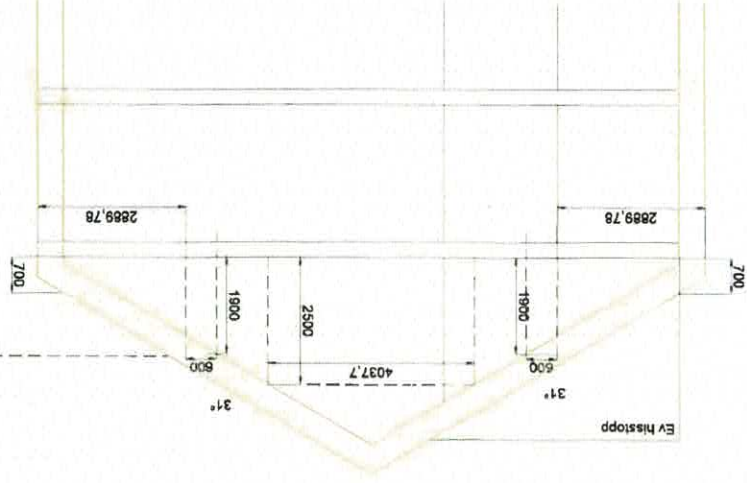
2012-12-20
PT

Perspektiv Östra Rögårdgatan



BILAGA 1

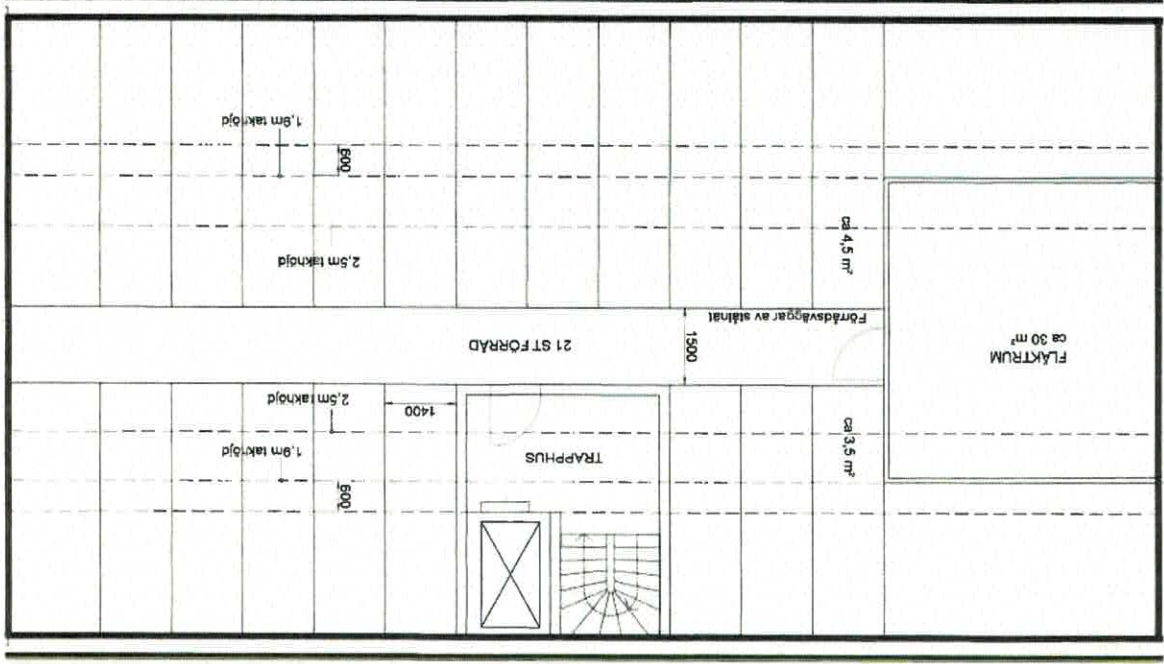
Generell studie av möjlighet till förädd på vind med förutsatt trapphus och takturning. Ca 20 st förädd, tillsammans med fläkttrum bedöms rymmas på vind med vedertagen lösning, räknat per trapphus.



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



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 marköverlåtelseavtalet som en bilaga. En sammanfattning av hur projektet uppfyller Utbyggnadsstrategin finns i planbeskrivningen.

Principer ur Utbyggnadsstrategin v. 2.0

Principer	Uppfylld (markera med X)	Uppfylld ej (markera med X)	Beskrivning/kommentar/motivering (Varje punkt ska ha någon form av kommentar/motivering till sattu 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. Lokaler vänder sig ut mot de publika stråken Östra Rögårdsgatan, Gallärgatan och Hamnvägen. Lokaler 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 kvartersgränsen."	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, Sjöstullstorg och Hamnparken liksom andra mötesplatser, knutpunkter och viktiga stråk.	X		Lokaler/verksamheten vänder sig ut mot de publika stråken Östra Rögårdsgatan, Gallärgatan och Hamnvägen. Lokaler 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 portikar, 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 höstdagljämning."			Inte aktuellt.
"Platser för lek ska utformas så att det finns tillgång till både soljuss och skugga."			Inte aktuellt.
"Byggnader ska utformas så att god tillgång till direkt soljuss 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 Laga 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 bostadsrummen."			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. Grönytefaktor regleras inom respektive detaljplaneprocess för kvartermark samt regleras i markanvisnings- och exploateringsavtal.	X		En mer grundläggande grönyte-studie tas fram under DP-skedet ihop med vald bostadsutvecklare.
Gemensamma utomhusytor för de boende ska finnas inom varje kvarter. Riktvärdet bör vara 30 kvm uteyta (gårdsyta samt eventuell takterras 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 dagligvaruhandel. Handeln vänder sig ut mot de publika stråken Östra Rögårdsgatan, Gallärgatan och Hamnvägen. Lokaler 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 skyttning 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 4,5 meter	X		Ja, enligt projekt och bebyggelseförslag
"Uttick 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 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.
Cykelställ 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 Billitglöghet 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 Hko-plats i garage.
--	---	--	---

4.2.4.6 Bllparkering 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 cyklist 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 mobilerings av gaturummet och allmän plats.	X		Kvarteret nås från alla sidor. Utredd vidare i detaljplaneskedet ihop med vald bostadsutvecklare.
--	---	--	---

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
"Uttstick som t.ex. balkonger ska samordnas med träd och belysningsstolpar."			Inte aktuellt.
Entréddorar, 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 Gata 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.
Cykelställ 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 Bistillgänglighet 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 Biltparkering 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 Utlärtsförbud ska anges i detaljplanerna. Detta för att minska exponeringen mellan korsande strömmar av motorfordon och cyklist 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

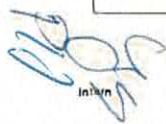
"Stadsdelen ska bestå av stadsvarter. Frihängande punkthus eller lamellhus ska inte tillåtas i stadsdelen med undantag för kvarter 3, 6 och 9B."	X		Det kommersiella planet är helt sammanhållet i kvartersform
"Arkitekturen kan variera från lågmålt till experimentellt arkitektoniskt uttryck men med beaktande 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.
"Skyttfönster 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 cm och hur inglasning av balkonger kan tillåtas. Eventuella inglasningar av balkonger ska alltid vara med i den ursprungliga arkitektoniska gestaltningen. Inglasningar 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 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 ymabrutet 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.
"Taket bör markeras."			Ej aktuellt.


 Inlämn

"Solceller och solfångare på tak ska uppmuntras. Sådana installationer ska integreras i taklandskapet med omsorg. Gröna tak ska uppmuntras och kan användas på flackare taktytor, förrådsbyggnader etc. som har lämpliga fysiska förutsättningar. Grönnytefaktor 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 stadsens 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 byggnaderna för såväl allmän plats som kvarter bör avsättas 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 konstansatningar 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 projekteringskede.

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. garagedörrar 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. Utreds vidare i detaljplaneprocessen.
Vid situationer där dagvattenledningarnas kapacitet överskrids ska det finnas möjlighet för dagvattnet att avrinna ytties 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

Grönnytefaktorer ska finnas och tillämpas för Norrtälje Hamn både gällande kvartersmark och allmän plats. Grönnytefaktor 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 Rostagens 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 grönnytefaktor.	X		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.	X		Dagvattenutredning behöver tas fram under DP-skedet.
Dagvattnet från både kvarter och allmän plats ska fördröjas och rensas 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.



 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, 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	Norrälje 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 Norrälje 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 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.	X	Våra hållbarhets ambitioner finns särskild beskriva i checklisten 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. Byggsvarubedömningen, 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 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."	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, 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 (santaget 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

Bilpoolmöjligheter bör eftersträvas i området 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 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 fiber nät 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

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 sopsugsfösning 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 sopsugssystemet.

Nortälje Hamm – Kv Färjan

PM Trafik

Författare: Pär Båge, senior trafikplanerare
Datum: 27 oktober 2022

Historik

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

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

I 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 trafikfritzon om 2 meter närmast fasaderna.

Kvarterets avfallsantering, utöver livsmedelsbutikkens, 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 körspårsteningar.

5 Tillgänglighet och framkomlighet garage

I uppdraget har ingått att bedöma om magasinlängden från garaget 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.

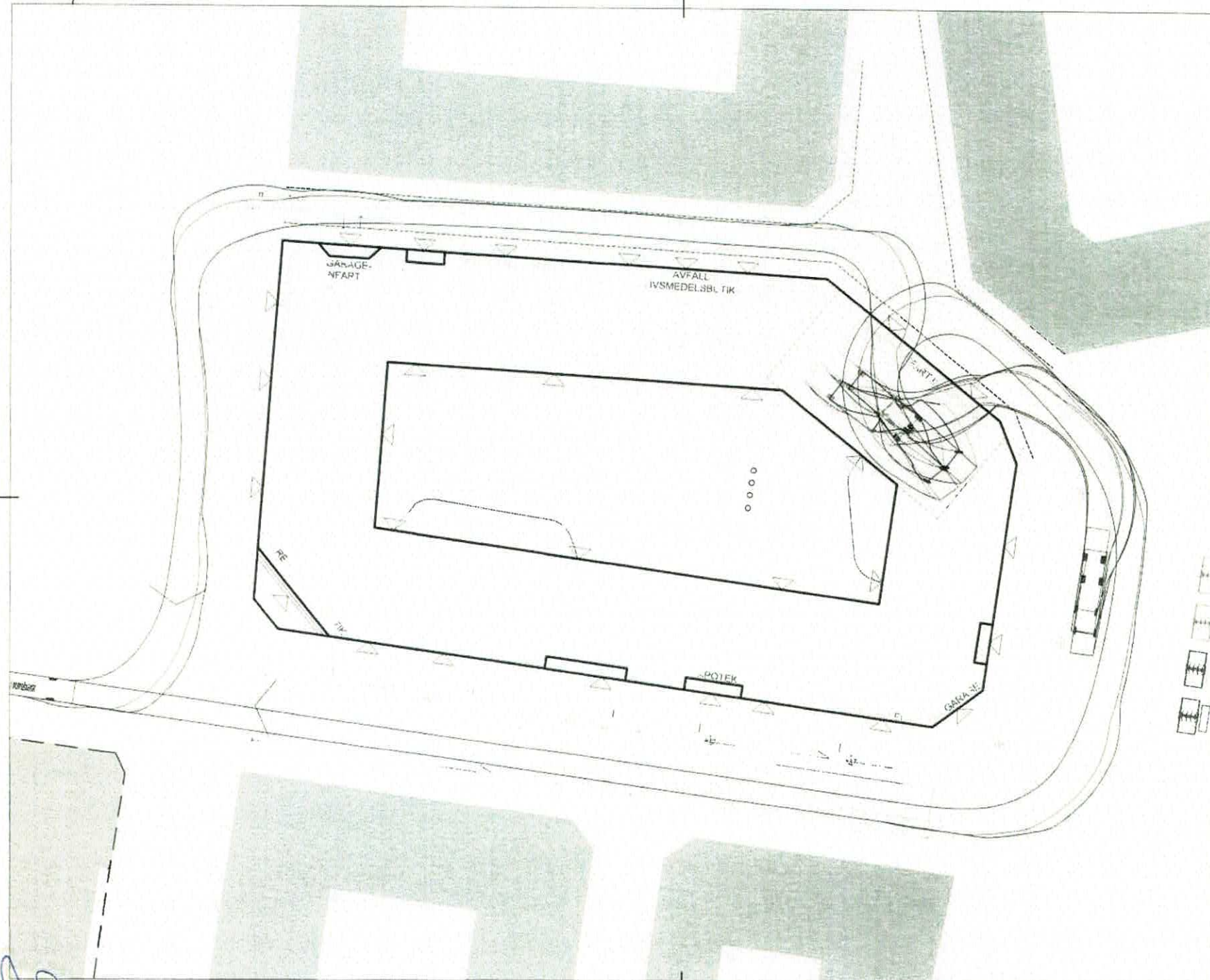
För att göra en känslighetsanalys antas att 80 boende använder bilen dagligen och 75 % anländer under maxtimmen (16:30-17:30). Det betyder att det under den perioden anländer ca en bil per minut vilket med bred marginal bedöms vara under den tillgängliga kapaciteten i garageinfarten även med någon form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

Garaget 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 körspårstyrning

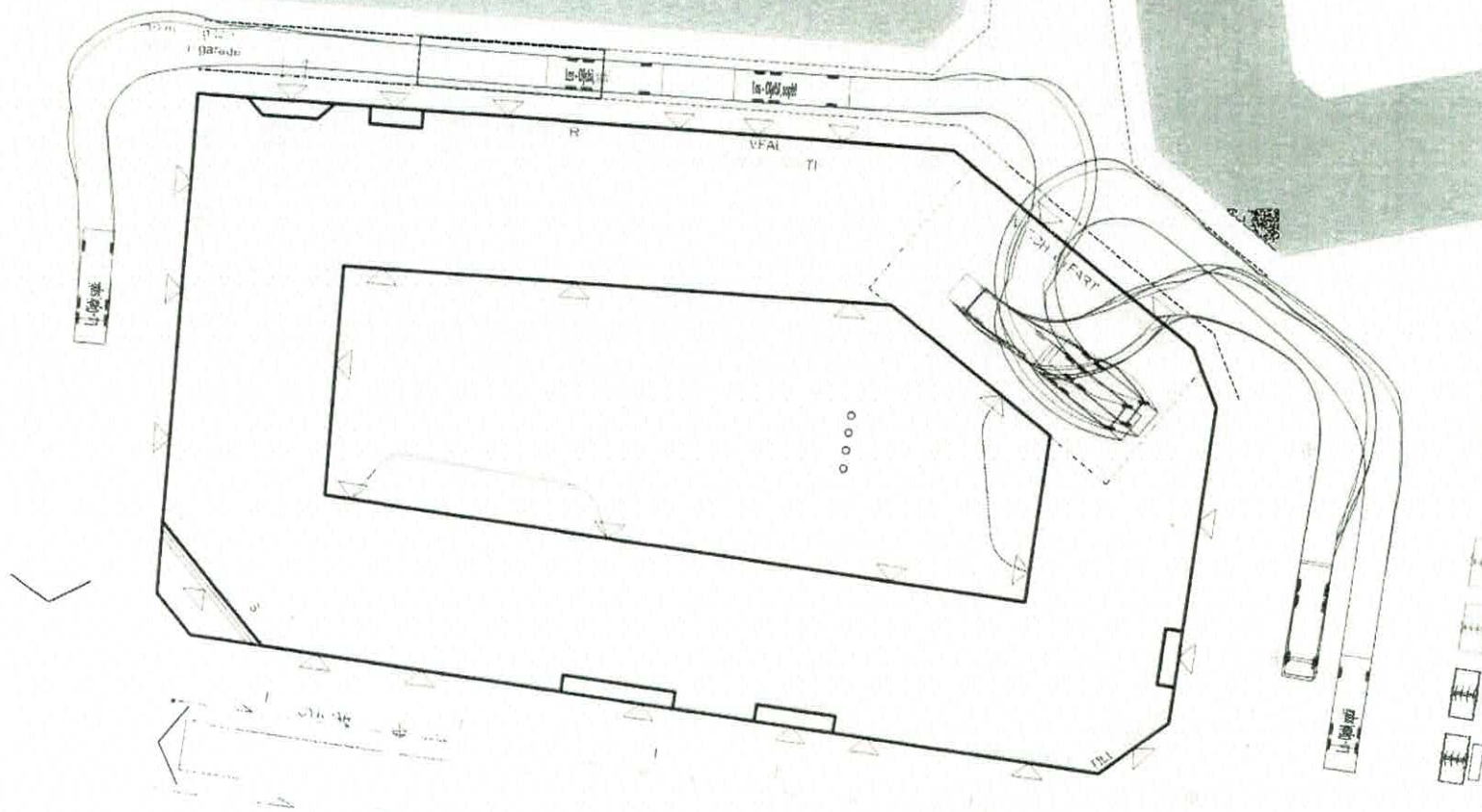
6 Bilagor

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

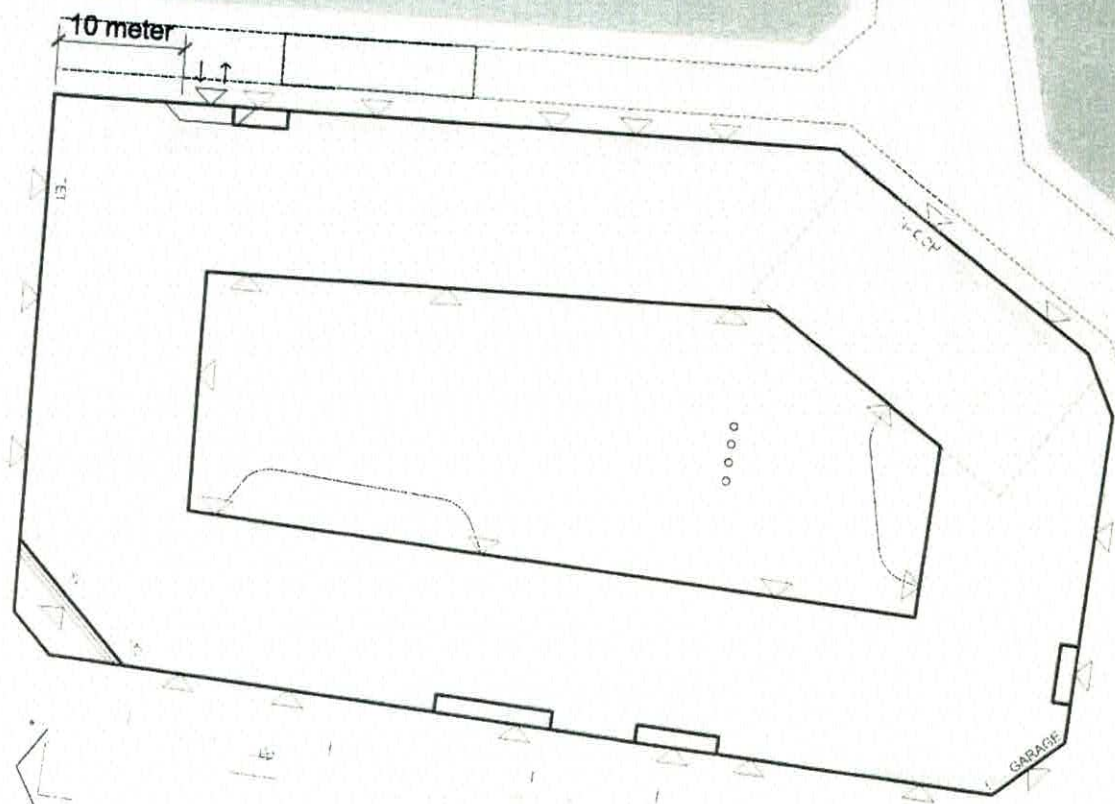
Ad
Bh



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

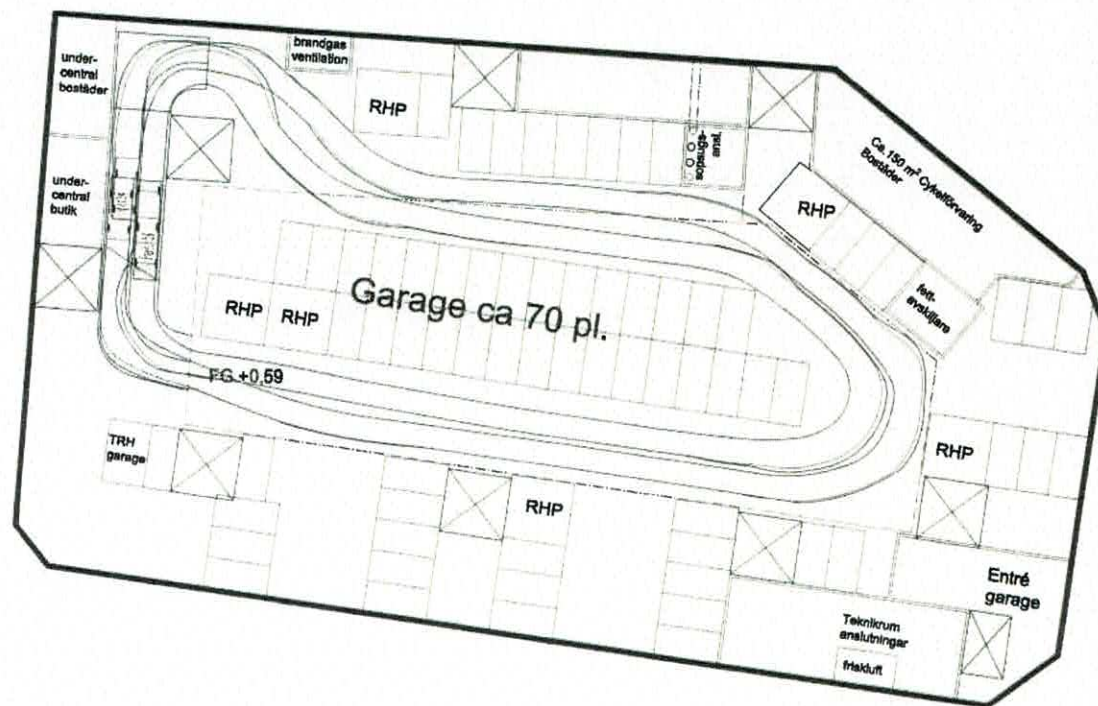


KÖRSPÅR LBn (12m)
Skala 1:200 (A1)
ITERIO 2022-12-08
Pär Båge



FÖRSLAG GARAGEINFART
 Skala 1:200 (A1)
 ITERIO 2022-12-08
 Pär Båge

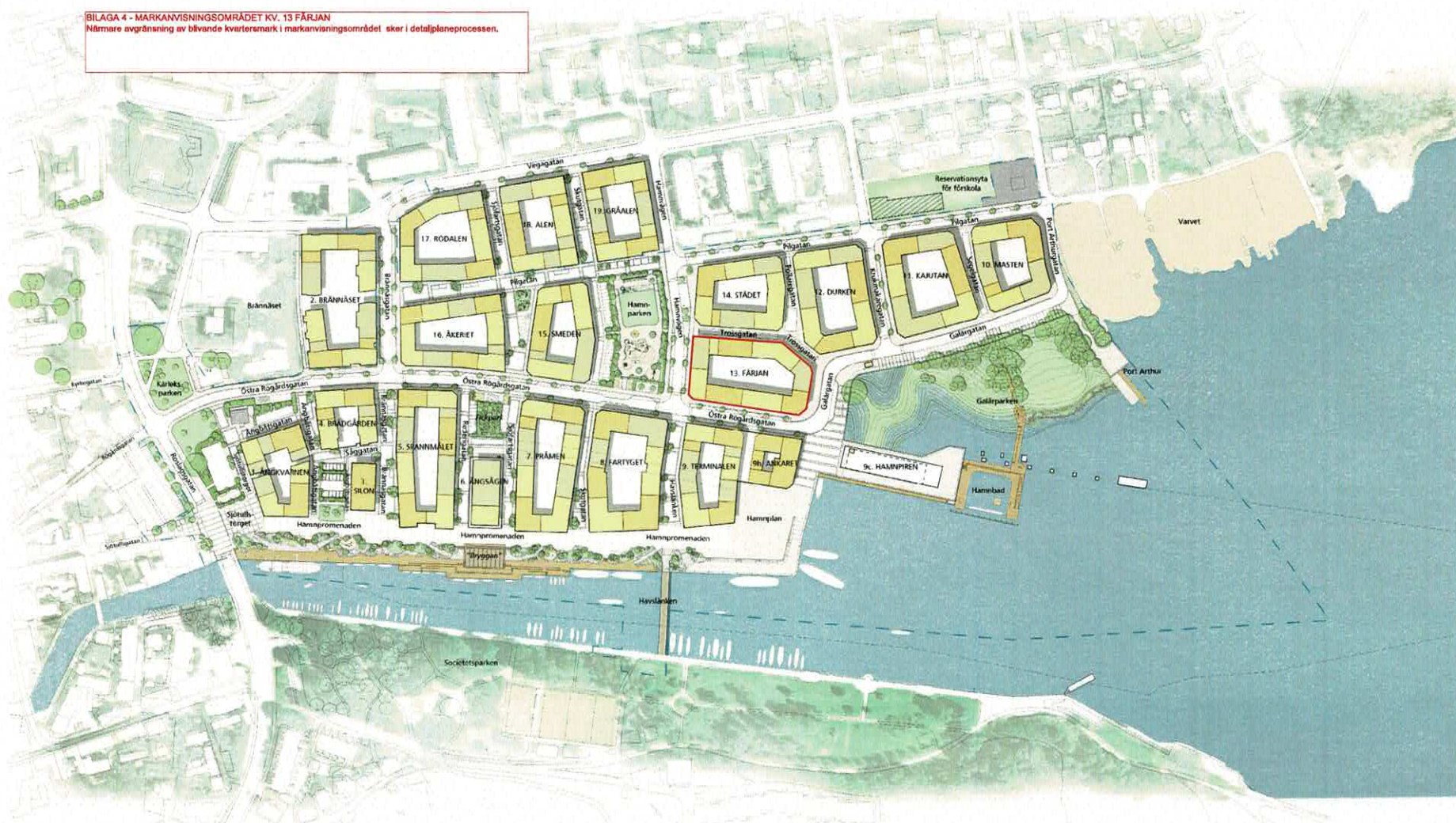
PT
 275



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

Handwritten signature in blue ink.

BILAGA 4 - MARKANVISINGSOMRÅDET KV. 13 FÄRIAN
 Närmare avgränsning av blivande kvartermark i markanvisningsområdet skär i detalplaneprocessen.



NORRTÄLJE HAMN
 ILLUSTRATIONSPLAN 2021-07-01
 SKALA 1:1000 (A11)

- Skelettplanegräns
- - - Maximal yta, framtida byggätt
- 1,2 m passagregräns o begränsad höjd i öppet läge (Havslänken)
- E-område
- Möjlig yta för förskolebyggnad

0 50 100

P14
 2

Bilaga 5.

Ljus bruttoarea bostäder (flerbostadshus)

Ljus BTA i våningsplan ovan mark

Ljus BTA i bostadshus omfattar normalt alla areor undantaget teknikutrymmen (utrymmen för fläkt, hissmaskin, el, tele, värme, kyla) på vind.

Teknikutrymmen på just våningsplan nedan vind skall exkluderas om vind och källare saknas eller om dessa utrymmen av skälighetsanledning ej går att förläggas på vind eller i källare.

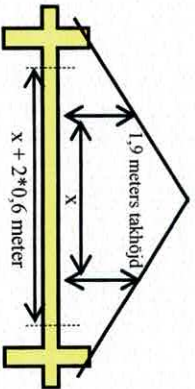
Ljus BTA som medges enligt detaljplan men som inte utnyttjas skall medräknas (exempelvis oinredda vindar, bjälklagsöppning till förmån för dubbla våningshöjder (undantaget traditionella ljusgårdar)).

Utrymmen för bostadskomplement (förråd, soprum, garage) i fristående byggnader räknas ej som ljus BTA, undantaget tvättstugor och gemensamhetslokaler som alltid skall medräknas.

Indragna balkonger som är inglasade *och klimatskyddade* räknas som ljus BTA.

Balkonger/oftgångar i övrigt omfattas ej.

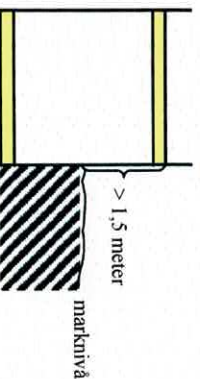
Vid snedtak räknas bruttoarean enligt fig. nedan.



$$L_{\text{ljus BTA}} = \text{huslängden} * (x + 2*0,6) \text{ m}^2$$

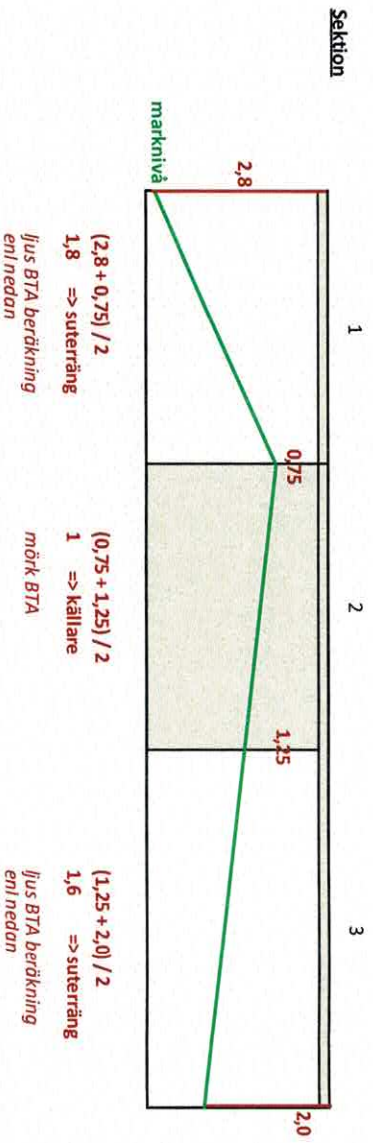
Ljus BTA i suterrängvåning

En våning skall betraktas som en suterrängvåning om - utefter minst en vägg - golvet översida i våningen närmast ovanför ligger mer än 1,5 meter över markens medelnivå invid byggnaden. Är avståndet mindre är våningsplanet att betrakta som källare.



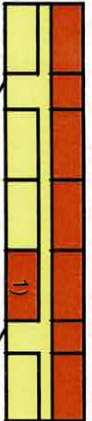
Om markförhållandena invid byggnaden är mycket oregelbundna eller om nivåskillnaden från väggbörn till väggbörn är kraftig, tex för långt utsträckt byggnader eller sammanbyggda huskroppar, bör istället våningsplanet sektionvis definieras som suterrängplan respektive källarplan uppdelat i skilda nytjandeenheter på sätt som framgår av nedanstående illustration. För att en sektion skall klassificeras som ljus gäller liksom i huvuddefinitionen ovan att golvet översida i våningen närmast ovanför sektionen ligger mer än 1,5 meter över markens medelnivå angränsande till själva sektionen.

Sektion / nyttjandeenheter:



All area inom *lägenheter* i suterrängvåning räknas som ljus BTA liksom i förekommande fall innanförliggande förbindelsekorridor.

Som ljus BTA för *bostadskomplement* i suterrängvåning (förråd, tvättstugor, soprum och gemensamhetslokaler och i förekommande fall teknikutrymmen) räknas arean fram till närmaste vägg i den ljusa delen av våningsplanet dock högst till ett byggnadsdjup om 6 meter. Avskiljs mörk och ljus del av en förbindelsekorridor skall liksom för suterränglägenheter hela korridoren räknas som ljus BTA (se fig).



1) teknikutrymme som av skällig anledning ej kan förläggas mörkt

För *kommerciella eller övriga lokaler* i suterrängvåning räknas ljus BTA till ett byggnadsdjup om 10 meter. För bruttoareor inom byggnadsdjup 10-30 meter räknas 75 % som ljus BTA. Om våningshöjden är högre än 3 meter ska 10-metersgränsen utökas till vad som bedöms skäligt. Bruttoareor botten 30 meter räknas ej som ljusa.

P4