

EXPLOATERINGSAVTAL

I anslutning till detaljplan för kvarteret Pråmen, del av fastigheterna Pråmen 1, Smeden 1, Tälje 3:1 och Tälje 3:16

PARTER

Norrtälje kommun
Box 800
761 28 NORRTÄLJE
nedan kallad "**Kommunen**"

Org.nr. 212000-0217

Kontaktperson för Kommunen är exploateringsingenjör Annie Rämssell (annie.ramsell@norrtalje.se), alternativt projektledaren för Norrtälje hamn.

Fastighets AB Insjövassen
c/o Index Residence AB (publ)
Box 7744
103 95 Stockholm
nedan kallad "**Bolaget**"

Org.nr. 556968-6545

Bostadsrättsföreningen Norra Båthuset
i Norrtälje Hamn
c/o Index Residence AB (publ)
Box 7744
103 95 Stockholm
nedan kallad "**Föreningen**"

Org.nr. 769633-2878

BAKGRUND OCH SYFTE

Detta exploateringsavtal gäller del av ramavtal, godkänt av kommunstyrelsen 2014-06-02 § 101, med tillägg, godkänt av kommunstyrelsen 2014-12-01 § 181 inklusive tilläggsavtal nr 1 till detta ramavtal. Detta exploateringsavtal ersätter ramavtalet och tilläggsavtalet i tillämpliga delar.

Kommunen har tagit fram ett förslag till strukturplan, vision, övergripande gestaltungsprinciper och genomförandestrategi för ett stadsomvandlingsprojekt för bostäder och lokaler i Norrtälje Hamn, antaget av kommunfullmäktige 2012-04-02. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 2012-06-20 uppdra till kommunstyrelsekontoret att starta en detaljplan, en s.k. skelettplan, för hela hamnprojektet avseende gator och andra allmänna platser. Skelettplanen vann laga kraft den 2015-01-13. Därefter har strategiska ställningstaganden, utveckling av gestaltungs- och stadsbyggnadsprinciper mm sammanfattas i "Utbyggnadsstrategi för Norrtälje Hamn", antagen 2016-06-01, vers. 2.0 godkänd 2018-08-22 av Samhällsbyggnadsutskottet, Norrtälje kommun. Denna har Bolaget och Föreningen mottagit och skall förhålla sig till.

Berört område för detta avtal är avgränsat i rött i **bilaga 1** och det ligger beläget i den mittersta delen av Norrtälje Hamn i anslutning till stadskärnan och Norrtäljeviken. Aktuell framtida kvarter benämns kvarter 7 i detta avtal och i programmet för Norrtälje Hamn.

Fastigheten Pråmen 1 ägs av Föreningen. Fastigheten Tälje 3:1 och Tälje 3:16 ägs av Kommunen. Smeden 1 ägs av ett kommunalt bolag, Smeden 1 Norrtälje AB, 556989-8157.

Föreningen kontrolleras av Index Residence AB (publ). Bolaget, som är ett helägt dotterbolag till Index Residence AB (publ) har ingått uppdragsavtal med Föreningen avseende genomförandet och uppförandet av kvarter 7.

Fastigheterna berörs av förslag till detaljplan för kvarteret Pråmen, del av fastigheterna Pråmen 1, Smeden 1, Tälje 3:1 och Tälje 3:16 med syfte att möjliggöra bostäder. Detaljplanen kommer att omfatta kvartersmark. Planområdet gränsar mot skelettplanen för Norrtälje Hamn. Förslag till detaljplanens karta bifogas detta avtal, **bilaga 2**. Detta avtal utgör även en nöjdhetsförklaring för grannskapet avseende detaljplanen för kvarteret Fartyget, som benämns kvarteret 8 i programmet för Norrtälje Hamn.

EXPLOATERINGSOMRÅDE

Geografiskt omfattar åtagandena i detta avtal det markområde som omfattas av förslag till detaljplan för kvarteret Pråmen, del av fastigheterna Pråmen 1, Smeden 1, Tälje 3:1 och Tälje 3:16, nedan kallat exploateringsområdet som har markerats med röd kantlinje, **bilaga 2**. Berört kvarter 7, **bilaga 1**, ingår i projektet Norrtälje Hamn.

Bolaget förbinder sig att genomföra exploatering av kvartersmarken inom exploateringsområdet.

Bolaget förbinder sig att genomföra projektet fackmässigt med minsta möjliga störning för pågående angränsande hamnverksamhet och samverka kring Kommunens utbyggnad i övrigt.

AVTALETS GILTIGHET

Detta avtal gäller endast under förutsättning:

- Att kommunstyrelsen godkänner detta avtal senast vid antagande av detaljplanen och att avtalet därefter vinner laga kraft.
- Att ovanstående förslag till detaljplan, utan betydande förändring, antas av kommunstyrelsen senast 2019-12-31 där antagandebeslutet därefter vinner laga kraft.

ÖVRIGA VILLKOR

1 §. Marköverlåtelser

Kommunen överlåter till Föreningen de markområden av fastigheterna Tälje 3:1 (markerad med röd begränsningslinje, **bilaga 3**) Tälje 3:16 (markerad med blå begränsningslinje **bilaga 3**) samt Smeden 1 (markerad med orange begränsningslinje **bilaga 3**) som enligt detaljplanen utlagts som kvartersmark mot ersättning enligt nedan. Del av fastigheterna 3:1 och Smeden 1 som överlåts fastighets bildas som 3-D fastighet (markerat (B) på plankartan).

Kontraktssummorna enligt detta avtal är följande:

1. Föreningen erlägger köpeskilling av 3000 kr/kvm BTA byggrätt till Kommunen för del av fastigheterna Tälje 3:1, Tälje 3:16 och Smeden 1 markerade med röd, blå respektive orange begränsningslinje **bilaga 3**. Byggrätten beräknas som respektive parts arealandel av respektive utlagt byggnadskvarter gånger den totala byggrätten för respektive byggnadskvarter enligt blivande detaljplan. Preliminär beräknad köpeskilling uppgår till **9.039.407 kr**.
2. Föreningen erlägger gatukostnadsersättning av 2110 kr/kvm BTA byggrätt enligt blivande detaljplan till Kommunen för anläggande av gator och annan allmän plats. Preliminär beräknad gatukostnadsersättning uppgår till **18.466.720kr**.
3. Föreningen erlägger plangranskningsersättning uppgående till **180.000 kr**.

Om byggvolymerna ovan i slutligt bygglov avviker från förslaget, ska en justering av kontraktssummorna ovan ske.

I och med erläggande av gatukostnadsersättning har Föreningen erlagt full ersättning avseende allmän platsmark.

Kontraktssummorna ovan ska justeras med hänsyn till konsumentprisindex (1980 KPI:s) förändring från 2014-10-30 (basår) till senast kända månadsindex vid erläggande av respektive kontraktssumma. Omräkning sker endast vid en ökning av KPI.

a) Fastighetsbildning

Kommunen ska inge ansökan om fastighetsbildning till lantmäteriet i samråd med Bolaget och Föreningen. Ansökan ska innehålla marköverlåtelsen ovan. Ansökan ska ske snart efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft. Parterna betalar hälften vardera av kostnaderna för lantmäteriförrättningen.

Övriga för exploateringsområdets nödvändiga lantmäteriförrättningar, beställes och bekostas av Bolaget eller sådant annat bolag eller sådan annan bostadsrättsförening som Bolaget anvisar efter Kommunens skriftliga medgivande.

b) Tillträde

Tillträde ska ske en (1) månad efter det att fastighetsbildningsbeslutet har vunnit laga kraft eller vid den tidpunkt som parterna kommer överens om.

Parterna äger rätt att påbörja respektive arbeten, i de områden som kommer att överlåtas, så snart detta avtal vunnit laga kraft dvs innan det att fastighetsbildningsbeslutet har vunnit laga kraft.

c) Bygglov överensstämma med tidigare Projektförslag

Bolaget och Föreningen är medvetna om att villkoret kring att laga kraftvunnet bygglov ska i huvudsak överensstämma med bebyggelseförslaget, **bilaga 4**.

d) Kontraktssummornas erläggande

Föreningen ska senast på tillträdesdagen, enligt § 1b, kontant erlägga kontraktssumman enligt § 1, punkt 1.

Föreningen ska senast när gata fram till kvartersmarken är anlagd i farbart skick exklusive ytskikt, enligt § 2, kontant erlägga kontraktssumman enligt § 1, punkt 2.

Föreningen ska senast när detaljplanen har vunnit laga kraft, kontant erlägga kontraktssumman enligt § 1, punkt 3.

Kontraktssummorna faktureras med 30 dagars betalningstid. Om betalning inte sker senast på angiven betalningsdag, skall dröjsmålsränta betalas enligt § 6 räntelagen från sista betalningsdag till dess att betalning sker.

e) *Inteckningar, ledningsrätter, servitut mm*
All mark överlämnas fri från inteckningar.

Om Bolaget eller Föreningen anser det vara nödvändigt att placera anläggningsdelar (till exempel stuprör, dräneringar eller dagvattenledningar) på allmän platsmark, så skall lägen för sådana anläggningsdelar överenskommas med Kommunen i förväg, samt regleras genom servitutsavtal.

2 §. Borgensåtagande

Moderbolagsgaranti från Index Residence AB (publ), 556561-0770, för fullgörande av Bolagets samtliga förpliktelser enligt detta avtal. För det fall den säkerhet som moderbolagsgarantin utgör på objektiv grund skulle försämrats till sådan grad att Index Residence AB (publ) skulle sakna möjlighet att infria denna ska Föreningen och Bolaget på Kommunens begäran tillse att fullgod säkerhet, som t.ex. bankgaranti, ställs.

3 §. Miljö, rivningar och arkeologi

Markteknisk undersökningsrapport samt markmiljöundersökning är genomförda för skelettplanen. Bolaget och Föreningen är medvetna om att kvartersmark inte ingår i skelettplanen.

Kommunen ansvarar inte för de geotekniska- eller miljötekniska markförhållandena inom exploateringsområdet.

Det åligger Bolaget och Föreningen att ombesörja och bekosta erforderliga undersökningar beträffande mark- och grundförhållanden såsom underlag i plan-, projekterings- och byggskedet.

Bolaget och Föreningen ansvarar och bekostar den efterbehandling (sanering) av marken som erfordras avseende kvartersmarken samt blivande gatumark som överlämnas till Kommunen.

Samordning och utbyte av information ska ske gällande planerad schaktbotten. Marknivåer som ska överlämnas ska överenskommas. Höjder ska redovisas vid överlåtelsen av marken.

Eventuella arkeologiska förundersökningar/utredningar beställs och bekostas av Bolaget eller Föreningen. Om slutundersökning krävs betalar parterna för egna delar efter genomförd markreglering enligt detta avtal.

4 §. Anläggningar

a) *Genomförande och samordning*

Tidplanen för Bolagets och Kommunens entreprenader ska stämmas av. Om skeden inträffar då såväl Bolaget som Kommunen har pågående entreprenader, och dess angränsar, ska samordningsmöte ske. Bolaget och Föreningen ansvar för samordning enligt BAS-U inom dess egna arbetsområden.

Ett hållbarhetsprogram har upprättats för Norrtälje Hamn och har antagits av kommunstyrelsen 2017-11-24. Kommunen håller i hållbarhetssamverkan genom en hållbarhetssamordnare. Bolaget eller Föreningen ska ha en ansvarig person för genomförandet av hållbarhetsarbete som deltar på samordningsmöten med Kommunen.

b) *Allmänna anläggningar*

Allmänna anläggningar för vilka Kommunen är huvudman byggs ut av Kommunen i takt med att bebyggelsen uppförs och utformas enligt Kommunens tekniska handbok samt Allmän material- och arbetsbeskrivning (AMA anläggning) inom skelettplanen för Norrtälje Hamn.

Med allmänna anläggningar avses här de i skelettplanen och i detaljplanen för fastigheten Prämen 1 med flera, angivna områdena för park, lokalgata – inkl. övriga till park, gatan tillhörande utrustning samt dagvattenhantering för de allmänna platserna

För utbyggnaden av allmänna anläggningar erlägger Föreningen gatukostnadsersättning i enlighet med § 2.

c) *Bebyggelse och anläggningar inom kvartersmark*

Föreningen förbinder sig att uppföra flerbostadshus under detaljplanens genomförandetid.

Föreningen ska utföra och bekosta projektering och utbyggnad av alla anläggningar inom kvartersmark i exploateringsområdet.

d) *Vatten och avlopp*

Exploateringsområdet ligger inom verksamhetsområde för allmänt vatten och avlopp.

Anläggningsavgiften för vatten och avlopp erläggs enligt Kommunens, vid tidpunkt för upprättande och meddelande av förbindelsepunkt, gällande VA-taxa.

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

Bolaget och Föreningen skall samråda med Kommunen vid planering av bebyggelse vad gäller de tekniska förutsättningarna att ansluta till Kommunens Vatten-, spillvatten-, och dagvattenanläggningar.

e) *Dagvattenhantering*

För kvartersmark ställer Kommunen som krav att det inom kvarteret ska kunna fördröjas 50 % av 10 minuters 20-årsregn. Efter fördröjning får dagvattnen anslutas till av Kommunen anvisad anslutningspunkt.

Dagvattenhanteringen skall samrådask och godkännask av Kommunen före bygglov.

f) Grönytefaktor

Grönytefaktor om minst 0,6 (enligt *Grönytefaktor för Norrtälje Hamn version 1.0; 2016-05-12*) ska uppfyllas.

g) Parkering

Erforderlig parkering skall av Föreningen anordnas inom kvartersmark.

Parkering anordnas enligt Kommunens gällande parkeringstal för bostäder (inkl. besöksparkering) samt för cykel respektive verksamheter, för närvarande per februari 2017 i enlighet med parkeringsstrategin antagen av kommunfullmäktige den 2016-12-19.

Om Föreningen önskar tillämpa möjligheten till så kallade gröna parkeringstal i enlighet med ovan nämnda parkeringsstrategin skall parkering för bil, cykel och mobilitetstjänster regleras i ett särskilt parkeringsavtal mellan Kommunen och Föreningen.

Om det krävs provisoriska parkeringsplatser innan den permanenta parkeringslösningen är byggd ska Föreningen presentera en lösning för detta inom Föreningen framtida kvartersmark. Den provisoriska parkeringslösningen ska godkännask av Kommunen för att säkerställa att framkomlig väg till denna kan tillgodoses.

h) Övriga anslutningar

Exploateringsområdet avses att kopplas till befintligt elnät och fjärrvärme. Möjlighet finns att dra fram ledningar i gatenät för anslutning till telefoni och bredband vilket bekostas av Föreningen.

Föreningen rekviderar och erlägger avgift för anslutning till el, bredband, eventuell fjärrvärme mm enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

5 §. Ledningar

I det fall det krävs justeringar eller kompletteringar på allmänna anläggningar som påkallas av Föreningen, efter det att det byggts i Norrtälje Hamn, så ansvarar Föreningen för och bekostar erforderliga åtgärder inklusive skyddsåtgärder. Exempel på sådant är omläggning av ledningar eller om anläggningarna i övrigt berörs av exploateringen.

Kommunen utför omläggning/anläggning av vatten-, spill- och dagvattenledningar som berör exploateringsområdet fram till anslutningspunkt.

6 §. Soppantering

Området kommer att förses med stationär sopsugsanläggning. Föreningen förbinder sig att ansluta sig till Kommunens sopsugsanläggning inom Norrtälje Hamn. Separat avtal har tecknats om detta.

7 §. Bygglov och nybyggnadskarta

Bolaget och Föreningen ansöker om och bekostar nybyggnadskarta samt bygglov.

8 §. Tidplan (preliminär)

Den preliminära tidplanen enligt nedan kan komma att påverkas av och påverkar förutsättningar för genomförandet. Parterna ska förlöpande gemensamt revidera

tidsplanen vid behov.

Godkännande och antagande	kvartal 3, 2019
Lagakraft vunen detaljplan	kvartal 3, 2019
Marköverlåtelse	kvartal 4, 2020
Färdigställande av allmän platsmark (byggväg)	kvartal 4, 2019
Färdigställande av allmän platsmark (finplanering)	kvartal 3, 2022
Färdigställande av anslutningspunkt VA	kvartal 3, 2019
Inflyttning (färdigställt kvarter)	kvartal 1, 2022

9 §. Sanktioner

Skulle Kommunen, Föreningen eller Bolaget inte fullfölja sina åtaganden enligt detta avtal, äger motparten rätt till skälig ersättning.

10 §. Övriga exploateringsåtgärder

Föreningen ansvarar för och bekostar samtliga övriga exploateringsåtgärder för genomförande av projektet, såvida inte annat framgår av detta avtal.

11 §. Bebyggelsens utformning

a) Gestaltning och hållbarhet

Bolaget och Föreningen förbinder sig till de ambitioner som redovisas i bebyggelseförslaget, **bilaga 4**.

Parterna är överens om att ekologiskt och klimatmässigt uthålliga lösningar skall eftersträvas och miljöaspekter skall beaktas i planering, byggande och förvaltning i syfte att projektet skall bli en föregångare och ett föredöme inom ekologiskt hållbart byggande.

Föreningen ska, innan bygglovshandlingar lämnas in till Kommunen för prövning av bygglov, kontakta Kommunens exploateringsavdelning för att få godkännande av samtliga handlingars överensstämmelse med detta exploateringsavtal.

b) Handlingsplan för hållbarhet

Föreningen förbinder sig att ta fram en handlingsplan som beskriver hur de ska genomföra och arbeta med hållbarhetsfrågor under och efter genomförandet av exploateringen. Risk för avsteg från mål i hållbarhetsprogrammet kommuniceras med Kommunen och ska godkännas skriftligen av Kommunen.

c) Strategisk samverkan

Föreningen förbinder sig att delta i forum för strategisk byggherresamverkan som inrättats för Norrtälje Hamn. Forumet syftar till att tillsammans utveckla Norrtälje Hamn till en bra helhet med bästa förutsättningar för att uppfylla projektets visioner och mål samt skapa en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar stadsdel.

12 §. Etableringsplan mm

a) Etableringsplan, APD och trafiksamordning

Byggetablering ska i första hand ske inom kvarter 7 eller på av Kommunen anvisad plats. Skulle Kommunen eller Bolaget bedöma att allmän plats trots detta behöver tas i anspråk, ska Bolaget, Föreningen eller dess entreprenör i god tid före byggstart samråda med Kommunens mark- och exploateringsavdelning om vilka ytor som behövs för byggetableringen.

Bolaget och Föreningen ska senast en månad innan tillträdet till mark- och exploateringsavdelningen lämna in en etableringsplan, en plan för arbetsplatsdisposition (APD) och en trafikanordningsplan, vilka skriftligen ska godkännas av Kommunen.

b) Nyttjande av allmän plats

Föreningen skall ansöka om polistillstånd för eventuella upplåtelse av allmän plats för uppställning av bodar, upplag och dylikt. Föreningen skall för detta debiteras enligt Kommunens taxa. För nyttjande av arbetsområde inom projekt Norrtälje Hamn överenskoms i förekommande fall särskilt.

Föreningen ska utföra och bekosta återställningsarbeten efter nyttjandet. Föreningen och Kommunen ska göra gemensam besiktning av marken för upplåtelsen.

Om Bolaget, Föreningen eller dess entreprenör utan tillstånd nyttjar allmän plats utanför kvarter 7 eller den godkända byggetableringsytan, ska Bolaget och Föreningen efter det att Kommunen har påtalat detta till Föreningen eller Bolaget omgående tillse att nyttjandet upphör. Har inte rättelse skett inom en vecka ska Bolaget erlagga vite enligt § 17.

Om Bolaget, Föreningen eller dess entreprenör orsakar ska på allmän plats ska Bolaget reparera skadan eller bekosta Kommunens reparation av skadan.

c) Avgränsning av byggarbetsplats

Bolaget skall avgränsa byggarbetsplatsen.

13 §. Överlåtelse av avtal

Detta avtal får inte överlåtas av Bolaget eller Föreningen utan Kommunens föregående skriftliga godkännande.

14 §. Förbehåll vid överlåtelse av fast egendom

Bolaget och Föreningen förbinder sig vid vite att vid varje överlåtelse av fast egendom som omfattas av detta avtal görs förbehåll om att varje ny ägare till alla delar övertar kvarstående förpliktelser enligt avtalet, inklusive denna vitesklausul till förmån för Kommunen eller att Bolaget och Föreningen kvarstår vid sina förpliktelser gentemot Kommunen även efter överlåtelsen av den fasta egendomen. Vitet skall motsvara kostnaderna för fullföljande av kvarstående förpliktelser enligt avtalet. Kopia av avtal om överlåtelse av fast egendom som omfattas av detta avtal skall tillsändas Kommunen.

15 §. Ändringar och tillägg

Alla ändringar och tillägg ska göras skriftligen.

16 §. Rätt till viss insyn

Bolaget ska kunna uppvisa för branschen sedvanliga garantier för första bostadsrätthavarna. Med detta avses garantier för osålda lägenheter samt en hyresgaranti avseende de kommersiella lokalerna som avses uppföras på det markområde som detta exploateringsavtal avser.

Informationen ska omfattas av sekretess i den omfattning det är möjlig enligt gällande lagbestämmelser om offentlighet och sekretess.

17 §. Vite

Avvikelse från § 4e dagvattenhantering och/eller § 4f grönytefaktor ska godkännas av Kommunen. Vite för genomförande utan godkännande ersätts av Bolaget till Kommunen med 10.000.000 kr.

Avvikelse av gestaltning till avtalat förslag, bilaga 4, ska godkännas av Kommunen. Vite för genomförande utan godkännande ersätts av Bolaget till Kommunen med 10.000.000 kronor.

Med avvikelse menas att utförandet, på mer än ringa sätt, avviker från §11a på ett sådant sätt att upplevelsen av gestaltningen förändras exempelvis genom utbyte av material, form, färg, fönstersättning, volym eller annan konceptuell förändring.

Enligt § 12b ska Bolaget erlagga vite med 500 kronor/kvm mark och vecka om rättelse inte skett inom en vecka.

18 §. Solidariskt ansvar

Mot bakgrund av att Bolaget är ett helägt dotterbolag och att Föreningen kontrolleras av Index Residence AB (publ), accepterar Föreningen och Bolaget att de är solidariskt ansvariga såsom för egen skuld för fullgörandet av varandras förpliktelser enligt detta avtal.

19 §. Tvistelösning

Tvist med anledning av detta avtal skall avgöras av allmän svensk domstol med säte i Stockholms län enligt svensk rätt.

(Underskriftssida följer)

Detta avtal har upprättats i tre likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt.

Norrtälje den 2019-.....

Norrtälje den 2019-.....

Norrtälje kommun

Fastighets AB Insjövassen

.....
Bino Drummond
Kommunstyrelsens ordf.


.....
Marielena Marné

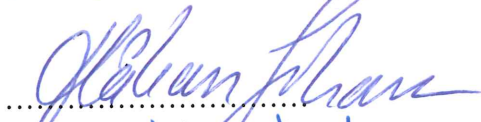
.....
Ulla-Marie Hellenberg
Kommundirektör


.....
Fredrik Lööf

.....
Handläggare: Matilda Johansson
Exploateringsingenjör

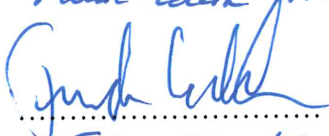
Bostadsrättsföreningen Norra Båthuset i Norrtälje Hamn


.....
Marielena Marné


.....
Index Residence AB

Index Residence AB (publ) bekräftar att ovanstående exploateringsavtal omfattas av moderbolagsgaranti lämnad av Index Residence AB (publ) i 4 § i Överlåtelseavtal av den 26 mars 2019 avseende exploateringen av fastigheterna Brännäset 8, Brännäset 16 och Prämen 1.


.....
Marielena Marné


.....
Fredrik Lööf

Bilaga 2

Tillhörande exploateringsavtal i anslutning till Detaljplan för kvarteret Prämen, del av fastigheterna Prämen 1, Smeden 1, Tälje 3:1 och Tälje 3:16

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med redan fastslagna beteckningar. Endast angivna användning och utformning är tillåtna. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgränser
- Användningsgränser
- Egenskapsgränser
- Administrativ och egenkapsgränser

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna regler med kommunalt huvudmannaskap. 4 kap 6 §

GATA ₁	Lokalgräns
GATA ₂	Gatugräns

Kvarteretsmark

4 kap 6 §

B

(B)

C₁

C₂

P₁

P₂

P₃

P₄

P₅

P₆

P₇

P₈

P₉

P₁₀

P₁₁

P₁₂

P₁₃

P₁₄

P₁₅

P₁₆

P₁₇

P₁₈

P₁₉

P₂₀

P₂₁

P₂₂

P₂₃

P₂₄

P₂₅

P₂₆

P₂₇

P₂₈

P₂₉

P₃₀

P₃₁

P₃₂

P₃₃

P₃₄

P₃₅

P₃₆

P₃₇

P₃₈

P₃₉

P₄₀

P₄₁

P₄₂

P₄₃

P₄₄

P₄₅

P₄₆

P₄₇

P₄₈

P₄₉

P₅₀

P₅₁

P₅₂

P₅₃

P₅₄

TÄLJE
3:16

GATA₁(B)

TÄLJE
3:1

BRÄNNÅSET
16

BRÄNNÅSET
16

5:1

X 6627400

X 6627350

GATA₂



Y 190000

Y 1900050

5:1

Beskrivningar, grundkartan
TÄLJE, Trakten
3:16
Färdplanering
Grundkartan upprättad av Spp, sen miljöplan, apr 2010
Kontrollpunkt i punkt SIVRESEF 20 18 00
Högt 1540 (100)
Ordreer och stigningspunkt
Marin Kartläggning
Mitt och kartblad

Skala: 1:500 (A2)

0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50 m

Centrumverksamhet i entréplan ska utformas med en fri läshöjd om minst 3,5 meter. 4 kap 15 §

Skärmak för uppföras till en totalhöjd om 13,0 meter över angivet nollplan. 4 kap 15 §

Obeständigt koppar och zink samt obehärdade zink- och kopparlegeringar får inte användas som utvändigt byggmaterial. 4 kap 15 §

Balkonger, burspråk och entréak tillåts kräva ut maximalt 0,7 meter på yttre fasader som vetter mot norr (Östra Rådgångsgatan), väster (Sjögångsgatan) och öster (Stugugatan). Balkonger (lättast kräva ut maximalt 2,0 meter på yttre fasader som vetter mot söder (Hauptmannsgatan), väster (Sjögångsgatan) och öster (Stugugatan). 4 kap 15 §

Byggnadsminskad och glästa 4,5 meter och över allmän körsbana 4,5 meter. 4 kap 15 §

Byggnadsminskad och glästa 4,5 meter och över allmän körsbana 4,5 meter. 4 kap 15 §

Byggnadsminskad och glästa 4,5 meter och över allmän körsbana 4,5 meter. 4 kap 15 §

Byggnadsminskad och glästa 4,5 meter och över allmän körsbana 4,5 meter. 4 kap 15 §

Byggnadsminskad och glästa 4,5 meter och över allmän körsbana 4,5 meter. 4 kap 15 §

Byggnadsminskad och glästa 4,5 meter och över allmän körsbana 4,5 meter. 4 kap 15 §

Byggnadsminskad och glästa 4,5 meter och över allmän körsbana 4,5 meter. 4 kap 15 §

Byggnadsminskad och glästa 4,5 meter och över allmän körsbana 4,5 meter. 4 kap 15 §

Byggnadsminskad och glästa 4,5 meter och över allmän körsbana 4,5 meter. 4 kap 15 §

Byggnadsminskad och glästa 4,5 meter och över allmän körsbana 4,5 meter. 4 kap 15 §

Byggnadsminskad och glästa 4,5 meter och över allmän körsbana 4,5 meter. 4 kap 15 §

Byggnadsminskad och glästa 4,5 meter och över allmän körsbana 4,5 meter. 4 kap 15 §

Byggnadsminskad och glästa 4,5 meter och över allmän körsbana 4,5 meter. 4 kap 15 §

Byggnadsminskad och glästa 4,5 meter och över allmän körsbana 4,5 meter. 4 kap 15 §

Byggnadsminskad och glästa 4,5 meter och över allmän körsbana 4,5 meter. 4 kap 15 §

Byggnadsminskad och glästa 4,5 meter och över allmän körsbana 4,5 meter. 4 kap 15 §

Byggnadsminskad och glästa 4,5 meter och över allmän körsbana 4,5 meter. 4 kap 15 §

Byggnadsminskad och glästa 4,5 meter och över allmän körsbana 4,5 meter. 4 kap 15 §

Byggnadsminskad och glästa 4,5 meter och över allmän körsbana 4,5 meter. 4 kap 15 §

Byggnadsminskad och glästa 4,5 meter och över allmän körsbana 4,5 meter. 4 kap 15 §

Byggnadsminskad och glästa 4,5 meter och över allmän körsbana 4,5 meter. 4 kap 15 §

Byggnadsminskad och glästa 4,5 meter och över allmän körsbana 4,5 meter. 4 kap 15 §

Byggnadsminskad och glästa 4,5 meter och över allmän körsbana 4,5 meter. 4 kap 15 §

Byggnadsminskad och glästa 4,5 meter och över allmän körsbana 4,5 meter. 4 kap 15 §

Byggnadsminskad och glästa 4,5 meter och över allmän körsbana 4,5 meter. 4 kap 15 §

Byggnadsminskad och glästa 4,5 meter och över allmän körsbana 4,5 meter. 4 kap 15 §

Byggnadsminskad och glästa 4,5 meter och över allmän körsbana 4,5 meter. 4 kap 15 §

Byggnadsminskad och glästa 4,5 meter och över allmän körsbana 4,5 meter. 4 kap 15 §

Byggnadsminskad och glästa 4,5 meter och över allmän körsbana 4,5 meter. 4 kap 15 §

Byggnadsminskad och glästa 4,5 meter och över allmän körsbana 4,5 meter. 4 kap 15 §

Byggnadsminskad och glästa 4,5 meter och över allmän körsbana 4,5 meter. 4 kap 15 §

Byggnadsminskad och glästa 4,5 meter och över allmän körsbana 4,5 meter. 4 kap 15 §

Byggnadsminskad och glästa 4,5 meter och över allmän körsbana 4,5 meter. 4 kap 15 §

Byggnadsminskad och glästa 4,5 meter och över allmän körsbana 4,5 meter. 4 kap 15 §

Byggnadsminskad och glästa 4,5 meter och över allmän körsbana 4,5 meter. 4 kap 15 §

Byggnadsminskad och glästa 4,5 meter och över allmän körsbana 4,5 meter. 4 kap 15 §

Byggnadsminskad och glästa 4,5 meter och över allmän körsbana 4,5 meter. 4 kap 15 §

Byggnadsminskad och glästa 4,5 meter och över allmän körsbana 4,5 meter. 4 kap 15 §

Byggnadsminskad och glästa 4,5 meter och över allmän körsbana 4,5 meter. 4 kap 15 §

Byggnadsminskad och glästa 4,5 meter och över allmän körsbana 4,5 meter. 4 kap 15 §

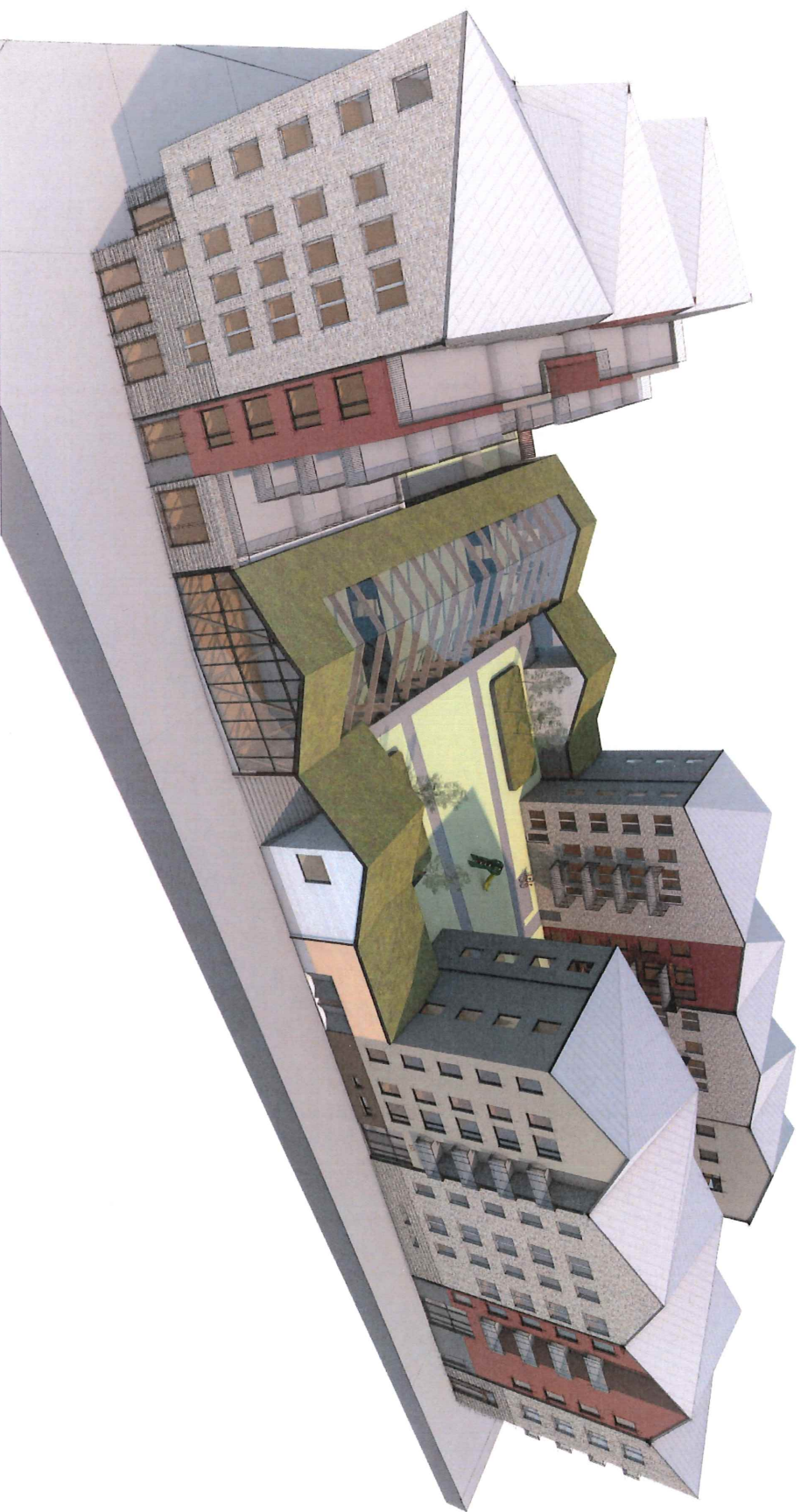
Byggnadsminskad och glästa 4,5 meter och över allmän körsbana 4,5 meter. 4 kap 15 §

Byggnadsminskad och glästa 4,5 meter och över allmän körsbana 4,5 meter. 4 kap 15 §

Byggnadsminskad och glästa 4,5 meter och över allmän körsbana 4,5 meter. 4 kap 15 §

Byggnadsminskad och glästa 4,5 meter och över allmän körsbana 4,5 meter. 4 kap 15 §

	Godkänn	Johan Spåre Planeriktligt
	Antagen	
	Legat	
	Legat	
Detaljplan för kvarteret Prämen, fastigheten Prämen 1 med flera, i Nortälje stad		
Samrådshandling 2018-06-21 Granskningshandling 2019-04-08		
Helena Puumonen Planchef		



Kvarteret från väster med Sjöfartsgatan närmast.

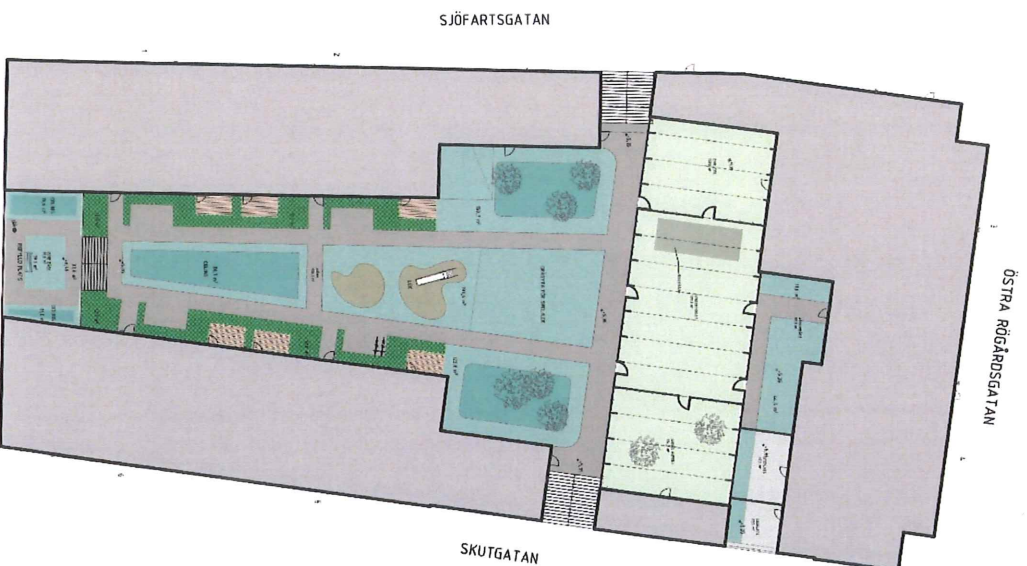
Syfte

Syftet med detta program är att dokumentera arbetet med gestaltning under planprocessen vilket ska utgöra underlag för den fortsatta projekteringen.

Underlag, förutsättningar

Detta program avser detaljplan för kvarter 7, Pråmen, nedan kallat "kvarteret", vars begränsningslinjer beskrivits i detaljplan 12-988.214, den så kallade skelettplanen för Norrtälje hamn. I skelettplanen definieras gränsen mellan gator och kvartersmark, platser för parker och torg, möjliga byggnadshöjder, föredragna lägen för lokaler samt gångstråk genom kvarter, "portik". I denna plan ingår även viss breddning av Östra Rögårdsgatans gaturum.

Situationsplan.



Förslag till disposition av gårdsyta. Gångstråk i grått, gräsytor i ljusgrönt. Djupare (upphöjda) planteringsytor i mörkare grönt. Uteplatser och planteringar längs de södra husfasaderna. En upphöjd, rofylld, plats i söder. Lek- och spelytor mitt på gården. Glashuset innehåller också gröna rekreationsytor för odling, spel, med mera.

Platsen

Kvarteret är omgivet av mycket varierande platser. I söder finns den soliga kajen med sitt promenadparkstråk. I öster gränsar det mot den avsmalnande hamngränden Skutgatan och kvarter 8, Fartyget, "Tjärleken". Norrut har vi huvudstråket Östra Rögårdsgatan, och mot nordost, diagonalt över gatukorsningen, ser man Hamnparken. Mot väster ligger den lilla Siloparken tvärs över Sjöfartsgatan och ner mot kajen följer höghuset i kvarter 6, Ångsågen, "Havstornet". Mot kvarterets ena hörn, framför höghuset, finns en platsbildning där kajen vidgar sig.

Analys, struktur

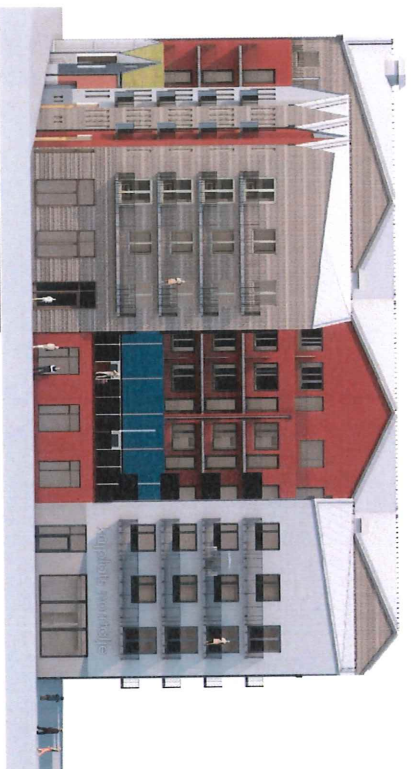
Under planprocessen för detta kvarter har det tillkommit information och förutsättningar genom att byggherrens avsikter och önskemål tagits fram och analyserats. Likaså har ny information framkommit genom undersökning av gatufunktioner, gatubredder, intilliggande kvarters framskridande planering och tredimensionell studie av byggnadshöjder, skuggning, materialverkan, nivåer med mera. Den långsmala formen på kvarteret har givit upphov till användning av smala

byggnadskroppar utan utstickande delar på långsidorna, och en envåningsbyggnad på södra kortändan. Detta ger ljusinsläpp och utblickar mot kajen i söder till många lägenheter och från gården. I norr mot Rögårdsgatan placeras en bredare byggnadskropp där alla lägenheter har någon del och balkong eller uteplats på terrass mot söder. Sammantaget har förutsättningarna lett till framtagande av ett kvarter med bostadstrapphusen koncentrerade till de mest attraktiva sidorna av kvarteret. Mellan dessa placeras komplementbyggnader för förvaring, kommersiell verksamhet och rekreation. Det resulterar i ett slutet stadskvarter med stor variation i höjder. Paralleller kan dras till Norrtälje gamla stadskärna där byggnadsvolymer knyts samman av mellanliggande komplementbyggnader och plank. Öppningen för gångstråket genom kvarteret ger inblickar på gården. För att höja kvaliteten på boendemiljön i kvarteret används en stor del av gården till en invändig mötesplats i form av en glasad vintertädgård. Den indelas för olika typer av sociala aktiviteter och umgänge. Till exempel boulespel, gym och odling, som då får en betydligt längre säsong än normalt i Mellansverige.

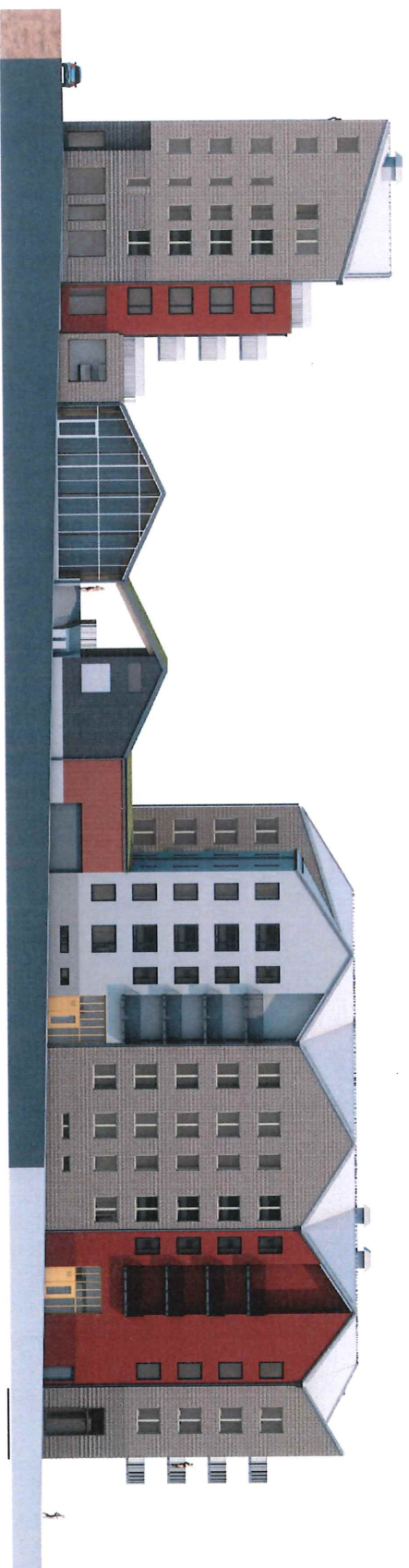
Gestaltning

Ett varierat taklandskap med relativt branta gavlar mot gatorna är en bärande del i visionen för utbyggnaden av Norrtälje hamn. I detta kvarter finns ett tydligt upprepat gavelmotiv med ungefär lika bredd och vinklar. Upprepningen ger sammanhållning trots stor variation i höjd och material på byggnadsvolymerna. Nockarna löper i sicksack dels för att skapa en fasadindelning och stuprörlägen som fungerar både mot gata och gård, dels för att ge ett sammanhängande kallutrymme för service samt ge plats för ett fläktum till varje byggnadskropp. Mot kajen ligger en sammanhängande lokal i de bäge gavlarnas bottenvåning som förbinds av ett förhöjt utrymme under gården. Bakom kajlokalen ligger ett sammanhängande garage i souterräng ända upp mot Östra Rögårdsgatan. I gatuplan mot Rögårdsgatan har vi bostadsentréer med lokaler mellan och runt hörn mot Siloparken.

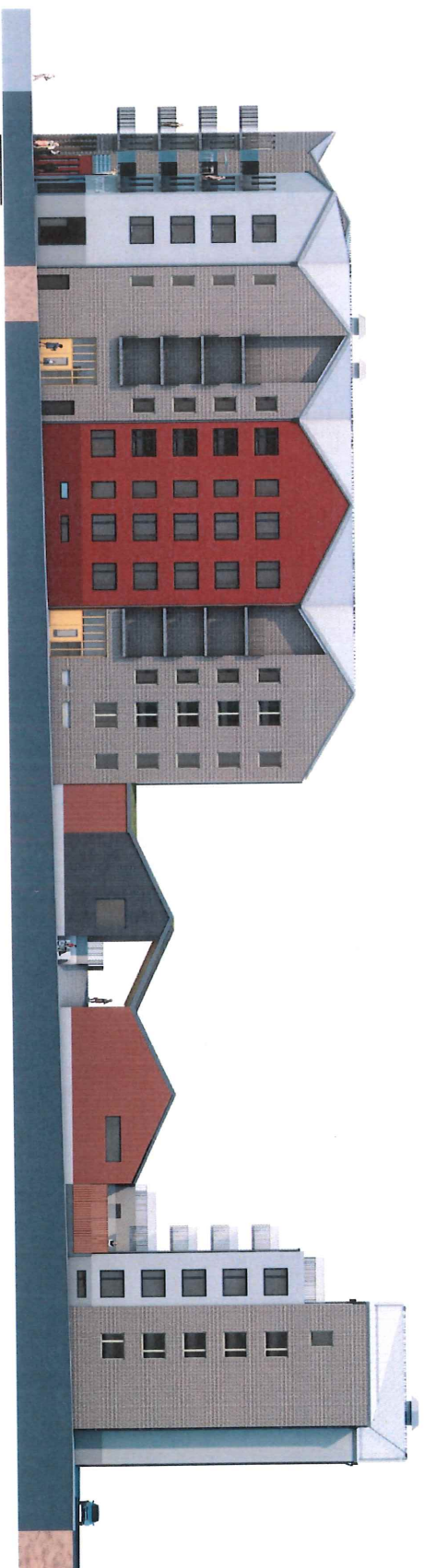
Hörnlokalen fortsätter i gatuplan ner längs Sjöfartsgatan och avslutas med en bit av det glasade gårdshuset som har en spektakulärt glasad gavel. Nedanför denna bildas en portik där en trappa upp på gården utgör en del av det planerade gångstråket genom flera kvarter. Låga komplementbyggnader för cykelparkering har gröna tak för att fördröja regnvatten och skapa ett bra lokalklimat. Under en av småbyggnaderna är garageinfarten placerad. Längs Skutgatan ligger den lägsta byggnadsmassan där gatan är som smalast, vilket är fördelaktigt för ljusförhållandena även i grannkvarteret.



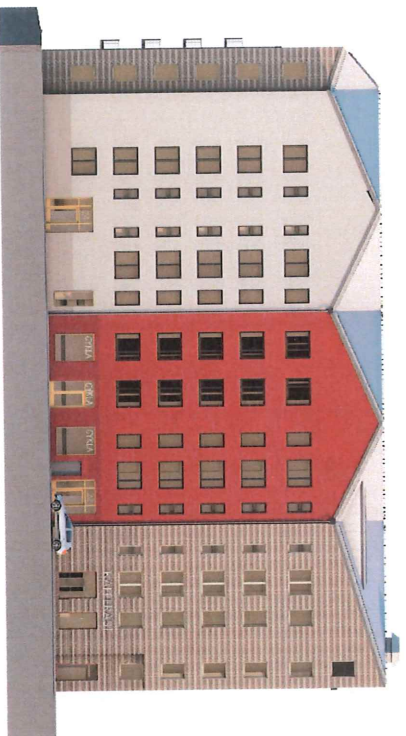
Kvarteret mot kajen i söder.



Kvarteret mot Sjöfartsgatan i väster.



Kvarteret mot Skutgatan i öster.



Kvarteret mot Östra Rögårdsgratan i norr.

Kulörer och material

En palett av olika material och kulörer används. Puts, tegel och trä till fasader och plåt och sedum till tak. Fönster är lackerade aluminiumklädda träfönster. Balkongräcken av lackerad aluminium. Även träpartier kan förekomma till lokaler och bostadsportar. Putsfasader förekommer i två olika kulörer, här visade som sandfärgad respektive mörkröd puts. Tegel i ganska neutral kulör, eventuellt säckskurad. Ljusgrå tak av bandplåt ligger på bostadsdelarna och sedumtak på flera av de låga byggnaderna. Ljusa och gröna tak har en positiv miljöeffekt genom att inte värma upp stadsmiljön. Tegelfasader har markerade socklar genom en diskret mönstermurning i relief. Putsfasader har uppdragna putssocklar i matchande kulör. Sockelhöjder varierar så att högre

byggnadsdelar mot större stadsrum har högre socklar än låga byggnadsdelar mot smalare stadsrum.





Illustration sedd från kajen. Skutgatan till höger och Havstornet i bakgrunden.

Bilaga 1
Tillhörande exploateringsavtal i anslutning till
Detaljplan för kvarteret Prämen, del av fastigheterna
Pärmen 1, Smeden 1, Tälje 3:1 och Tälje 3:16

