



NORRTÄLJE
KOMMUN

Detaljplan för kvarteren Terminalen, Ankaret,
Hamnpiren och Färjan, på del av fastigheten Tälje
5:1 med flera i Norrtälje stad

PLANBESKRIVNING

SAMRÅDSHANDLING 2025-06-17

KS 2022-1296



© Lantmäteriet

POSTADRESS

Box 808, 761 28 Norrtälje
Samhällsbyggnadskontoret

BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

KONTAKT

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



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

DETALJPLANENS SYFTE OCH BAKGRUND	3
SYFTE	3
BAKGRUND	3
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	4
ÄRENDEINFORMATION	4
DETALJPLANENS OMFATTNING OCH LOKALISERING	4
PLANENS HUVUDDRAG	4
ALLMÄN PLATS	6
KVARTERSMARK	8
GENOMFÖRANDETID	16
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR.....	17
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	26
MARK- OCH UTRYMMESFÖRVARV	26
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	26
PARKERING OCH ANGÖRING	29
TEKNISK FÖRSÖRJNING	31
PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING	36
EKONOMISKA FRÅGOR	36
ORGANISATORISKA FRÅGOR	37
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	37
KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG	37
REGIONALA OCH MELLANKOMMUNALA INTRESSEN	41
NULÄGESBESKRIVNING AV PLATSEN	41
NATUR OCH GRÖNSTRUKTUR.....	42
BYGGNADER	42
GATOR OCH TRAFIK	43
SERVICE	44
TEKNIK.....	44
RIKSINTRESSE	45
STADSILD OCH KULTURMILJÖ	47
STRANDSKYDD	47
MARKFÖRENINGAR.....	48
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN.....	49
HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN	49
HÄLSA OCH SÄKERHET	51
MILJÖKVALITETSNORMER	54
SOCIALA ASPEKTER	55
DETALJPLANENS KONSEKVENSER	56
RIKSINTRESSE	56
MILJÖ.....	57
TRAFIK.....	60
HÄLSA OCH SÄKERHET.....	60
MILJÖKVALITETSNORMER (MKN)	65
SOCIALA ASPEKTER	65
HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN	67
PLANERINGSUNDERLAG	68
KOMMUNALA UNDERLAG	68
KONSULTUTREDNINGAR	68
BEBYGGELSEFÖRSLAG	68
MEDVERKANDE I PLANARBETET SAMT REVIDERING.....	69



Detaljplanens syfte och bakgrund

Syfte

Detaljplanens syfte är att pröva möjligheten till att uppföra fyra nya bebyggelsekvarter i stadsdelen Norrtälje Hamn:

- Två ytterligare bostadskvarter i stadsmiljö med stort inslag av verksamhetslokaler i bottenvåningen och möjlighet att inhysa en stadsdelsnära livsmedelsbutik.
- Ett hotell med destinationskoncept och spa med inslag av publika verksamheter. Hotellet syftar till att bli en av Norrtälje Hamns signaturbyggnader.
- En publik byggnad på Hamnpiren för en flexibel användning som kan inrymma kultur-, serverings- och eventverksamhet samt service för Norrtälje Hamns utomhusbad med toaletter, dusch och omklädningsrum. Byggnaden ska utformas inbjudande för att locka besökare och boende ut på piren till det unika läget som den yttersta utposten mot viken och havet i Norrtälje Hamn.

Planområdet utgör en del av Stadsdelen Norrtälje hamn som är en framväxande utvidgning av Norrtäljes stadskärna i kvartersstruktur. Här är hög arkitektonisk kvalitet och stadsmässig funktionsblandning viktiga förutsättningar för att bidra till stadsliv och stolthet. Utbyggda kvarter i hamnen kännetecknas av en variation avseende material, kulör, byggnadshöjder och karaktär vilket ger en spännande stadsmiljö att vistas i. Bottenvåningar är tydligt markerade med högre rumshöjd och detaljering i fasad. Tydligt är att längre kvartersbyggnader upprepande bryts upp vertikalt med avvikande höjd och materialverkan. Bebyggelsen följer de övergripande gestaltungsprinciper i Norrtälje Hamns styrdokument *Utbyggnadsstrategi för Norrtälje Hamn* (version 2.0, 2018) och bidrar på olika sätt till Norrtälje Hamns vision att bli "En levande stad för barn, båtar och bad". Den nya bebyggelsen i detaljplanen ska anpassas till områdets befintliga karaktärsdrag och fortsätta att bidra till Norrtälje Hamns vision och stadsliv. Detaljplanens kvarter ska rama in, bidra till och aktivera staden och den angränsande allmänna platsen i Norrtälje Hamn, bland annat torget Hamnplan och Hamnpiren. Boendemiljön ska utformas med hög kvalitet.

Detaljplanen syftar också till att pröva ett antal mindre korrigeringar av gränser mellan kvartersmark för allmänna tekniska anläggningar och allmän plats utifrån Skelettplanen för Norrtälje Hamn med pågående genomförandetid (*Detaljplan för Tälje 3:1 med flera, Norrtälje Hamn – Skelettplan i Norrtälje stad*). Korrigeringen innebär att redan föreslagna och delvis utbyggda allmänna funktioner, som transformatorstation och utrymme för avfallshantering för hushåll förskjuts i sidled. En park, Siloparken, och ett utrymme för en pumpstation minskas marginellt i syfte att ge plats till nödvändiga funktioner i gatumark. Åtgärderna bedöms inte påverka allmänna och enskilda intressen i området då funktion och kvalitet i enlighet med skelettplanen och hamnens styrdokument säkerställs.

Bakgrund

Detaljplanen är en del av projektet Norrtälje Hamn där tidigare hamn- och industriområde successivt utvecklas till en ny stadsdel med bostäder, verksamheter och mötesplatser som torg, parker och många andra funktioner. Kommunen bjöd den 6 maj 2021 in till en öppen markanvisningstävling för kvarter 9a Terminalen och 9b Ankaret invid Hamnplan i Norrtälje Hamn. Den 24 oktober 2022 godkändes markanvisningsavtalet mellan Roslagens Pärla AB och Norrtälje kommun avseende kvarter 9a Terminalen och 9b Ankaret i Norrtälje Hamn. Kvarter 13 Färjan och 9c Hamnpiren direktanvisades till samma byggaktör 25 november 2024. Detaljplanen vidareutvecklar bebyggelseförslagen från markanvisningarna och prövar dem lämplig som byggrätt. I samband med pågående arbete för utbyggnad av allmän plats i enlighet med *Skelettplan Norrtälje Hamn* har detaljprojektering lett till ett behov av att justera gränser längs Östra Rögårdsgatan.



Beskrivning av detaljplanen

Ärendeinformation

Planprocessen handläggs enligt standardförfarande (PBL 2010:900) med motivet att planläggningen bedöms förenlig med kommunens översiktsplan, inte bedöms vara av betydande intresse för allmänheten eller antas medföra en betydande miljöpåverkan. Detaljplanen tas fram i enlighet med Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5) och allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan (BFS 2020:6). Arbetet med detaljplanen startades 2022-11-23 då kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott tog beslut om att godkänna start-PM för planuppdraget.

Detaljplanens omfattning och lokalisering

Det aktuella planområdet omfattar cirka 1,2 hektar och berör del av fastigheterna Tälje 3:1, Tälje 3:16, Tälje 3:216 och Tälje 5:1 som alla ägs av Norrtälje kommun. Planområdet består av fyra delområden som alla är belägna i stadsdelen Norrtälje Hamn. Detaljplanens två västra delar ligger i Norrtälje Hamns utbyggda etapper och omges av utbyggda gator och bostadskvarter. Detaljplanens östra delar angränsar till utbyggda etapper i väst, omfattande Hamnparken, kvarter 8 Fartyget, kajstråket Hamnpromenaden i syd och en byggarbetsplats med upplag för schaktmassor i öst och nord. Omgivande mark är planlagd mark för gata, torg och kaj genom *Skelettplan i Norrtälje stad*. Genomförandetiden för skelettplanen har inte gått ut och gatumarken iordningsställs i takt med stadsdelens utbyggnad.



Figur 1 Ortofoto 2024 med fastighetsgränser och fastigheternas namn. Markerad plangräns i gul streckad linje och fastighetsgränser med blå streckad linje.

Planens huvuddrag

Detaljplanens huvuddrag innebär att byggrätten i detaljplanens östra delar utökas för att möjliggöra för fyra nya stadskvarter vid Norrtälje Hamns östra vattenfront; två bostadskvarter med stort inslag av verksamheter i bottenplan, ett hotell med publika verksamheter i bottenvåning och en byggnad ute på befintlig pir för kultur-, serverings- och eventverksamhet. Sammanlagt möjliggör bostadskvarteren för ett tillskott av cirka 220



nya lägenheter och runt 190–200 hotellrum. De nya kvarterens placering är i enlighet med Norrtälje Hamns masterplan och ramar in stadsdelens kommande torg Hamnplan.



Figur 2 Flygbild över den föreslagna nya bebyggelsen i östra delen. Tidigare detaljplaner med både utbyggda och kommande kvartersbebyggelse i Norrtälje Hamn i bakgrunden, ETTTELVA arkitekter.

I de två västra delarna av detaljplanen görs mindre justeringar av gränser mellan allmän plats och kvartersmark för tekniska anläggningar mot gällande skelettplan för Norrtälje Hamn (*Detaljplan för Tälje 3:1 med flera, Norrtälje Hamn – Skelettplan i Norrtälje stad*).

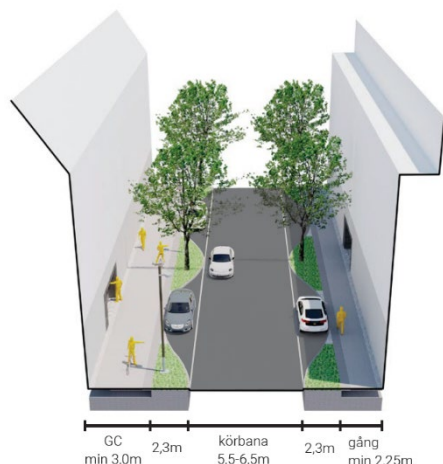


Figur 3 Bild över detaljplanen med grundkarta i bakgrunden. Plankartan är i två delar och i mitten visas konnektionslinjen mellan de två kartorna som skiljer planområdet i västra och östra delar.



Allmän plats

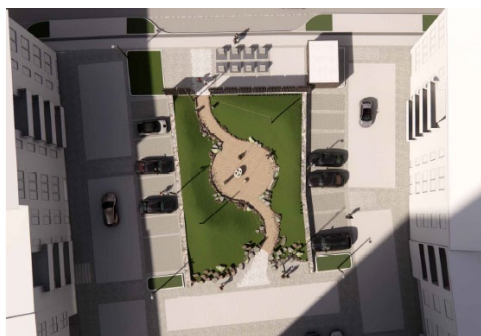
Detaljplanen omfattar gatumark, kajområde och parkmark. Gatumark ska ses som komplement till angränsande detaljplan för allmän plats i Norrtälje Hamn, där ytorna utökas något för att säkerställa behov av grönska med tillhörande dagvattenhantering, gatuparkering, gångbanor samt framkomlighet av fordon längs Östra Rögårdsgatan. Utifrån Skelettplan Norrtälje Hamn (*Detaljplan för Tälje 3:1 med flera, Norrtälje Hamn – Skelettplan i Norrtälje stad*) breddas Östra Rögårdsgatan gatusektion med totalt 1,8



meter i östra planområdet. Östra Rögårdsgatan får en gatusektion på cirka 16,8 meter. Den totala gatusektionen möjliggör för kombinerad gång- och cykelväg på ena sidan vägen, gångväg på andra sidan, trädplantering med dagvattenhantering, kantstensparkering längs med gatan och en körbana i båda riktningar.

Figur 4 Principskiss sektion Östra Rögårdsgatan från Design- och funktionsmanual allmän plats Norrtälje Hamn, Sydväst arkitektur och landskap

Gatumark i mittersta delen av planområdet ökar med ungefär en meter i öst, syd och väst vid Sjöfartsgatan och Rederigatan för att tillgodose gatuparkering öster och väster om planerad fickpark, *Siloparken*, och en körbar framkomlighet mellan parken och kvarteretsmarken vid syd, kvarter Ångsågen. Till skillnad från rådande skelettplan för Norrtälje Hamn säkerställs en entré i nordlig riktning i anslutning till Östra Rögårdsgatan mellan anslutande kvarteretsmark för tekniska anläggningar. Parkmarken blir en grön oas mitt i stadsdelen Norrtälje Hamns kärna. Parken är totalt cirka 400 kvadratmeter stor med en entré i nord och syd.



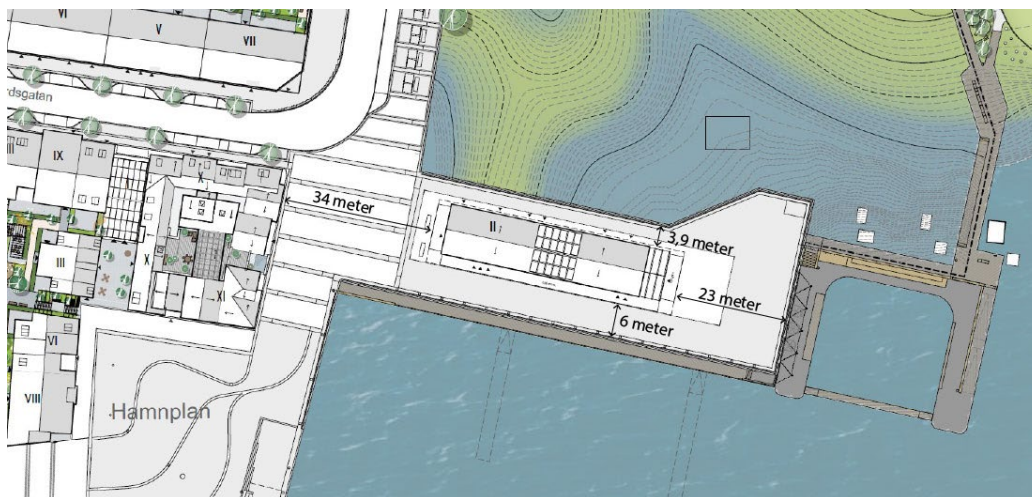
Figur 5 Illustration över planområdets allmänna park, Siloparken, med och utan vegetation, Sydväst arkitektur och landskap.

I detaljplanens västra del utökas gatumarken i förhållande till redan utbyggd kvarteretsmark vid Ångbåtsgatan med parkering i syd och gatuplantering i norr intill början av Östra Rögårdsgatan.



Figur 6 Ortofoto 2024. Utrymme som planeras som gata i detaljplanen markeras med vit heldragen linje.

Kajområdet på piren ska också ses som utökning av allmän plats i förhållande till Skelettplan Norrtälje Hamn. Här utökas allmän plats för att tillgodose allmänheten med öppna ytor för vistelse och aktivitet och för att säkerställa framkomlighet av utryckningsfordon och driftsfordon. Tillsammans med Skelettplanen blir det allmänna utrymmet på piren 6 meter brett i syd, 23 meter brett i öst inför anslutning till utomhusbadet och 3,9 meter brett i norr mot dagvattendammen. Mellan kvartersmark för hotell och pirbyggnad blir den allmänna platsmarken tillsammans med Skelettplanen totalt 34 meter brett.



Figur 7 Situationsplan med måttangivelser för pirens utrymme, allmän plats, ETELVA arkitekter.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet. Det kommunala huvudmannaskapet innebär att det är kommunen som har det generella ansvaret för projektering, upphandling, samordning och utbyggnad av anläggningar inom allmän plats inom planområdet, även underhåll och skötsel av allmänna ytor. Utbyggnaden sker i samordning med genomförandet av gällande detaljplan omfattande all allmän plats i Norrtälje Hamn (*Detaljplan för Tälje 3:1 med flera, Norrtälje Hamn – Skelettplan i Norrtälje stad*).



Kvartersmark

Övergripande gestaltungsprinciper

Norrtälje Hamn ska förlänga och utvidga av Norrtäljes stadskärna. Bebyggelsen ska i sin gestaltning stärka områdets urbana och stadsmässiga kvalitéer genom att bidra till funktionsblandning, aktiva bottenvåningar, trivsamma gaturum och hög arkitektonisk kvalitet. Stadsdelens signum är variation där längre fasadpartier längs kvarteren tydligt bryt upp vertikalt med ny våningshöjd, form eller kulör i taklandskap samt materialverkan och fönstersättning i fasad. Samtliga kvarter ska bidra Norrtälje Hamns vision "En levande stadsdel för barn, båtar och bad" och 6 övergripande projektmål (*Utbyggnadsstrategi för Norrtälje Hamn* 2018) som genererar:



Levande stadsdel

stadsdel för alla, blandning av människor & funktioner, mångfald av platser, aktiviteter året om



Barn

trygghet, miljökvaliteter, grönområden, lekplatser, skolor, förskolor, begränsas biltrafik



Båtar

Båtplatser, skärgårdstrafik, evenemang och båtliv



Bad

badmöjligheter i hamnen, god vattenkvalitet, historisk flirt

1. En utveckling av hela Norrtälje stad
2. En mötesplats för alla
3. En vardag av mångfald
4. En vacker skärgårdsstad
5. En öppen och tillgänglig stad
6. En miljö- och resurssmart stadsdel

Hotellet i kvarter 9b Ankaret blir en av stadsdelens Norrtälje Hamns signaturbyggnader som särskilt i sitt uttryck ska få ta plats och bidra med sin karaktär till platsens identitet. Pirbyggnadens utformning ska ta tillvara det unika läget som den yttersta utposten mot viken och havet i Norrtälje Hamn. Tillsammans med hamnpirens allmänna kajområde och utomhusbad ska byggnaden bidra till attraktiva funktioner och locka både nära och långväga besökare året om för att säkerställa en levande stadsmiljö.

Figur 8 Vision för Norrtälje Hamn "En levande stadsdel för barn, båtar och bad. Utbyggnadsstrategi.

Kvarter 9a, Terminalen

Kvarteret kännetecknas av en volymhantering som utgår ifrån och beaktar bebyggelsen i sin omgivning. Konceptet bygger på en variation i volym som växer i höjd från kvarter 8 Fartyget i väster mot hotellbyggnaden i öster, från sex till nio våningar längs Östra Rögårdsgatan. Längs Hamnpromenaden i sju, sex och åtta våningsplan. Detaljplanen reglerar lägre maxhöjder för bebyggelse i mitten av kvarteret i öst-västlig riktning samt fredar en öppning mellan byggnadskropparna vid bostadsgården ovan markplan för att maximera sol- och dagsljus till både gårdsmiljön och bostadslägenheterna med fönster mot kvarterets inre struktur.



— KV 9b — — KV 9a — — KV 8 —

Figur 9 Bild över fasader mot Östra Rögårdsgatan. I mitten redovisas aktuellt kvarter i förhållande till befintligt kvarter (kvarter 8) och hotellet (kvarter 9b), Sydväst arkitektur och landskap.



— KV 8 — — KV 9 — — KV 9b —

Figur 10 Bild över fasader mot Hamnpromenaden. I mitten redovisas aktuellt kvarter i förhållande till befintligt kvarter (kvarter 8) och hotellet (kvarter 9a), Sydväst arkitektur och landskap.



Figur 11 Vy över kvarter 9a där man ser bebyggelsens relation till gården. ETTTELVA Arkitekter.

Den upphöjda gården fungerar som en privat yta för de boende men erbjuder även, likt övriga kvarter i Norrtälje Hamn längs Hamnpromenaden, ett reserverat gångstråk öppet för allmänheten genom gården som ger förbipasserande en spännande inblick i stadens inre rum och större barn möjlighet att lättare möta och leka med vänner på andra gårdar. Gångstråket genom gården får en semiprivat karaktär för staden genom sin smala raka



passage som i sin markbeläggning avgränsas mot gårdens vistelseytor och ger en känsla av intimitet och exklusivitet.

Indelning i volym, material och fasadindelning följer byggnadens inre logik av lägenhetsfördelning och trapphus vilket speglar sig utåt, någonting som resulterar i en variation i fasader i samtliga väderstreck. Utöver volymerna varierar träfasaderna vertikalt genom en varierad men samspelt färgsättning, detaljering samt fönstersättning. Färgsättning mot gård utförs med fördel i ljusare kulör för att maximera tillgången till dagsljus medan fasaderna mot Östra Rögårdsgatan leker med mörkare toner i rött och svart. Mot Hamnpromenaden varierar fasadfärgen från en ljus volym mot Hamnplan till en röd hörnsten mot Havslänken. Bottenvåningarna betonas med en ökad detaljering mot resten av fasaderna upptill i kvarteren. Taklandskapet utgörs av sadeltak som varierar i höjd och takmaterial föreslås i plåt med kulören närmast underliggande fasad.

Kvarteret har ett inslag av utstickande burspråk mot Östra Rögårdsgatan samt mot Hamnplan. Dessa utstickande element ska varsamt gestaltas likt övrig fasadyta och uppfylla krav på frihöjder enligt *Utbyggnadsstrategi för Norrtälje Hamn*.

Havslänken får en inramning av gården genom placering av ett växthus i liv med fasaden till den upphöjda gården. I gatulivet föreslås en delvis uppglasad cykelverkstad. För denna fasaddel regleras inte fasadmaterialet, däremot reglerar detaljplanen att fasad som utgörs av betong eller liknande material ska utformas med relief, fris eller livförskjutning för att säkerställa en god utformning som bidrar till en trivsamt och spännande miljö i gaturummet. Växtlighet från gården får med fördel också rama in platsen.



Figur 12 Vy över kvarter 9a ned mot Hamnpromenaden vid Havslänken, ETTTELVA Arkitekter.

I kvarterets bottenvåning finns lokaler samt funktioner som föreslås att nyttjas av hotellet öster om kvarteret som exempelvis konferens- och eventutrymme, kontor och personalutrymme. En uppglasad länkbyggnad kopplar samman de två kvarteren för att förenkla flöden mellan kvarteren. Under byggnaden ligger ett gemensamt garage föreslagen i två våningar som försörjer för både hotellet, andra kommersiella verksamheter som restaurang och boendeparkering för 9a. Garagedriften till det gemensamma garaget är placerad i väster mot Havslänken.



Kvarter 9b, Ankaret

Hotellbyggnaden blir Norrtälje Hamns signaturbyggnad genom sin höjd på 11 våningar, fasadgestaltning helt i trä med hög detaljeringsgrad i utformning av fasad och taklandskap. Byggnaden utförs med en bearbetad träfasad mot samtliga väderstreck med en vertikal ribbverkan som inordnas med horisontella våningsindelningar. Takets form blir ett ledande gestaltningselement som med sina ramar bidrar med att förstärka byggnadens vertikala intryck och indelning i fasad.



Figur 13 Visionsbild sett från Norrtäljeviken i sydöst, ETTTELVA Arkitekter.

Byggrätten regleras med centrumfunktion för hotell, spa- och konferensverksamhet. Centrumfunktionen regleras i sin tur att handel får förekomma i bottenvåning men inte i övriga våningsplan. Detta görs bland annat för att säkerställa att kvarteret i framtiden inte kan omvandlas till ett köpcentrum, någonting kommunen anser vore olämpligt på platsen. Högst upp i byggnaden reglerar detaljplanen att en takterrass ska finnas om minst 80 kvm. Här finns det plats att bjuda in allmänheten till en utsikt över staden och Norrtäljeviken. I bottenplan planeras för en restaurang öppen för allmänheten med möjlighet till uteservering på del av Hamnplan säsongsvis. Detaljplanen reglerar att fasadpartier i bottenvåning mot Hamnplan samt Galärgatan ska ha minst en entré var och vara till minst 60% uppglasade för att inge ett öppet och luftigt intryck och bidra till ökad och belyst trygghet på Hamnplan nattetid.



Figur 14 Möjlig utformning enligt plankarta samt projekt och bebyggelseförslag.



Byggrätten regleras med möjlighet till en flexibel utformning enligt figur 14 med reglering på indelning i fasad samt höjdvariation i taklandskap. Antalet indelningar per fasadsida regleras enligt plankartan till minst tre genom variation med livförskjutning i fasad där balkonger kan placeras mot Hamnplan i syd och minst två indelningar mot Hamnplan i öst. Hotellets taklandskap får en varierad höjd med en planbestämmelse om att fasaden ska brytas i större delar av fasad i syd öst mot vattenfronten. Vinklarna på taket ska vara markanta och regleras med minsta taklutning på 45 grader. Den högsta takvolymen mot Hamnplan och Norrtäljeviken regleras bara med ennockhöjd och minsta takvinkel vilket ger liten flexibilitet att utforma detta hörn på andra sätt än redovisat i bilder tillhörande projekt och bebyggelseförslaget. Exempelvis kan även detta hörn bekläs med gavelmotiv likt andra delar av taket.

Balkonger utförs indragna och får ej glasas in enligt detaljplanens reglering för att den vertikala variationen ska upplevas. Balkongräcken utförs som pinnräcken i grå kulör och balkongplattan ska till framsida och undersida bekläs med trä för att bidra till upplevelsen av en byggnad helt i trä. Mellan hotellet och kvarter 9a finns en länkbyggnad som både ska bidra till en genväg från Östra Rögårdsgatan till Hamnplan och underlätta rörelse mellan hotellets konferensfunktioner i båda kvarteren. Länkbyggnaden ska i sin gestaltning underordna sig hotellets stora volym men samspela i form av samma materialitet och detaljeringsgrad. Fasaden regleras med en bestämmelse om minst 60% uppglasad fasad för att säkerställa upplevelsen av genomsikt mot Hamnplan. Reglerad andel glas i fasad i kombination med begränsning av byggnadens djup skapar möjlighet att se och känna igen bekanta på andra sidan byggnaden vilket bedöms som positivt för stadens stadsliv och sociala dimension.



Figur 15 Vy över länkbyggnaden från Hamnplan med hotellet till höger och kvarter 9a till vänster, ETTELVA Arkitekter.

Kvarter 9c, Hamnpiren

Pirbyggnaden blir en publik målpunkt för alla i Norrtälje där mat, umgänge, bad, upplevelser och kultur samlas på ett ställe. Med sin placering vid Hamnbadet (Norrtälje hamn kommande utomhusbad) samt närhet till Hamnplan utgör den en viktig funktion i Norrtälje Hamn samt Norrtäljes stadsliv.



Figur 16 Visionsbild över pirbyggnaden sett från Societetsparken i syd, ETTELVA Arkitekter.

Detaljplanen möjliggör för serveringsverksamhet, kulturverksamhet, samlingslokal, butiker, eventverksamhet och service till utomhusbad att inhysa i byggrätten. Byggrättens höjd, tillsammans med takets sadeltak med en lutning på 40 grader, möjliggör för två våningar med ordentlig rumshöjd för att skapa en attraktiv rymd och upplevelse i byggnaden. Konceptet för byggnaden är en enkel volym som låter de små detaljerna ta plats. Byggrättens placering ger en tydlig riktning utmed piren. Byggnaden har en uppglasad mittenparti som tillför en visuell och känslomässig kontakt till Galärparken i norr samt Norrtäljeviken i söder. Här ska man kunna husera en serveringsverksamhet som går att öppna upp på sommaren och förbinda med en uteservering mot Norrtäljeviken i öster och väster mot Hamnplan i väster under en pergola.

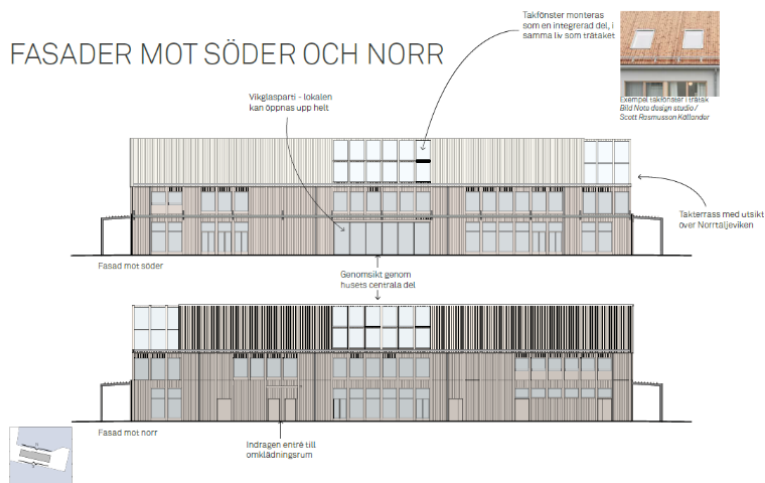


Figure 17 Pirbyggnadens fasadparti i nord och syd, ETTELVA Arkitekter.

Fasadmaterialet får ett naturligt uttryck i trä med fokus på behandling som bevarar materialets egenskaper och naturliga intryck så länge som möjligt. En vertikal ribbverkan bidrar till fasadens gestaltning och den indragna takfoten inger byggnaden en hög detaljeringsnivå samt en elegans i värdighet med dess placering och funktion. Utan takfot krävs en uppsamling och avledning av takvatten genom en så kallad ståndränna som integreras i taket leder vattnet till anslutande stuprör som kan göms mellan ribbor i fasad. Ståndrännan kan integreras med ett eventuellt behov av snörasskydd.



Kvarter 13, Färjan



Figur 18 Vy över kvarter 13 från Hamnpiren, FREDÅ Arkitekter.

Kvarter 13 utförs som ett blandat kvarter med verksamhetslokaler i bottenvåning samt bostäder ovanpå. Mot Östra Rögårdsgatan i syd och Hamnvägen i väst varierar bebyggelsen mellan sju, sex och fem våningar. Mot Trossgatan i norr varierar volymen mellan fyra, fem och sex våningar och mot Galärgatan och havsfronten sju respektive sex våningar med ett släpp i mitten med en våning. Plankartan utformas med en möjlighet att uppföra centrumverksamhet för maximal flexibilitet för en omväxlande omvärld i framtiden. En livsmedelsbutik planeras i bottenplanet med en huvudentré mot kvarterets sydvästra hörn i möte med gatorna Havslänken/Östra Rögårdsgatan.



Figur 19 Illustration över kvarteret sett från ovan från öst respektive väst, FREDÅ Arkitekter.

En väl bearbetad sockelvåning som karakteriseras av gedigna material och en ökad detaljeringsgrad löper runt om byggnaden. Skillnad i materialitet uppstår i fasadindelningar som genereras av husets inre och låter volymerna landa i gata med sin materialitet. På detta sätt blir volymerna tydligare och sockeln hålls ihop av en ökad och bearbetad gestaltning i detaljnivå. Tegel och puts i olika kulörer omfamnar kvarteret runt om med undantag för radhusen i norr mot Trossgatan som får en fasad i träpanel. En variation i fönstersättning bidrar även till en ökad variation i fasadliv. Kvarteret arbetar flitigt med detaljering med olika utstickande och indragna element i fasad som tillsammans skapar en detaljrik och harmoniskt uttryck i kvarterets alla delar. Kvarteret utformas med högresta gavelmotiv mot vattenfronten i öst mot Galärgatan med indragna



balkonger som får glisas in. Släppet i volym mot Galärgatan möjliggör för utsikt över Norrtäljeviken från innergården.

En sammanhållen takutformning med sadeltak samt mansardtak sträcker sig runt kvarteret med undantag för hörnhuset mot Hamnparken där man möjliggör för en takterrass samt det växtbekladda taket på radhusen i norra delen av kvarteret. En variation i materialitet och takfärg förstärker intrycket av dem sammanhållna volymerna vertikalt. Eventuella skarvar i fasaduttryck ska bearbetas och integreras väl i gestaltningen av husfasaderna.



Figur 20 Illustration entréer, FREDA Arkitekter.

Bebyggelseförslaget utformas med en hög detaljeringsgrad på sockelvåning i ögonhöjd mot Östra Rögårdsgatan. Plankartan säkerställer allmänna funktioner mot gata samt bostadsentréer. I korsningen Östra Rögårdsgatan/Galärgatan planeras en indragen hörnentré för verksamhet i bottenvåningen. Detta indrag underlättar gång och cykeltrafik som förstärker kvarterets stadsmässighet i ett av de viktigaste lägena i Norrtälje Hamn.



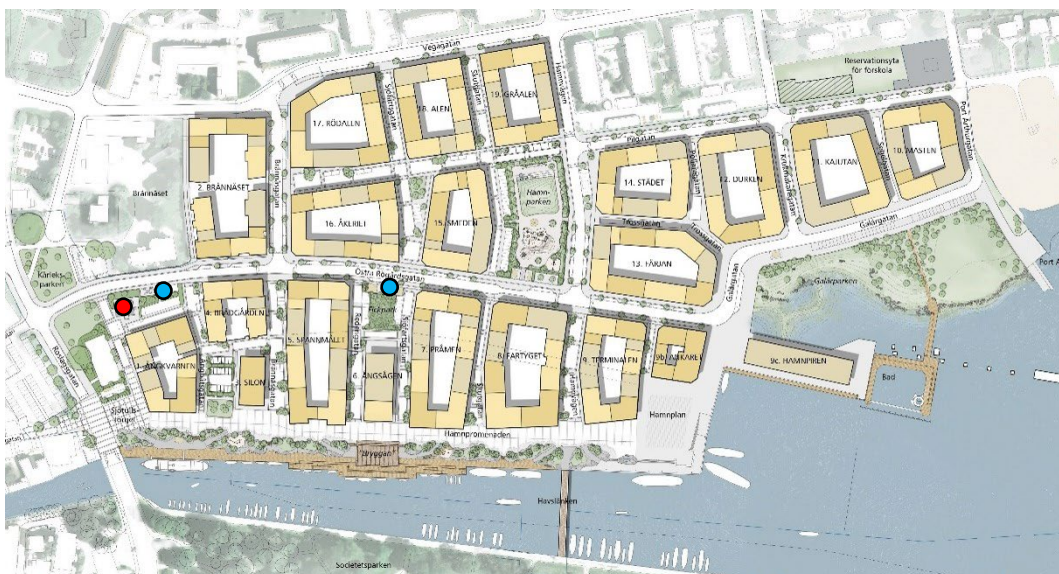
Figur 21 Illustration hörnentré i korsning Östra Rögårdsgatan/Galärgatan, FREDA Arkitekter.

Tekniska anläggningar

Detaljplanen möjliggör för två korrigeringar av utrymmen avsedda att inrymma två insamlingsplatser för sorterat avfall från hushåll och en transformatorstation utifrån Skelettplan Norrtälje Hamn och stadsdelens Masterplan. Insamling av sorterat avfall från hushåll, för närvarande förpackningar och returpapper, är byggda med underjordiska behållare med inkast ovan mark. Behållarna töms med hämtningsfordon med kran. Transformatorstation är placerad i nordöst om Siloparken och öster om en av insamlingsplatserna för förpacknings- och returpapper. Nordväst om fickparken Siloparken reserveras en yta som är hårdgjord för att kunna nyttjas tillfällig för antingen insamling av sorterat avfall från hushåll vid händelse av driftstopp, eller för insamling av grovavfall från hushållen eller för återbruk.



Figur 22 Bild över Siloparkens entré från Östra Rögårdsgatani med nybyggd station för insamling av förpackningar och returpapper från hushåll och en transformatorstation längst bort i vänster i bild. Till höger om parkens entré i bild finns en hårdgjord yta som kan nyttjas vid driftsstopp vid insamlingsstationen eller för tillfällig insamling av grovavfall från hushåll.



Figur 23 Masterplan Norrtälje Hamn, plats för pumpstation markeras med röd prick och plats för avfallsinsamling från hushållen och transformatorstation markeras med blå prick i bild.

Utrymme för pumpstation i västra delen av planområdet föreslås minska utifrån Skelettplan Norrtälje Hamn. Marken och pumpstationen är iordningställd och mark för växtlighet i norr samt gatubeläggning i söder anses bättre ingå i markanvändningen gata och därmed skötas av kommunens driftenheter för allmän plats.

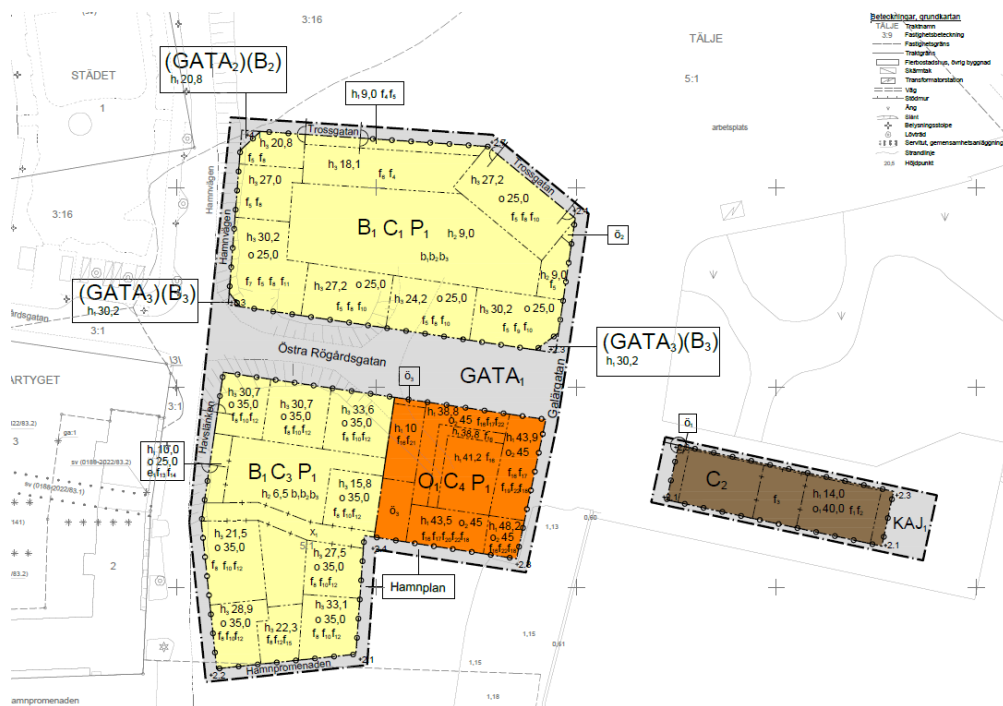
Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 10 år från det att detaljplanen får laga kraft.

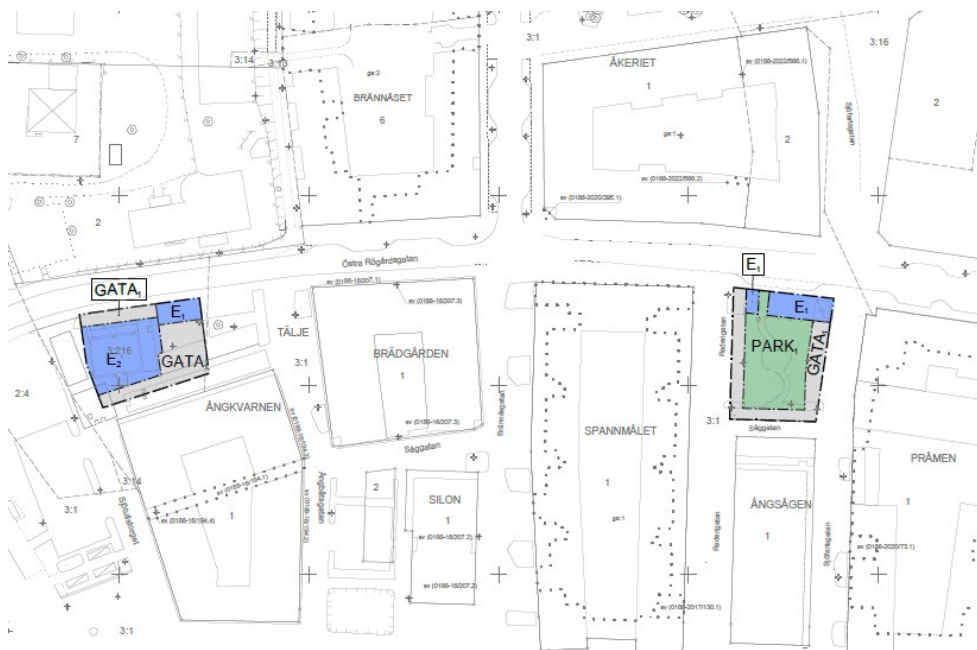


Motiv till detaljplanens regleringar

Detaljplanen innehåller regleringar för att uppnå detaljplanens syfte. Enligt Boverkets förordning om planbeskrivning (2020:8) ska kommunen motivera varje enskild reglering och lagra motivet digitalt. I detta kapitel följer en lista på bestämmelser och deras motiv. I planbeskrivningen ska kommunen redovisa motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen.



Figur 24 Plankarta del 1 av 2.



Figur 25 Plankarta del 2 av 2.



Användning av mark och vatten

Allmän platsmark

GATA₁ Lokalgata

Motiv: Regleringen syftar till att säkerställa ett tillräckligt stort gatuområde för att kunna tillgodose behov av grönska med tillhörande dagvattenhantering, gatuparkering, gångbanor samt framkomlighet av fordon längs Östra Rögårdsgatan. Utbyggnad av allmän plats är en förutsättning för att byggrätten på kvartersmark ska vara lämplig att genomföra och planen ska uppfylla syftet att bidra till en levande stad. Lagstöd: 4 kap 5§, 4 kap 7§ PBL

(GATA₂) Lokalgata. Avgränsad vertikalt uppåt till 3,6 meter under (B₂)

Motiv: Säkerställer god sikt i korsningspunkt mot gångfartsområde Trossgatan men tillåter bostäder att kraga ut ovan gaturummet för en rationell byggrätt för bostäder. Den allmänna gatumarken utgör en förutsättning för att planen ska vara lämplig att genomföra ur ett säkerhetsperspektiv. Lagstöd: 4 kap 5§, 4 kap 7§ PBL

(GATA₃) Lokalgata. Avgränsad vertikalt uppåt till 4,6 meter under (B₃)

Motiv: Säkerställer god sikt i korsningspunkt mot områdets lokalgator och huvudnät, Östra Rögårdsgatan/Galärgatan och Östra Rögårdsgatan/Hamnvägen, men tillåter bostäder att kraga ut ovan gaturummet för en rationell byggrätt för bostäder. Den allmänna gatumarken utgör en förutsättning för att planen ska vara lämplig att genomföra ur ett säkerhetsperspektiv. Lagstöd: 4 kap 5§, 4 kap 7§ PBL

PARK₁ Anlagd park

Motiv: Säkerställer gröna kvalitéer i stadsdelen och en god livsmiljö för boende. Lagstöd: 4 kap 5§, 4 kap 7§ PBL

KAJ₁ Kajområde. Område för vistelse, utskänkning och evenemang

Motiv: Säkerställer tillräckligt utrymme för att aktivera stadsliv på piren till den äldre färjeterminalen, den yttersta utposten mot viken och havet i Norrtälje Hamn. Lagstöd: 4 kap 5§, 4 kap 7,8 §§ PBL

Kvartersmark

B₁ Bostäder

Motiv: Detaljplanens syfte är att möjliggöra för bostadsbebyggelse. Lagstöd: 4 kap 5§

B₂ Bostäder. Avgränsad vertikalt nedåt till 3,6 meter över (GATA₂)

Motiv: Detaljplanens syfte är att möjliggöra för bostadsbebyggelse. Bostadsbebyggelsen tillåts här kraga ut över allmän plats för en ändamålsenlig bostadsbebyggelse. Höjden är anpassad till Trossgatans planerade utformning och funktion. Lagstöd: 4 kap 5§ PBL

B₃ Bostäder. Avgränsad vertikalt nedåt till 4,6 meter över (GATA₃)

Motiv: Detaljplanens syfte är att möjliggöra för bostadsbebyggelse. Bostadsbebyggelsen tillåts här kraga ut över allmän plats för en ändamålsenlig bostadsbebyggelse. Höjden är anpassad till Östra Rögårdsgatans korsningspunkter med planerade utformning och funktion. Lagstöd: 4 kap 5§ PBL

C₁ Centrum. I entréplan mot Östra Rögårdsgatan, Galärgatan och Hamnvägen ska lokaler för centrumändamål anordnas. Längs alla gator i bottenvåning får entréer till bostäder anordnas inklusive cykel- och barnvagnsförråd. Centrumverksamhet får anordnas mot Trossgatan och på övriga våningsplan.

Motiv: Säkerställer hög andel av centrumverksamhet enligt detaljplanens syfte. Centrumanvändning premieras i bottenvåning för att aktivera stadsliv mot att bostäder premieras i mer privat sfär. Lagstöd: 4 kap 5§ PBL



C₂ Centrum. Serveringsverksamhet, kulturverksamhet, samlingslokal, butiker, eventverksamhet, service till utomhusbad.

Motiv: Begränsar användningen Centrum till endast publika funktioner som kan bidra till att locka besökare och stadsbor ut på piren. Lagstöd: 4 kap 5§ PBL

C₃ Centrum. I entréplan mot Östra Rögårdsgatan, Hamnpromenaden och Hamnplan ska lokaler för centrumändamål anordnas. Längs Östra Rögårdsgatan i bottenvåning får entréer till bostäder anordnas inklusive cykel- och barnvagnsförråd. Centrumverksamhet får anordnas mot Havslänken och på övriga våningsplan.

Motiv: Säkerställer hög andel av centrumverksamhet enligt detaljplanens syfte. Centrumanvändning premieras i bottenvåning för att aktivera stadsliv mot att bostäder premieras i mer privat sfär. Lagstöd: 4 kap 5§ PBL

C₄ Centrum. Centrumändamål får anordnas i markplan

Motiv: Säkerställer hög andel av centrumverksamhet enligt detaljplanens syfte. Lagstöd: 4 kap 5§ PBL

E₁ Transformatorstation, avfallsanläggning

Motiv: Detaljplanens syfte är att korrigera utrymme för transformatorstation och avfallsanläggning inom Skelettplan Norrtälje hamn. Avfallsanläggningen tillgodoser bostäderna med insamling av sorterat avfall. Lagstöd: 4 kap 5§ PBL

E₂ Pumpstation

Motiv: Detaljplanens syfte är att korrigera utrymme för befintlig pumpstation utifrån Skelettplan Norrtälje Hamn. Lagstöd: 4 kap 5§ PBL

O₁ Hotell, spa- och konferensanläggning

Motiv: Detaljplanens syfte är att möjliggöra för hotell- och konferensanläggning. Lagstöd: 4 kap 5§ PBL

P₁ Parkering får anordnas under markplanet.

Motiv: Säkerställer utbyggnad av underjordiskt parkeringsgarage och att våningar ovanför markplanet premieras för bostäder och verksamhetslokaler som kan bidra till detaljplanens syfte att bidra till Norrtälje Hamns vision om att bli en levande stadsdel. Lagstöd: 4 kap 5§ PBL

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Upphävande av strandskydd

Strandskydd upphävs för all allmän plats inom planområdet

Motiv: Strandskyddet upphävs för att möjliggöra för att dispenspliktiga åtgärder för anläggning av gata och kaj som krävs för att planens genomförande ska vara möjliga att utföra. Lagstöd: 4 kap 17§ PBL

Utformning av allmän plats

+ 0.0 Markens höjd över angivet nollplan

Motiv: Bestämmelsen anger ett antal plushöjder inom allmän platsmark, gata, i syfte att reglera höjdsättning för en säker avrinning av skyfall som förhåller sig till hela utbyggnaden av allmän plats i stadsdelen. Höjderna vägleder även höjdsättningen av kvartermarken och entréer. Lagstöd: 4 kap 17§ PBL



Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens nyttjande

Ö₁ Marken får inte förses med byggnad, skärmtak, plank eller utkragande byggnadsdelar

Motiv: Begränsar markens nyttjande för att säkerställa en utformning av kvartersmarken som fungerar tillsammans med allmän plats på piren. Syftet är att piren ska bli en målpunkt för besökare och boende. Inom området får pergola byggas. Lagstöd: 4 kap 11§ PBL

Ö₂ Marken får inte förses med byggnad ovan mark eller utkragande balkonger.

Motiv: Regleras inom ett begränsat område på kvartersmark till kvarter 13. Begränsar markens nyttjande och säkerställer att bebyggelsen konceptet med en ett rent gavelmotiv utan utstickande balkonger mot kvarterets östra del för en attraktiv vattenfront.

Bestämmelsen ska inte hindra för att konst installeras som en utkragande byggnadsdel i fasaden. Under mark tillåts bebyggelse för garage. Lagstöd: 4 kap 11§ PBL

Ö₃ Marken får inte förses med byggnad ovan mark, skärmtak, plank eller utkragande byggnadsdelar. Gäller ej takfot.

Motiv: Säkerställer en fungerande entré till hotellet och länkbyggnaden till hotellet. Under mark tillåts bebyggelse för garage. Lagstöd: 4 kap 11§ PBL

Höjd på byggnadsverk

h₁ 0,0 Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan

Motiv: Regleringen syftar till att begränsa byggrätten i höjddled. Lagstöd: 4 kap 16§ PBL

h₂ 0,0 Högsta nockhöjd på byggnad med planterbart bjälklag är angivet värde i meter över angivet nollplan

Motiv: Regleringen syftar till att begränsa byggrätt för byggnad med planterbart bjälklag för gård i höjddled. Lagstöd: 4 kap 16§ PBL

h₃ 0,0 Högsta nockhöjd på byggnad bortsett från mindre byggnadsdelar tillhörande teknikrum, trapphus, hisschakt eller liknande är angivet värde i meter över angivet nollplan. Nödvändiga installationer på tak ska i sin omfattning och placering underordna sig taklandskapet för minimal visuell synlighet.

Motiv: Regleringen syftar till att begränsa byggrätten i höjddled. Endast mindre byggnadsdelar undantas och provas utifrån sin gestaltning i bygglov. Lagstöd: 4 kap 16§ PBL

Markreservat för allmännyttiga ändamål

x₁ En minst 2 meter bred passage ska vara disponibel för allmän gångtrafik. Byggnad får inte placeras ovan gård, gäller ej utkragande byggnadsdelar 2,5 meter över gården.

Motiv: Säkerställer en för allmänheten öppen men smal passage i semioffentlig karaktär genom kvarter 9a som sammanlänkas med passager genom tidigare bebyggelsekvarter i Norrtälje Hamn längs Hamnpromenaden. Syftet är att bidra till Norrtälje Hamns vision om att bli en levande stadsdel. Stråket erbjuder boende och besökare ett helt bilfritt och rekreativt stråk. Lagstöd: 4 kap. 11§ och 6 § PBL.

Stängsel, utfart och annan utgång

Utfartsförbud

Motiv: Syftet med planbestämmelsen är att begränsa antalet garageportar och lokalisera dem till specifika gatusträckningar ur trafiksäkerhetssynpunkt. Planbestämmelsen har stöd i 4 kap. 9 § PBL.



Takvinkel

o 0,0 Minsta takvinkel för byggnad bortsett från mindre byggnadsdelar tillhörande trapphus, hisschakt, frontespis eller takkupor är angivet värde i grader.

Motiv: Begränsar byggnadens omfattning i volym. Säkerställer hänsyn till omgivande bebyggelse och angränsande stadskärna där ett tydligt taklandskap är en del av gestaltningen. För att mindre byggnadsdelar ska kunna uppföras med lägre takvinkel undantas de i bestämmelsen. Lagstöd: 4 kap. 11§ PBL

o₁ 0,0 Takvinkeln ska vara angivet värde i grader.

Motiv: Reglerar högsta tillåtna volym tillsammans med regleradnockhöjd på pirensexponerade läge. Takvinkeln är en del av pirbyggnadens tilltänkta koncept av en enkel volym med ett tydligt taklandskap. Lagstöd: 4 kap. 11§ PBL.

o₂ 0,0 Minsta takvinkel är angivet värde i grader.

Motiv: Reglerar byggrättens volym för Hotell- och konferensbyggnad. Den kraftiga takvinkeln är en förutsättning för att taklandskapet ska bidra till gestaltningen av ett av områdets signaturbyggnad. Lagstöd: 4 kap. 11§ PBL.

Upphävande av strandskydd

Strandskydd upphävs för all kvartersmark inom planområdet

Motiv: Strandskyddet upphävs för att möjliggöra för att dispenspliktiga åtgärder för byggnader och andra anläggningar som krävs för att planens genomförande ska vara möjliga att utföra. Lagstöd: 4 kap 17§ PBL

Utformning

f₁ Tak ska utformas som sadeltak

Motiv: Reglerar utformning av taket på pirbyggnaden. Säkerställer att volymen bryts upp och bidrar till stadsmiljön och Norrtälje Hamns vision. Lagstöd: 4 kap. 16§ PBL.

f₂ Fasader och tak med detaljer ska utföras i cederträ, lärkträ, furu eller liknande träslag och i glas. Träet ska behandlas för att säkerställa ett enhetligt fasadintryck där träets karaktär är synligt. Fasader ska utformas med stående träpanel och gestaltas med pilastrar som ger fasaden relief. Byggnaden får max ha en takfot på 1 decimeter.

Motiv: Säkerställer en identitetsskapande arkitektur baserat på konceptet av en enkel volym med en hög detaljrikedom i byggnaden som ska locka till besökare och boende ut på piren. Lagstöd: 4 kap. 16§ PBL.

f₃ Fasad- och takmaterial ska utgöras av minst 70% glas för genomsikt i husets centrala del.

Motiv: Säkerställer en öppenhet och en relation mellan inne och ute i nord och syd som ska locka till besökare och boende ut på piren. Lagstöd: 4 kap. 16§ PBL.

f₄ En öppen gångpassage från gata till gård ska finnas inom angivet egenskapsområde

Motiv: Säkerställer kvalitén av att ta sig från bostadsgården till Hamnens allmänna plats med stråk och parker vilket bidrar till boendekvalitet. Passagen säkerställer också en säker avledning av skyfall. Lagstöd: 4 kap. 16§ PBL.

f₅ Fasader ska i huvudsak utföras i tegel eller puts med en bottenvåning mot allmän plats i tegel, puts, sten eller klinker som ska utmärka sig med högre våningshöjd och detaljering i fasadgestaltning. Eventuella horisontella som vertikala elementskarvar ska döljas eller integreras i fasadgestaltningen.

Motiv: Säkerställer hög kvalitet på arkitekturen. Omfamnar etablerade material i Norrtälje Hamn. Bottenvåningen ska bidra till stadsliv och aktivera omgivande plats/stad genom attraktiva verksamhetslokaler med tilltagen våningshöjd. Lagstöd: 4 kap. 16§ PBL.



f₆ Fasad ska i huvudsak utföras i tegel, puts eller trä. Eventuella horisontella som vertikala elementskarvar ska döljas eller integreras i fasadgestaltningen.

Motiv: Säkerställer hög kvalitet på arkitekturen. Omfamnar etablerade material i Norrtälje Hamn. Gäller i norr för kvarter 13 Färjan. Inom detta område möjliggörs för träfasad inom kvarter 13 vilket inte möjliggörs i andra delar av kvarteret i syfte att säkerställa hög grad av variation inom Norrtälje Hamn Lagstöd: 4 kap. 16§ PBL.

f₇ Tak ska utformas som sadeltak eller valmat tak med undantag från frontespis, takkupor, trapphus, hisschakt

Motiv: Säkerställer ett tydligt taklandskap inom kvarteret som bidrar till stadsmiljön och syftet att anpassa bebyggelsen efter områdets befintliga karaktärsdrag. Lagstöd: 4 kap. 16§ PBL. Lagstöd: 4 kap. 16§ PBL.

f₈ Balkong som kragar ut över allmän plats ska utformas med pinnräcken och får inte glasa in. Balkong som är helt indragen i fasadliv mot allmän plats får glasa in med profillösa glas.

Motiv: Säkerställer att bebyggelsevolymen inte inkräktar för mycket på de allmänna vistelserummen i stadsdelen och att detaljplanen bidrar till visionen om en levande stad. Lagstöd: 4 kap. 16§ PBL.

f₉ Balkong får inte kraga ut över allmän plats

Säkerställer att bebyggelsevolymen inte inkräktar för mycket på de allmänna vistelserummen i stadsdelen och att detaljplanen bidrar till visionen om en levande stad. Bestämmelsen gäller mot Norrtälje Hamns vattenfront där det allmänna rummet är av extra stor dignitet. Lagstöd: 4 kap. 16§ PBL.

f₁₀ Tak ska utformas som sadeltak med undantag från frontespis, takkupor, trapphus, hisschakt

Säkerställer ett tydligt taklandskap inom kvarteret som bidrar till stadsmiljön och syftet att anpassa bebyggelsen efter områdets befintliga karaktärsdrag. Lagstöd: 4 kap. 16§ PBL.

f₁₁ Minst en entré ska placeras i hörnet mot gata i korsningen Östra Rögårdsgatan/Hamnvägen

Motiv: Säkerställer syftet att aktivera angränsande allmän plats Östra Rögårdsgatan/Hamnvägen.

f₁₂ Fasader ska i huvudsak utföras i trä med en bottenvåning mot allmän plats som utmärker sig med högre våningshöjd och detaljering i fasadgestaltning.

Motiv: Säkerställer att ny bebyggelse anpassas till områdets befintliga karaktärsdrag. Bottenvåningen ska bidra till stadsliv och aktivera omgivande plats/stad genom attraktiva verksamhetslokaler med tilltagen våningshöjd. Lagstöd: 4 kap. 16§ PBL.

f₁₃ Fasad tillhörande bottenvåning mot allmän plats som utgörs av betong eller liknande material ska utformas med relief, fris eller livförskjutning som skapar mönster alternativt bekläs i trä

Motiv: Säkerställer att ny bebyggelse anpassas till områdets befintliga karaktärsdrag där baksidor undviks och fasader utformas med hög arkitektonisk kvalitet. Lagstöd: 4 kap. 16§ PBL.

f₁₄ Gårdsbyggnad eller växthus ska placeras i användningsgräns med fasadmaterial i glas eller trä.



Motiv: Säkerställa att ny bebyggelse anpassas till områdets befintliga bebyggelsekaraktär bestående av en tät och sammanbyggd bebyggelsevolym mot gata. Lagstöd: 4 kap. 16§ PBL.

f₁₅ Tak ska till minst 100 kvadratmeter utformas som takterrass. Skyddsräcke vid takterrass får överskrida reglerad nockhöjd och utformas med fasadmateriäl integrerat med underliggande fasadliv eller med pinnräcke

Motiv: Säkerställer god boendemiljö med tillgång till solbelyst uteplats när solen ej tar sig in på innergård. Lagstöd: 4 kap. 16§ PBL.

f₁₆ Fasader ska utföras med stående träpanel och glas och gestaltas med vertikala och horisontella ribbor. Träet ska behandlas för att säkerställa ett enhetligt fasadintryck där träets karaktär är synligt.

Motiv: Säkerställer att hotellbyggnaden blir en av Norrtälje Hamns signaturbyggnader med en identitetsskapande arkitektur. Lagstöd: 4 kap. 16§ PBL.

f₁₇ Tak ska utformas som sadeltak. Byggnadens fasad ska brytas upp vertikalt till minst två delar mot allmän plats genom livförskjutning i fasad. Takgestaltning ska variera i enlighet med fasadens uppdelning.

Motiv: Säkerställer vertikal variation i fasad genom livförskjutning. Säkerställer att hotellbyggnaden blir en av Norrtälje Hamns signaturbyggnader med en identitetsskapande arkitektur, samtidigt som att byggnaden anpassas till områdets befintliga karaktärsdrag med hög grad av vertikal variation. Lagstöd: 4 kap. 16§ PBL.

F₁₈ Första och andra våningen mot allmän plats ska utformas med en våningshöjd på minst 4 meter. Bottenvåning ska till minst 60% av fasaden utgöras av glas

Motiv: Säkerställer syftet att bidra till stadsliv och aktivera omgivande allmän plats Hamnplan och Hamnpiren genom attraktiva verksamhetslokaler med tilltagen våningshöjd. Säkerställer att hotellbyggnaden blir en av Norrtälje Hamns signaturbyggnader med en identitetsskapande arkitektur. Lagstöd: 4 kap. 16§ PBL.

F₁₉ Minst en entré ska placeras i öst mot Galärgatan

Motiv: Säkerställer syftet att aktivera angränsande torg Hamnplan i Norrtälje Hamn. Lagstöd: 4 kap. 16§ PBL.

F₂₀ Minst en entré ska placeras i syd mot Hamnplan

Motiv: Säkerställer syftet att aktivera angränsande allmän plats Hamnpiren i Norrtälje Hamn som leder fram till stadsdelens utomhusbad. Lagstöd: 4 kap. 16§ PBL.

F₂₁ Fasadytan ska utgöras av minst 60% glas

Motiv: Säkerställer en öppenhet och en relation mellan inne och ute i nord och syd som ska locka till besökare och boende till Hamnplan och Hotellet. Bidrar till att uppfylla syftet om att aktivera angränsande allmän plats. Bestämmelsen gäller för länkbyggnaden mellan kvarter 9a och hotellet. Lagstöd: 4 kap. 16§ PBL.

F₂₂ Balkonger ska vara indragna i fasadliv och får inte glasa in. Balkongplattans undersida och framsida ska bekläs med trä. Balkongerna ska gestaltas med pinnräcken.

Motiv: Säkerställer att bebyggelsevolymen inte inkräktar för mycket på de allmänna vistelserummen i stadsdelen och därmed uppfyller syftet att bidra till Norrtälje Hamns vision om en levande stad. Säkerställer att hotellbyggnaden blir en av Norrtälje Hamns signaturbyggnader med en identitetsskapande arkitektur. Lagstöd: 4 kap. 16§ PBL.

Tak får inte utgöras av takpapp. Gäller ej allmänna tekniska anläggningar.



Motiv: Säkerställer taklandskapet inom bebyggelsekvarteren bidrar till stadsmiljön och syftet att anpassa bebyggelsen efter områdets befintliga karaktärsdrag. Lagstöd: 4 kap. 16§ PBL.

Byggnad inom kvarter 9B ska utformas som en signaturbyggnad med hög detaljeringsgrad i utformning av fasad och taklandskap med hänsyn till det centrala och exponerade läget

Motiv: Säkerställer att hotellbyggnaden blir en av Norrtälje Hamns signaturbyggnader med en identitetsskapande arkitektur. Lagstöd: 4 kap. 16§ PBL.

Taklandskapet tillhörande hotell, spa- och konferensanläggning ska ha minst en takterrass om 80 kvadratmeter

Motiv: Säkerställer möjlighet till utblick över den från den offentliga hotell- och konferensverksamheten vilket bidrar till visionen om en levande stad. Lagstöd: 4 kap. 16§ PBL.

Taklandskapet tillhörande kvarter 13 ska ha minst en takterrass om 80 kvadratmeter och minst 200 kvadratmeter vegetationsbeklädda tak ovan planterbart bjälklag med ett minsta planteringsdjup på 10 centimeter. Skyddsräcke vid takterrass får överskrida reglerad nockhöjd och utformas med fasadmateriell integrerat med underliggande fasadliv eller med pinnräcke.

Motiv: Säkerställer god boendemiljö med tillgång till solbelyst uteplats när solen ej tar sig in på innergård. Säkerställer möjligheten för kvarteret att rena och fördröja dagvatten. Lagstöd: 4 kap. 16§ PBL.

Byggnader inom kvarter 13 och 9a ska brytas upp vertikalt i egenskapsgräns mot allmän plats med variation av minst kulör och fönstersättning i fasad samt kulör på tak.

Fasadgestaltning ska följa takvariation.

Motiv: Säkerställer att ny bebyggelse anpassas till områdets befintliga karaktärsdrag med hög grad av vertikal variation. Säkerställer en trivsam och spännande upplevelse när man rör sig i stadsrummet vilket bidrar till visionen om en levande stad. Lagstöd: 4 kap. 16§ PBL.

Utkragande byggnadsdelar för burspråk eller balkong tillåts uttömmande av nedan lista och endast för kvarter 9a och 13 med undantag för del av kvarter 13 i sydöst där (f₉) gäller:

- *Vid Östra Rögårdsgatan får balkonger och burspråk kraga ut maximalt 0,7 meter över allmän plats gata med en minsta frihöjd på 3,2 meter om inget annat anges.*
- *Vid Hamnvägen får balkonger kraga ut maximalt 0,7 meter över allmän plats gata med en minsta frihöjd på 3,2 meter och kraga ut upp till 1,5 meter till en minsta höjd på 6 meter ovan gata.*
- *Vid Trossgatan och Havslänken får balkonger kraga ut maximalt 0,7 meter över allmän plats gata till en minsta frihöjd på 4,6 meter*
- *Vid Hamnplan och Hamnpromenaden får balkong tillhörande centrum eller bostadsändamål kraga ut maximalt 2 meter över allmän plats gata till en minsta frihöjd på 4,6 meter. Burspråk får kraga ut maximalt 0,7 meter till en minsta frihöjd på 4,6 meter*

Motiv: Säkerställer att bebyggelsevolymen inte inkräktar för mycket på de allmänna vistelserummen i stadsdelen och därmed uppfyller syftet att bidra till Norrtälje Hamns vision om en levande stad. Bidrar till att trafiksäkerhet och framkomlighet för högre och bredare fordon längs omgivande gator. Lagstöd: 4 kap. 16§ PBL.



Utförande

b₁ Ovan angiven nockhöjd tillåts utkragande takfot eller balkonger, lanterniner eller komplementbyggnad för bostadsändamål. Komplementbyggnad får utföras till en nockhöjd högst 4 meter ovan gårdens höjd till en sammanlagd högsta byggnadsarea om 100 kvadratmeter.

Motiv: Begränsar byggrätt på gården så att erforderlig yta ska finnas kvar för en kvalitativ gård och därmed en god boendemiljö. Lagstöd: 4 kap 11§ PBL

b₂ Bostadsgård ska till minst 30% utföras med planterbart bjälklag. Bjälklaget ska klara ett minsta planteringsdjup på 50 centimeter. Gården ska utformas för utevistelse och lek.

Motiv: Säkerställer en kvalitativ bostadsgård och därmed en god boendemiljö.

Säkerställer förutsättningar att ta omhand om dagvatten på bostadsgården. Lagstöd för reglering: 4 kap.16§ PBL

b₃ Marken ska anordnas så att sekundär avrinning sker genom öppningar i kvarteren mot gatorna Trossgatan eller Havslänken

Motiv: Säkerställer markens lämplighet för bostadsbebyggelse med hänsyn till risk för översvämning vid händelse av kraftigt skyfall. Lagstöd:4 kap. 16§ PBL

Byggnader och tekniska anläggningar ska utformas och utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till + 2,5 (RH00) inte skadar byggnaden/anläggningen

Motiv: Säkerställer markens lämplighet för bostadsbebyggelse med hänsyn till risk för översvämning. Lagstöd:4 kap. 16§ PBL

Lägsta färdig golvnivå för bostäder ska vara minst 2,5 meter över angivet nollplan och lokaler minst 2,0 meter över angivet nollplan (RH00)

Motiv: Säkerställer markens lämplighet för bostadsbebyggelse med hänsyn till risk för översvämning. Lagstöd:4 kap. 16§ PBL

Utnyttjandegrad

e₁ Minsta area för gårdsbyggnad eller växthus på upphöjd gård är 30 kvadratmeter

Motiv: Säkerställer utförande av komplementbyggnad som bidrar till detaljplanens syfte att anpassa ny bebyggelse till områdets befintliga bebyggelsekaraktär bestående av en tät och sammanbyggd bebyggelsevolym mot gata. Lagstöd: 4 kap. 16§ PBL.

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för bygglov inom kvarter 13, 9a och 9b (se illustration A) förrän markens lämplighet för bebyggelse har säkerställts genom att markföroreningar har avhjälpas på fastigheten.

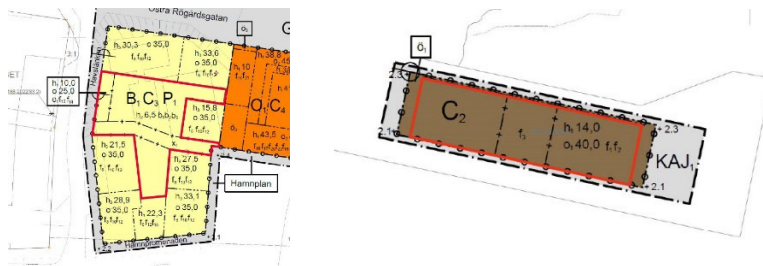
Motiv: Säkerställer markens lämplighet för bebyggelse av bostäder, centrumverksamhet och hotell enligt detaljplanens syfte. Lagstöd: 4 kap. 12 § och 14 § 1 PBL

Upplysning

Vid områden avgränsade med sekundär användningsgräns kompletteras det primära egenskapsområdet med tillägg av ytterligare bestämmelse. Det gäller inom bostadsgården för 9a och byggrätten för 9c.

Motiv: Förtydligar hur sekundär egenskapsgräns ska läsas i plankartan. Det betyder att inom hela egenskapsområdet för upphöjd gård inom kvarter 9b gäller h₂6,5, b₁, b₂, b₃.

Inom hela egenskapsområdet för byggrätt inom kvarter 9c gäller h₁14,0 o₁40,0 f₁, f₂



Figur 26 Utsnitt ur plankartan som markerar den primära egenskapsgränsen med röd heldragen linje.

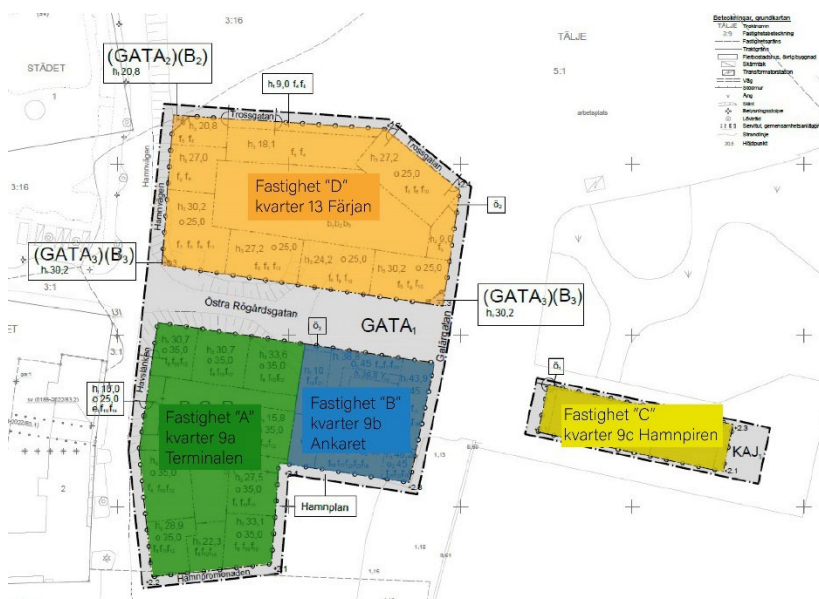
Genomförandefrågor

Mark- och utrymmesförvärv

Inget mark- eller utrymmesförvärv är nödvändig för detaljplanens genomförande eftersom Norrtälje kommun äger samtliga fastigheter inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Planområdet berör ett flertal olika fastigheter som redovisas i detta avsnitt i punktform tillsammans med detaljplanens konsekvenser på fastigheterna. I bilden nedan redovisas kvartersnumren och kvartersnamn för berörda kvarter inom planområdet, kvarter 9a *Terminalen*, 9b *Ankaret*, 9c *Hamnpiren* och 13 *Färjan*, tillsammans med en minsta möjlig fastighetsinbildning under genomförandet av detaljplanen sorterade från A-D som kommande text kommer hänvisa till.



Figur 27 Utsnitt plankarta med markerade färger för en minsta möjlig fastighetsindelning för respektive kvarter i förhållande till plangräns och detaljplanens grundkarta

I tabellen nedan redovisas de åtgärder som är nödvändiga för detaljplanens genomförande:



- Det finns befintliga rättigheter inom fastigheterna Tälje 3:1, Tälje 3:16 och Tälje 5:1. Dessa ligger utanför detaljplaneområdet och påverkas därmed inte av planläggningen.
- Det byggs två anläggningar för insamling av utsorterat avfall från hushåll i området, en på del av fastighet Tälje 3:216 i västra planområdet och en på del av fastigheten Tälje 3:1, båda om cirka 22 kvadratmeter, som planläggs som kvartersmark. Delen kommer avstyckas och bilda en egen fastighet.
- Gränserna för en av pumpstationerna inom projekt Norrtälje Hamn, placerad på del av fastigheten Tälje 3:216, justeras i detaljplanen. Inga särskilda fastighetsrättsliga åtgärder krävs för justeringen.

Kvarter 9a:

- Cirka 2880 kvm av fastigheten Tälje 5:1 (kv 9a) planläggs som kvartersmark inom planområdet med bostadsändamål. Delen kommer avstyckas och bilda en ny fastighet, Fastighet A.
- För utkragande delar från kvartersmarken, som balkonger, hörn etcetera, som sträcker sig ut över den allmänna platsen ska servitut bildas som reglerar rätten att ha dessa på anslutande fastighet, alternativt ska 3D-utrymme för dessa delar bildas.
- Ett servitut kommer behöva bildas för det x-område som går över fastigheten som reglerar fastigheten Tälje 5:1s rätt att nyttja x-området som gångstråk. Fastighet A kommer belastas av ett servitut för allmän gångtrafik, till förmån för fastigheten Tälje 5:1.
- Ett servitut kommer behöva bildas till förmån för fastigheten Enen 1 eller dess styckningslott, att ha del av sopsugsanläggningen inom kvartersmarken (kvarter 9a) (sopsugsnedkast och ledning). Fastighet A kommer därmed att belastas av ett servitut för sopsugsanläggning.

Kvarter 9b:

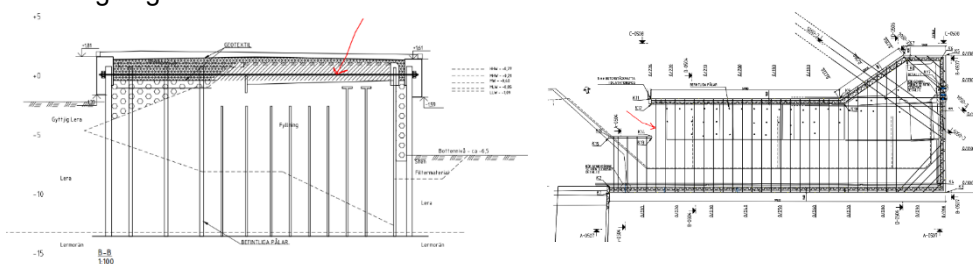
- Cirka 1420 kvm av fastigheten Tälje 5:1 (kv 9b) planläggs som kvartersmark inom planområdet med ändamål för hotell-, konferens- och centrumverksamhet. Delen kommer avstyckas och bilda en ny fastighet, Fastighet B, med ett 3D-utrymme i Fastighet A tillhörande hotellverksamheten.
- För utkragande delar från kvartersmarken, som balkonger, hörn etcetera, som sträcker sig ut över den allmänna platsen ska servitut bildas som reglerar rätten att ha dessa på anslutande fastighet, alternativt ska 3D-utrymme för dessa delar bildas.
- Ett servitut kommer behöva bildas för fastighet B (kv 9b) som reglerar rätten att ha ledning för spillvattenledning på fastigheten Tälje 5:1 från anslutningspunkt till byggnad. Tälje 5:1 kommer bli belastat av en rättighet för en privat ledning i allmän platsmark.
- Ett servitut kommer behöva bildas till förmån för fastigheten Enen 1 eller dess styckningslott, att ha del av sopsugsanläggningen inom kvartersmarken (kv 9B)



(sopsugsnedkasten och ledning). Fastighet B kommer därmed att belastas av ett servitut för sopsugsanläggning.

Kvarter 9c:

- Cirka 1020 kvm av fastigheten Tälje 5:1 (kv 9c) planläggs som kvartersmark inom planområdet med centrumändamål. Delen kommer avstyckas och bilda en ny fastighet, Fastighet C.
- Ett servitut kommer behöva bildas för fastighet C som reglerar rätten att ha ledning för spillvatten, dricksvatten och dagvatten på fastigheten Tälje 5:1 från anslutningspunkt till byggnad. Tälje 5:1 kommer bli belastat av en rättighet för en privat ledning i allmän platsmark.
- Ett servitut kommer behöva bildas till förmån för en kommunalägd fastighet, antingen fastigheten Tälje 5:1 eller Tälje 3:1, som reglerar rätten att ha, underhålla och byta ut de dragstag som finns i pirkonstruktionen (kvarter 9c). Servitutet kommer belasta Fastighet C. Dragstagen ligger cirka 1,7 meter under färdig markyta och med ett centrumavstånd på cirka 2,8 meter. Dragstagen kräver inte något löpande underhåll, men kan komma att behöva bytas ut någon gång efter att den tekniska livslängden för pirkonstruktionen har uppnåtts. Vid byggnation av byggnaden, exempelvis pålning eller schaktning, behöver dragstagen beaktas för att inte förstöra konstruktionen.



Figur 28 Redovisar en sektion till vänster och planritning av pirkonstruktionen där dragstagen är markerade med en röd pil. Relationshandling projektering NCC

Kvarter 13:

- Cirka 3800 kvm av fastigheten Tälje 5:1 (kv 13) planläggs som kvartersmark inom planområdet med bostadsändamål. Delen kommer avstyckas och bilda en ny fastighet, Fastighet D.
- För utragande delar från kvartersmarken, som balkonger, hörn etcetera, som sträcker sig ut över den allmänna platsen ska servitut bildas som reglerar rätten att ha dessa på anslutande fastighet, alternativt ska 3D-utrymme för dessa delar bildas. Plankartan reglerar utstickande hörn i det nordvästra hörnet, sydvästra hörnet samt det sydöstra hörnet.
- Ett servitut kommer behöva bildas till förmån för fastigheten Enen 1 eller dess styckningslott, att ha del av sopsugsanläggningen inom kvartersmarken (kvarter 13) (sopsugsnedkasten och ledning). Fastighet D kommer belastas av ett servitut för sopsugsanläggning.

Fastighetsbildning

Samtliga fastigheter inom planområdet ägs idag av Norrtälje kommun. Det krävs fastighetsbildning för att genomföra detaljplanen. Roslagens pärla AB, som är exploatör för samtliga kvarter inom detaljplanen, och Norrtälje kommun kommer bekosta 50 % vardera av förrättningskostnaderna för de åtgärder som är nödvändiga för detaljplanens



genomförande. Övriga av exploatören ansedda fastighetsbildningsåtgärder ska exploatören själv ansvara för, bekosta samt ansöka om, om inte annat överenskommes. Detta då detaljplanen inte reglerar att ytterligare fastighetsindelningar ska ske inom kvartersmarken. Eftersom Norrtälje kommun har full rådgivning över samtlig mark inom detaljplanen är det inte nödvändigt att teckna någon överenskommelse om fastighetsreglering eller dylikt.

Gemensamhetsanläggningar

Det finns inga befintliga gemensamhetsanläggningar inom planområdet. Det kan däremot komma att behöva bildas gemensamhetsanläggningar för kvarteren 9a, 9b och 13. Detta är nödvändigt om till exempel garaget och kommersiella delar inom kvarteren bildar en egen fastighet och att fastigheter inom respektive kvarter därför behöver dela på nödvändiga funktioner som grundkonstruktion, ledningar etcetera. Exploatören ansvarar för att bilda de gemensamhetsanläggningar som kan behövas för att kvarteren ska bli ändamålsenliga, om inget annat överenskommes mellan kommunen och exploatören.

Servitut

Det finns inga kända servitut inom planområdet. Det behöver bildas avtalsservitut eller officialservitut för följande:

- Rättighet för allmänheten att nyttja x-område över kvarter 9a.
- Rättighet för fastigheten Enen 1, eller dess styckningslott, att ha sopsugsanläggning inom kvartersmark för kvarter 9a, 9b och kvarter 13.
- Rättighet för exploatören att ha utkragande delar på allmän plats. Kan även lösas genom 3D-fastighetsbildning (3D-utrymme).
- Rättighet för kvarter 9b att ha dricksvatten-, spillvatten- och dagvattenledning på allmän plats, från anslutningspunkt till byggnad.
- Rättighet för kvarter 9c att ha dricksvatten-, spillvatten- och dagvattenledning på allmän plats, från anslutningspunkt till byggnad.
- Rättighet för en kommunalägd fastighet, Tälje 5:1 eller Tälje 3:1, att ha dragstag i pirkonstruktionen på kvarter 9c.

Vid behov behöver även servitut upprättas gällande:

- Anordningar för byggnadernas funktion som behöver inkräkta på angränsande fastighet, så som stuprör, dräneringsledningar samt dagvattenledningar till takavvattnings.
- Kommunala anläggningsdelar som behöver infästas i byggnadens fasader.

I övrigt ansvarar exploatören för att bilda de servitut som kan behövas för att kvartersmarken ska bli ändamålsenlig.

Ledningar

Inom planområdet har det tidigare funnits en hel del olika typer av ledningar. Dessa ledningar har tagits bort i samband med efterbehandling av marken inom planområdet och i samband med utbyggnation av vägar som efterföljer masterplan för projekt Norrtälje Hamn. Det har och kommer anläggas nya ledningar för till exempel VA, sopsug, el, fjärrvärme etcetera inom planområdet.

Parkering och angöring

All bilparkering för bostadsändamål samt hotell- och konferensändamål ska enligt detaljplanen tillgodoses på kvartersmark i underjordiskt parkeringsgarage. Behovet av cykelparkering till de boende ska tillgodoses på kvartersmark. Antalet bil- och cykelparkeringsplatser för bostäder och verksamheter räknas fram enligt Parkeringsstrategi Norrtälje stad (2016-12-19). Enligt parkeringsstrategin finns möjlighet



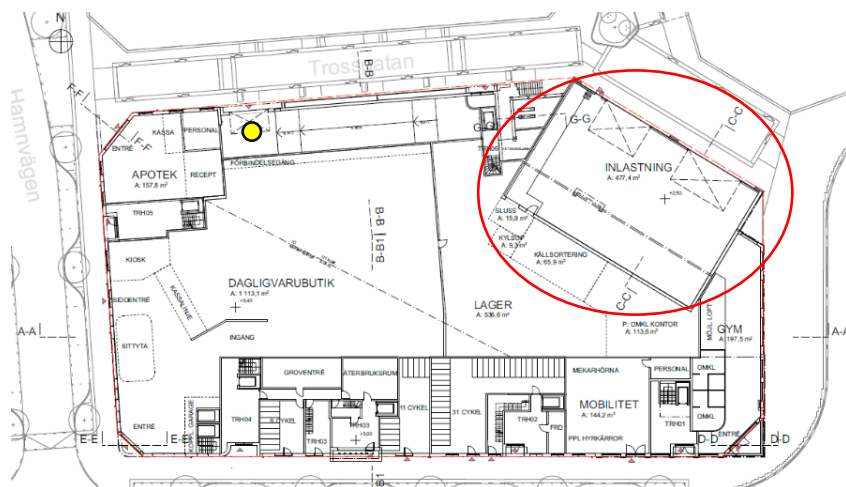
att minska parkeringsantalet om mobilitetsåtgärder genomförs för att minska bilanvändandet. Verksamheter och besökare till bostäderna inom detaljplanen tillåts samnyttja bilparkeringsplatser.

För detaljplanen planeras för två underjordiska garage, ett under kvarter 9a och 9b gemensamt och ett under kvarter 13. Utöver garageplanen planeras för cykelrum i markplan i kvarteren. Som underlag till detaljplanen har en trafik- och parkeringsutredning tagits fram (Björking 2025-05-21). Utredningen lyfter det sammanställda behovet av parkering till 157 bilplatser respektive 227 cykelplatser för kvarter 9a, 9b och 9c gemensamt samt 129 bilplatser och 267 cykelparkeringsplatser för kvarter 13. För kvarteren 9a-c har bilparkeringsbehovet tillgodoräknat samnyttjande av bilparkeringsplatser för boendebesökare, hotell och konferensverksamhetens personal och besökare. För kvarter 13 är en parkeringsreduktion inräknad på 20% genom möjligheten att säkerställa följande mobilitetsåtgärder i enlighet med Parkeringsstrategin:

- Cykelparkeringar, minst 50%, inomhus och lättåtkomligt i markplan
- Bilpool i attraktiva parkeringsplatser i garaget
- Cykelpool med elcyklar
- Goda cykelfaciliteter så som cykeltvätt, verkstad och laddningsmöjligheter för elcyklar
- Marknadsföring av fastighetens mobilitetstjänster
- Synliggörande av den verkliga kostnaden för parkering genom att kostnaden anges på månadsavin för de boende som hyr parkering.

Garaget under kvarter 13 planeras i två våningar, ett plan avsett för boendeparkering och ett publikt garageplan för verksamhetsbehovet. Garagenedfart planeras vid Trossgatans västra del. Garage under kvarter 9a och 9b sitter ihop och tillgodoser tillsammans parkeringsbehovet för kvarter 9a, 9b, och 9c. Garaget planeras också i två plan, nedfart planeras mot Havslänken norra del. Möjlig placering av garagenedfart styrs av detaljplanens utfartsförbud. Laddmöjligheter för elfordon planeras i båda garagen.

Inom kvarter 13 Färjan möjliggörs för etablering av en livsmedelsbutik. Entré till livsbutiken föreslås i sydvästra hörnet av byggnaden vid korsningen Hamnvägen/Östra Rögårdsgatan. Livsmedelsbutikens leveranser och all avfallshämtning från livsmedelsbutiken liksom övriga verksamhetslokaler i kvarter 13 planeras sker från kvarterets lastrum inne i byggnaden med portar för in- respektive utfart mot Trossgatans östra del. Portar till lastrummet respektive garagenedfarten inom kvarteret är lokaliserat till var sin ände av kvarteret längs Trossgatan i syfte att begränsa fordonens körsträcka på Trossgatan och tillskapa ett lugnare mer intimt gaturum för de boende.



Figur 29 Entréplan för kvarter 13 med planerad inlastningsplats för leverans och avfallshämtning markerad med röd ring. I bild kan man även se planerad entré till livsmedelsbutiken i sydvästra hörnet och föreslagna garageport markerad med gul markering

Utöver parkering på kvartersmark planeras parkeringsfickor i ordningställas på allmän plats längs med Östra Rögårdsgatan och Hamnvägen med uppställning för leveransfordon.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Allt dagvatten från kvartersmark och allmän plats ansluts till kommunalt verksamhetsområde för dagvatten där vattnet leds till Galärparkens dagvattenanläggning. Dagvatten från Östra Rögårdsgatan ska renas och fördröjs även innan det når det allmänna ledningsnätet i planerade växtbäddar med trädplantering samt inom den allmänna parken, Siloparken. Övrig allmän plats för gata eller kaj leds direkt till Galärparkens dagvattendamm. Innan anslutning till det kommunala ledningsnätet ska dagvatten från kvartersmark inom kvarter 13 och 9a renas och fördröjas till en volym av 50 % av ett 10 minuters 20-årsregn med klimatfaktor 1,25 inom bostadsgården genom anläggning av växtbäddar och pimpstensjord (*Dagvatten och skyfallshantering inom Norrtälje Hamn 2021-09-02*). Tak som lutar ut mot gata, allmän platsmark, tillåts ledas via ledning till servis utan att renas och fördröjas. Volymen för det ofördröjda takvattnet kompenseras för med ökad fördröjning inom kvartersmarken. Totalt är fördröjningsbehovet på 20,5 kubik vatten för kvarter 9a Terminalen och 30 kubik vatten för kvarter 13 Färjan. För kvarter 9b Ankaret och 9c Hamnpiren bedöms det möjligt att frånga riktlinjen att varje kvarter i Norrtälje Hamn ska kunna fördröja 50 % av ett 10 minuters 20-årsregn. Det beror på att dagvatten från kvarteren 9b och 9c till största del utgörs av takvatten och mindre del dagvatten från förgårdsmark avsedd för entrépartier och uteservering. Dels bedöms dagvattnet från dessa kvarter ha ett lågt reningsbehov, dels renas vattnet senare genom anslutning till den allmänna reningsanläggningen i Galärparken innan vattnet når recipient. Kvarteren har ett recipientnära läge och ansluts sist till den allmänna anläggningen och riskerar därmed inte att påverka fastigheter nedströms i ledningssystemet. Den allmänna anläggningen, både ledningsnät och reningsdamm, är dimensionerade för att omhänderta ett 20-årsregn med klimatfaktor (PM Dimensionering dagvattendamm i Galärparken, WSP 2023-09-18).



Bilaga 2 - Åtgärdsförslag dagvatten Kvarter 9A
Dagvattenutredning Terminalen
2025-05-15

Bjerking



Figur 30 Principlösning dagvattenrening och fördröjning och anslutningspunkt dagvatten kv.9a, Dagvattenutredning Bjerking, 2025-05-15.

Bilaga 2 - Åtgärdsförslag dagvatten Kvarter 13
Dagvattenutredning Terminalen
2025-05-15

Bjerking



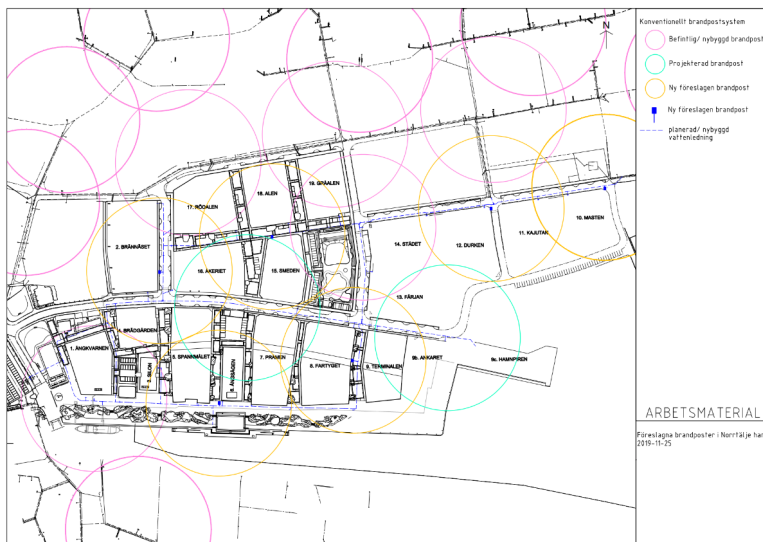
Figur 31 Principlösning dagvattenrening och fördröjning kv.13, Dagvattenutredning Bjerking, 2025-05-15.

Delar av takvattnet från kvarter 13 kommer sannolikt behöva pumpas till angiven servis (Bjerking 2025-05-15) som fastighetsägaren ansvarar för att ordna. Pumpanordningen föreslås i första hand placeras inom kvartersmark. Detta behöver beaktas vidare framtida detaljprojektering. Övriga kvarter bedöms kunna ansluta till det allmänna ledningsnätet med självfall.



Släckvatten

Brandposter placeras på allmän platsmark på ytor som snöröjs. Brandposterna är projekterade i samråd med Räddningstjänsten, enligt Svenskt Vatten (VAV P83) med 150 meter användningsområde per brandpost och släckvatten 20 liter per sekund.



Figur 32 Brandpostsystem samt placering.

För hotell- och konferensverksamhet inom kvarter 9a Ankaret krävs ett vattenmagasin för sprinkler inom kvartersmarken som fastighetsägaren ansvarar för att ordna. Detta gäller även för övriga delar inom detaljplanen som kan kräva sprinklersystem.

El och uppvärmning

Planområdet föreslås kopplas till el- och fjärrvärmenät på allmän platsmark. Befintliga transformatorstationer i området är tillräckliga för att försörja planområdet. Anslutning till elnätet och fjärrvärmenätet sker via servis vid Östra Rögårdsgatan, för piren i anslutning till Galärgatan.

Telefoni och bredband

Ny bebyggelse inom planområdet kommer få fiberanslutningar för internet och telefoni. Ledningarna dras i gatunätet och ansluts via Östra Rögårdsgatan men för piren i Galärgatan.

Avfall

För bostadskvarteren kommer en stationär sopsug med kommunalt huvudmannaskap att installeras. Sopsugen hanterar utsorterat matavfall och restavfall. Gångavståndet från entré för bostäder till inkast (även kallade nedkast) till sopsug bör inte överstiga 50 meter. Insamling av hushållens utsorterade förpackningar och returpapper kommer inte ske inom respektive kvarter utan vid gemensamma insamlingsplatser för att minska andelen tung trafik som trafikerar vägarna. Detaljplanen omfattar två av insamlingsplatserna, en vid Siloparken och en vid pumpstationen vid Östra Rögårdsgatan västra del. Utöver dem planeras en insamlingsplats att iordningsställas vid Pilgatan/Port Arthurgatan.

Verksamheter inom kvarter 9a Terminalen och 9b Ankaret föreslås ha ett eget verksamhetsinkast för utsorterat brännbart restavfall till sopsug med nedkast för 60-literspåsar och tilluftventiler. Miljörum för övrigt sorterat avfall från verksamheterna placeras inom respektive kvarter mot gata, med möjlighet till uppställning för avfallsfordon med högst 10 meter dragavstånd.

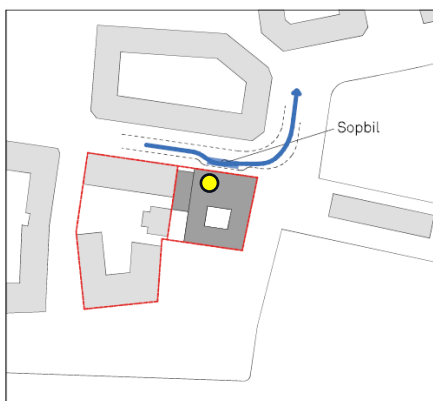


För kvarter 9a Terminalen föreslås principlösningen av ett större miljörum som försörjer samtliga lokaler i kvarteret, liksom slamsugkoppling för fettavskiljare, placeras mot gatan Havslänken. I kvarterets interna struktur (planlösning) säkerställs en intern koppling från lokalerna till miljörummet. Längs Havslänken finns möjlighet till uppställning av fordon tillfälligt i gatan och genom att köra runt angränsande kvarter, kvarter 8 Fartyget eller kvarter 9b Ankaret, undviks backrörelser. Verksamhetens sopsugsnedkast föreslås placeras vid bostädernas sopsugsnedkast. Tilluftsventil tillsopsug föreslås placeras på bostadsgården. Bostädernas sopsugsnedkast planeras på kvartersmark i gatunivå intill en trappa upp till bostadsgården.



- Sopsugsnedkast är samlade vid öppningen upp till gården mot Havslänken. Det finns 2 bostads- och 1 lokalnedkast.
- Miljörum för lokalerna finns mot Havslänken och nås invändigt från alla lokaler.

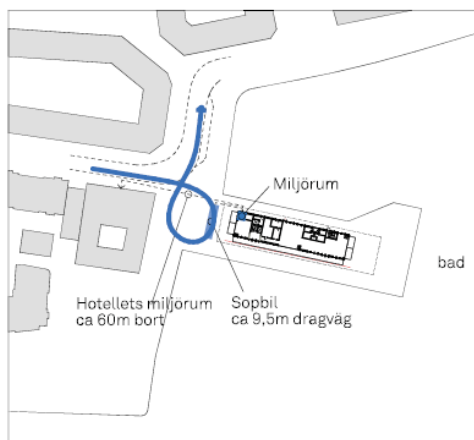
Figur 33 Föreslagen placering av sopsugsnedkast för bostäder och verksamheter (gul markering) samt miljörum verksamheter kv.9a (orange markering), ETTELVA arkitekter.



Sopbilen kan stanna intill godsentrén för att komma in till miljörummet.

Figur 34 Föreslagen placering sopsugsnedkast (gul markering) med tilluftsventil för verksamhetsavfall samt miljörum med uppställningsplats avfallsfordon kv.9b, ETTELVA Arkitekter.

För kvarter 9b Ankaret, med bland annat hotellverksamhet, planeras två sopsugsnedkast för verksamheter, tilluftsventil och miljörum samt slamsugkoppling för fettavskiljare placeras och hämtning ske i norr vid Östra Rögårdsgatan. Här möjliggörs uppställningsplats för avfallsfordon.



Miljörum med dragavstånd <10m. Större mängder sopor vid t ex event transporteras till hotellet.

Figur 35 Placering miljörum samt körspår avfallsfordon, ETTELVA Arkitekter.

För kvarter 9c Hamnpiren ska miljörum för allt sorterat avfall liksom slamsugkoppling placeras i västra delen av byggnaden och avfallsfordonets uppställningsplats med vändning utan backning mellan kv 9b och Hamnpiren.



Figur 36 Placering sopsugsnedkast för bostäder (gul prick) samt miljörum verksamheter med in- och utkörning till miljörum vid lastrum (blå pil), kvarter.13, ETTELVA Arkitekter.

För kvarter 13 Färjan planeras två sopsugsnedkast för bostäder på upphöjd innergård samt ett miljörum för allt sorterat avfall från verksamheter och lokaler, placerat i anslutning till kvarterets lastrum på kvartersmark innanför fasad i bottenvåning. Avfallsfordon kör in respektive ut via Trossgatan. Lastrummet har en fri höjd för tömning av avfallskärl på 4,2 meter och utrymmet som redovisas i Projekt- och bebyggelseförslag för kvarter 13 Färjan (FREDA Arkitekter 2025-05-07) har förprojekterats med körspår för lastbilstyp Lbm 12 meter i Trafikutredning (Bjerking 2025-05-21). Fri höjd på portar för in- och utfart till lastrum anpassas i byggherrens projektering med marginal för sopbilar.

Utbyggnad allmän plats

Den allmänna platsen byggs ut av Norrtälje kommun. Eftersom det redan finns en antagen Skelettplan för Norrtälje Hamn för stora delar av den omgivande allmänna platsen har redan delar av den kommunala infrastrukturen byggts ut, så som ledningar i allmän plats och gator. Den allmänna platsen kommer vara i farbart skick till dess att detaljplanen får laga kraft. Finplanering av vägar och allmän plats kommer färdigställas när utbyggnation av kvartersmark i princip är färdigställd. Gestaltning av allmän plats följer projektets antagna styrdokument *Utbyggnadsstrategi för Norrtälje Hamn* (version 2.0, 2018) och *Design- och funktionsmanual Norrtälje Hamn*.



Vatten och spillvatten

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för allmänt dricksvatten, spillvatten och dagvatten. Kommunen bygger ut allmän VA-ledningar i samband med att vägarna anläggs och större delen av anläggningen är redan utbyggd i enlighet med Skelettplan Norrtälje Hamn. Spillvatten leds till befintlig pumpstation för området. Samtliga allmänna ledningar för vatten, dagvatten och spillvatten anläggs på allmän platsmark. Anslutning till det kommunala dagvattenledningsnätet från kvartersmarken sker via Östra Rögårdsgatan med undantag för kvarter 9c *Hamnpiren* som ansluter vid Galärgatan. Samtliga kvarter kan ansluta med självfall till kommunens ledningsnät förutom pirbyggnaden. Här behöver kvarteret en pumpstation för LTA-lösning. Pumpstationen föreslås utomhus men under mark för allmän plats kaj, nordväst om byggnaden mot Galärgatan.

Eventuellt kan delar av byggrätten, speciellt kvarter 9b Ankaret med hotell- och konferensverksamhet som erhåller den högsta byggrätten, komma att behöva en lokal tryckstegring för dricksvatten som fastighetsägaren ansvarar för att ordna.

Prövning enligt annan lagstiftning

Prövning kommer behöva genomföras enligt fastighetsbildningslagen (1970:988) i samband med lantmäteriförrättningar.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Idag är planområdet till största del en avstängd byggarbetsplats. Exploatören bekostar planläggningen av detaljplaneområdet och kommer även erlagga en köpeskilling för förvärv av mark inom planområdet. Intäkterna har en stor betydelse för projektet i sin helhet och kan komma att bidra till långsiktiga intäkter för kommunen i form av ökade skatteintäkter om det sker nyinflyttningar till kommunen som väljer att bosätta sig i projekt Norrtälje Hamn.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunen får intäkter från försäljning av mark samt gatukostnadsersättning för bostadsbyggnation. Gatukostnadsersättningen inbegriper kostnader för utbyggnaden av allmänna platser inom projektområdet för Norrtälje Hamn. Gatukostnadsersättningen fördelas mellan byggherrarna efter byggrätter inom projektet Norrtälje Hamn. Kommunen får kostnader i form av anläggande av allmän plats. Kostnaderna kommer sedermera att täckas av exploatörens erlagda gatukostnadsersättning samt av markintäkter. Drift och underhåll av allmänna platser bekostas av skattemedel.

Ekonomiska konsekvenser för övriga

Norrtälje Vatten och Avfall AB (NVAA) får intäkter från anslutningsavgifter för sopsug och för anslutning till VA-nätet samt kostnader för utbyggnation av VA samt sopsug. Exploatören ansvarar för all utbyggnad inom kvartersmark, inklusive utbyggnation och drift av planlagt markreservat för allmän gångförbindelse genom bostadsgården för kvarter 9a Terminalen. Exploatören får utgifter för markförvärv, erforderlig fastighetsbildning samt om behov uppstår byggherresamordning. Exploatören får även kostnader för anslutningsavgifter för VA-nätet, sopsug, el, tele och fjärrvärme. Byggherren åläggs betala gatukostnadsersättning till kommunen för utbyggnad av allmän plats. Exploatören får intäkter i form av försäljning av bostäder.



Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelningen för genomförandet av detaljplanen är fördelad så att Norrtälje kommun ansvarar för all allmän plats och all kvartersmark för tekniska anläggningar medan byggherren Roslagens Pärla ansvarar för kvartersmarken för bostad- och centrumändamål samt hotell- och konferensverksamhet. Samordning parterna emellan behöver ske. För att mer detaljerat reglera ansvarsfördelning kommer ett marköverlåtelseavtal tecknas för kvarter 9a, 9b och 13 och ett exploateringsavtal och tomträttsavtal tecknas för kvarter 9c, i samband med detaljplanens antagande, som reglerar både köp av mark samt ansvars- och kostnadsåtaganden för genomförandet av detaljplanen.

Markanvisning

År 2022 respektive 2024 slöt Norrtälje kommun genom kommunfullmäktige markanvisningsavtal för samtliga kvarter inom planområdet med Roslagens pärla AB som ger dem ensamrätt att, under viss tid och på vissa villkor, förhandla med kommunen om förutsättningar för genomförandet av ny bostadsbebyggelse. Markanvisningsavtalen reglerar även kostnads- och utförandeansvar. Ett tilläggsavtal till markanvisningsavtalet för kvarter 9a och 9b tecknades även under år 2024. Kvarter 13 Färjan och 9c Hamnpiren direktanvisades till samma byggaktör 25 november 2024 efter att en markanvisningstävling för kvarter 13 inte lett till något avtalstecknande.

Avtalsfrågor

Kommunen ska upprätta marköverlåtelseavtal för kvarter 9a, 9b och 13 och ett exploateringsavtal och tomträttsavtal för kvarter 9c. Avtalen reglerar ansvar, gatukostnadsersättning, tidplan, viten och andra åtgärder som kan uppkomma i samband med byggnationen. Marköverlåtelseavtalen ersätter då markanvisningsavtalen. Marköverlåtelseavtalen tecknas i samband med att detaljplanen antas. Till marköverlåtelseavtalen ska det bland annat finnas en bilaga med projekt- och bebyggelseförslaget. I bygglovsskedet ska bygglovshandlingar överensstämja med projekt- och bebyggelseförslaget.

Om gröna parkeringstal eller omdisponering/fördelning av parkeringsplatser mellan olika kvarter ska tillämpas ska detta regleras i ett separat parkeringsavtal. Särskilt avtal för sopsug ska även upprättas och tecknas.

Tidigare ställningstaganden

Kommunala planeringsunderlag

Översiktsplan 2050 med fördjupning

Översiktsplan 2050 pekar ut hela området Norrtälje Hamn för en fortsatt utveckling från hamnverksamhet till en attraktiv stadsdel och besöksmål. Fördjupning av översiktsplan (FÖP) Norrtälje stad 2050 (antagen av kommunfullmäktige 2025-02-17) föreslår ett innehåll som kan komplettera och stärka stadskärnans attraktivitet med förutom bostäder, även arbetsplatser, centrumverksamhet, hotell, torg, bad, kajstråk och parker. Hamnens utveckling ska ses som en av stadens och kommunens främsta tillgång och platsens potential ska nyttjas för att främja en positiv utveckling av staden som kommunen i stort. När Norrtälje Hamn är fullt utbyggd kommer stadsdelen erbjuda 2 000 – 2 500 bostäder. Planförslaget bedöms vara i linje med både kommunens översiktsplan och den fördjupade översiktsplanen för Norrtälje stad.

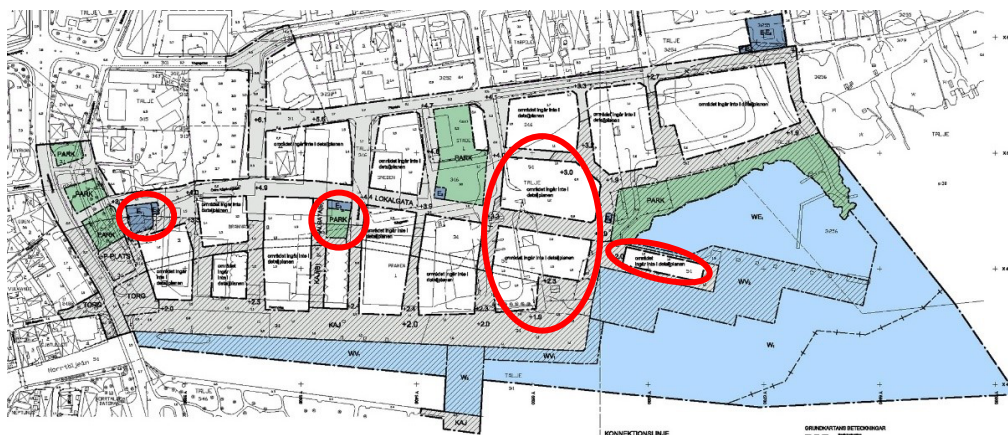


Detaljplaner

Planområdet berör tre gällande detaljplaner. Dels berörs mindre delar av en Skelettplanen för Norrtälje Hamn (*Detaljplan för del av Tälje 3:1 med flera, Norrtälje Hamn – skelettplan, i Norrtälje stad, från 2015*) som omfattar den allmänna platsmarken och de allmänna tekniska anläggningarna för utvecklingsprojektet Norrtälje Hamn. Dels berör detaljplanen delar av tidigare detaljplaner för hamnverksamhet respektive verksamheter som ligger kvar i skelettplanens mellanrum enligt *Förslag till ändring av stadsplanen för del av Östra Hamnområdet (från 1972)* och *Förslag till ändring av stadsplanen för del av Hamnområdet (från 1974)*. Skelettplanen för Norrtälje Hamn fick laga kraft 2015-01-13 och genomförandetiden går ut 2030-01-13. För resterande två detaljplaner har genomförandetiden gått ut.

För Skelettplanen (*Detaljplan för del av Tälje 3:1 med flera, Norrtälje Hamn – skelettplan, i Norrtälje stad*) regleras inom berörda områden:

- LOKALGATA – Område för allmän plats gata
- E1- område för pumpstation VA-anläggning
- E3 - Återvinningsstation
- PARK – Anlagd park
- KAJ – Kajområde. Område för vistelse, handel och publik verksamhet. Huvudsakligen gång- och cykeltrafik. Angöring till och från angränsande verksamheter och anvisade parkeringar är tillåten
- KAJOMRÅDE (B) Område för vistelse, handel och publik verksamhet. Huvudsakligen gång- och cykeltrafik. Angöring till och från angränsande verksamheter och anvisade parkeringar är tillåten. Bostäder får överbygga allmän plats i max fyra våningar. Minsta frihöjd över gata är 4,6 meter



Figur 37 Skelettplanen (*Detaljplan för del av Tälje 3:1 med flera, Norrtälje Hamn – skelettplan, i Norrtälje stad*).

Stor andel av allmän plats runt omkring detaljplanen är under byggnation i enlighet med Skelettplanen. Förutom gator och torg gäller det även byggnation av ett stadsbad öster om piren inom det närmsta vattenområdet (WV2) samt anläggningsmöjligheter för båtar (WV1).

För *Förslag till ändring av stadsplanen för del av Östra Hamnområdet* regleras inom berörda områden:

- Th- område för hamnändamål
- Tm- Område för motortrafikändamål
- Byggnadshöjd 8 meter
- Takvinkel reglerat 0 grader

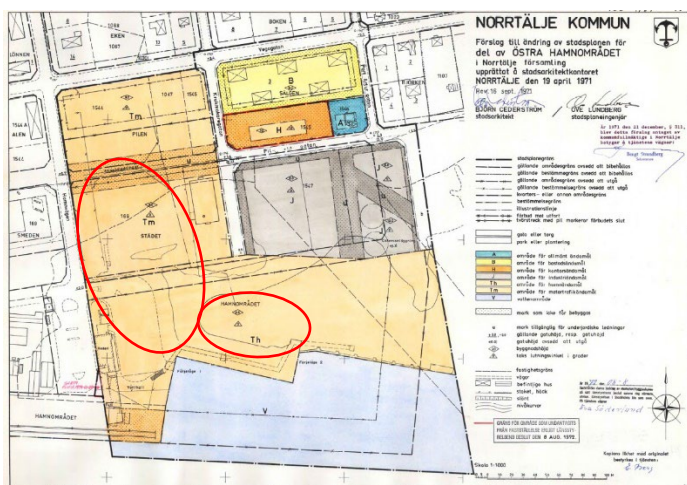
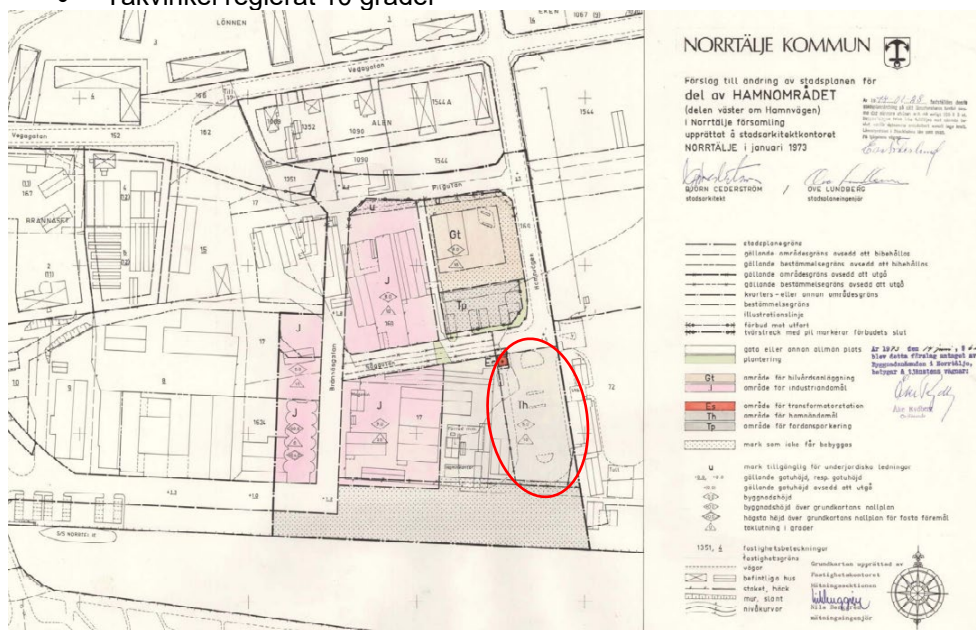


Figure 38 Befintlig stadsplan, inringat område för förslag till ändring av stadsplanen för del av Östra Hamnområdet.

För Förslag till ändring av stadsplanen för del av Hamnområdet (delen väster om Hamnvägen) regleras inom berörda områden:

- Th – område för hamnändamål
- Byggnadshöjd 8 meter
- Takvinkel reglerat 10 grader



Figur 39 Befintlig stadsplan, inringat område för förslag till ändring av stadsplanen för del av Hamnområdet (delen väster om Hamnvägen).

Masterplan Norrtälje Hamn

Kommunen har tagit fram en masterplan för Norrtälje Hamn där vision, övergripande gestaltungsprinciper och genomförandestrategi för stadsomvandlingen redovisas. Det är ingen formell plan utan en inriktning för en bebyggelsestruktur med privata och offentliga miljöer i samverkan. Bebyggelsen är främst inriktad på bostäder med centrumverksamhet i bottenplan. Som en förlängning av stadskärnan hålls skalan nere och Hamnpromenaden fungerar som ett nytt attraktivt promenadstråk. Stadsdelen får sin karaktär från inslag av grönska i platser för utevistelse och lek. Planområdet omfattar kvarteren 9, 9b och 9c samt kvarter 13, Siloparken med tekniska anläggningar och tekniska anläggningar i väst.



Figur 40 Masterplan Norrtälje Hamn, illustration.

Utbyggnadsstrategi för Norrtälje Hamn

I styrdokumentet *Utbyggnadsstrategi för Norrtälje Hamn*, antagen 2016 och reviderad 2018, beskrivs vilken sorts stadsmiljö och vilka kvaliteter som ska uppnås för att åstadkomma en levande stadsdel för barn, båtar och bad. Strategin slår fast principer och ställningstaganden som fungerar som vägledning och kvalitetssäkring av arbetet inom hamnen. Dokumentet är levande och aktualiseras kontinuerligt.

Hållbarhetsprogram för Norrtälje Hamn

Hållbarhetsprogram för stadsutvecklingsprojekt Norrtälje Hamn antogs av kommunstyrelsen i november 2017. Hållbarhetsprogrammet är ett av de huvudsakliga strategiska styrdokumenterna tillsammans med utbyggnadsstrategin. Processer, mål och åtgärder i programmet har till syfte att skapa ett ramverk för styrningen mot hållbar stadsutveckling inom Norrtälje Hamn.

Design och funktionsmanual Norrtälje Hamn

Design- och funktionsmanualen för Norrtälje Hamn har tagits fram för att konkretisera gestaltungsambitioner och övergripande funktioner för de offentliga rummen. Den talar om hur gestaltningen blir för genomförande av Skelettplan Norrtälje Hamn. Manualen tydliggör förhållningsregler för mötet mellan bebyggelsekvarteren och den allmänna platsen till exempel vad gäller markbeläggning, placering och utformning av entréer, uteservering och skyltar. Manualen är ett beslutsunderlag för projekt Norrtälje Hamn, ett underlag till planarbetet liksom ett projekteringsunderlag och ett stöd för samverkansentreprenörer och byggtörer.

Planbesked

Den 20 juni 2018 inkom en ansökan om planbesked för upprättade av detaljplan för del av fastigheterna Tälje 5:1, Tälje 3:16 och Tälje 3:1 (Ks 18-986). Ansökan avsåg önskemål om att pröva byggnation av kvarteren 9 och 13, Terminalen, Ankaret och Färjan i Norrtälje Hamn för bostäder, centrumverksamhet och hotell. Den 6 juni 2018 gav kommunstyrelsen ett positivt planbesked på delegation av planchef.



Regionala och mellankommunala intressen

RUFS 2050 - regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen

I RUFS 2050 ligger planområdet inom ett utpekat strategiskt stadsutvecklingsläge, det högst prioriterade bebyggelseområdet i kommunen. Strategiska stadsutvecklingslägena bör planeras för en mångsidig och funktionsblandad stads- och bebyggelsemiljö.

Nulägesbeskrivning av platsen

Det aktuella planområdet omfattar cirka en hektar mark och är en del av projektet Norrtälje Hamn som syftar till att omvandla hamnen i Norrtälje från industriverksamheter till en ny levande stadsdel med en blandning av bostäder, verksamheter och mötesplatser.

Delar av planområdet (bostadskvarter och hotell) är lokaliserat i direkt anslutning till Norrtälje Hamns masterplan och skelettplanens utpekade torgplats Hamnplan, som kommer utgöra en viktig mötesplats med möjlighet för ytkrävande aktivitet som exempelvis torghandel. Torget och planområdet blir tillsammans entrén från vattnet när man kommer med båt i Norrtäljeviken. Detaljplanens bebyggelsekvarter ligger på den plats där hamnområdets tidigare färjeterminal låg. Denna byggnad revs under 2023. Här utgörs planområdet av en obebyggd yta som idag delvis nyttjas för upplag och etableringsyta för andra exploatörer i området. Detaljplanen omfattar också del av den gamla piren som en gång i tiden användes för anläggning av färjorna men som under en längre tid har stått oanvänd. Piren är under renovering för att kunna iordningställas för allmänhetens tillträde. Öster om piren planeras för ett utomhusbad.



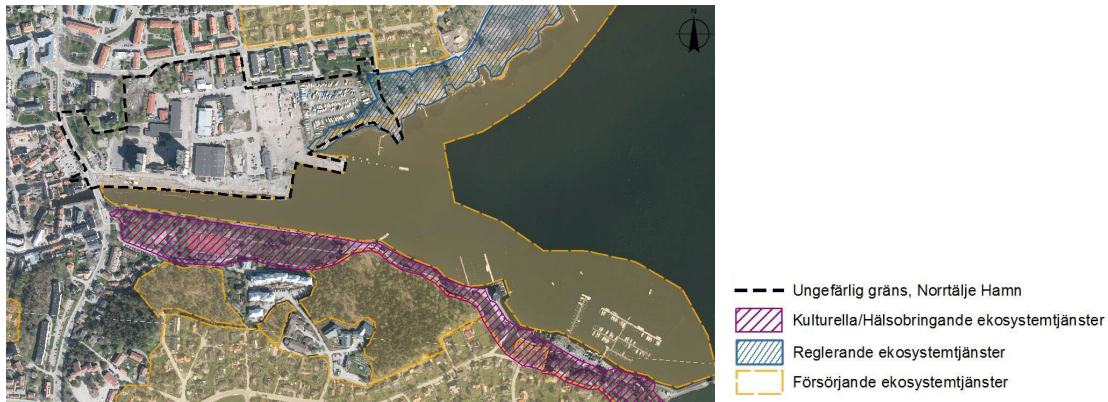
Figur 41 Ortofoto 2025 som visar befintlig markanvändning för huvuddelen av planområdet.

De mindre delarna av planområdet i väst används idag för en pumpstation, gatuplantering och parkering. I mittersta delen av detaljplanen har en fickpark anlagts enligt gällande Skelettplan. Intill parken och pumpstationen har en etablering av förpackningsinsamling för boende i hamnen byggts. Denna detaljplan korregerar utrymmen för parken och de tekniska anläggningarna i enlighet med framtagna detaljprojektering.



Natur och grönstruktur

Större delen av området är idag en byggarbetsplats med upplag och schaktmassor. I västra planområdet intill befintlig pumpstation finns planterade gatuträd med buskage. Planområdet innehåller ingen värdefull mark eller vegetation enligt den kartläggning som gjorts av hela hamnområdets ekosystemtjänster. I mitten av planområdet, vid Östra Rögårdsgatan ligger Siloparken som iordningställdes våren 2025.



Figur 42 Ekosystemtjänstanalys, Ramböll (2016-05-12).

Byggnader

Byggnader inom planområdet

Inom planområdet längst i väst finns en pumpstation tillhörande VA-anläggningen som är i bruk och planeras vara kvar. Tillhörande pumpstationen finns ett barkfilter norr om byggnaden och en trappa söder om byggnaden. Annan bebyggelse från tidigare nedlagd industriverksamhet har rivits.



Figur 43 Foto över befintlig pumstation från Ångbåtsgatan i syd.



Figur 44 Foto över befintlig pumstation från Östra Rögårdsgatan i norr. Här ser man anläggningens barkfilter omgiven av staket.

Byggnader som angränsar till planområdet

Planområdets kvarter 9a Terminalen angränsar till befintligt bostadskvarter 8 Fartyget i Norrtälje Hamn, ett bostadskvarter med bostäder och centrumlokaler i bottenvåning ut mot Hamnpromenaden i syd. Kvarteret är avstyckat till två fastigheter och den östra delen mot Havslänken och Hamnplan är byggd medan byggnation mot Östra Rögårdsgatan och Skutgatan inte startats. Kvarteret 8 Fartyget kommer när det är färdigbyggt att utgöras av



kringbyggt kvarter med innergård i mitten. Kvarteret varierar mellan 4–6 våningar med inredd vind. Bostadslägenheterna mot havslänken är genomgående och hörnlägenheterna har fönster i hörnets båda riktningar.



Figur 45 .Foto över kvarter 8 Fartyget sett från Hamnpromenaden till vänster och från Havslänken i norr till höger. Vid Havslänken möter kvarteret aktuellt planområde.

Gator och trafik

Planområdet omgärdas av gator med olika karaktär som utifrån Utbyggnadsstrategi och Skelettplan Norrtälje Hamn byggs ut i takt med planläggning och byggnation av respektive kvarter. God framkomlighet för gående cyklister har beaktats i skelettplanens gatustruktur.



Figur 46 Kartbild över Norrtälje Hamns olika kategorier av gator.Sydväst arkitektur och landskap

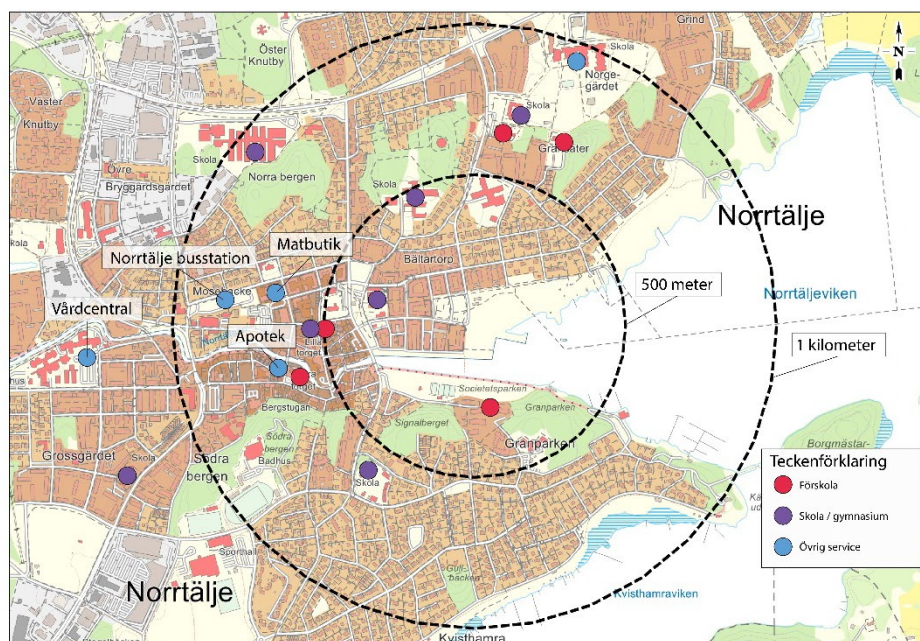
Genom planområdet löper Östra Rögårdsgatan, som tillsammans med Hamnvägen och Galärgatan utgör Norrtälje Hamns huvudstråk. De utformas som lokalgator med separerade gång- och cykelbanor separerade från fordonstrafik med trädplantering och



kantstensparkering och körbanor dimensionerade för busstrafik. Havslänken öster om bostadskvarter 9a och Trossgatan norr om kvarter 13 utformas som ett gångfartsområde. Ett gångfartsområde innebär att all trafik delar på samma utrymme men att framkomligheten för trafik sker på de gåendes villkor. Angränsande kajstråk Hamnpromenaden och torget Hamnplan kategoriseras som gånggata vilket betyder att ytor är körbara för fordonstrafik men endast för behörig trafik så som leveransfordon eller underhållsfordon. Piren ska utformas som ett gångstråk där endast framkomlighet för underhållsfordon och utryckningsfordon möjliggörs.

Service

Utbyggda kvarter i Norrtälje Hamn har stora inslag av publika verksamheter med restauranger, caféer, två frisörsalonger och en naprapatklirik som bidrar till service för boende och besökare. Inom Norrtälje Hamn finns en obemannad närlivsbutik. Den närmsta större livsmedelsbutik är Ica Supermarket Kryddan som ligger intill Norrtälje busstorg cirka 700 meter från planområdet. Närmsta apotek återfinns också vid busstationen eller Stora Brogatan i den äldre stadskärnan intill Norrtäljeån. Närmaste vårdcentral ligger 1,4 kilometer från planområdet. Inom en radie av en kilometer från planområdet finns ett antal förskolor och skolor (F-6) samt en gymnasieskola med god kapacitet att ta emot flera barn.



Figur 47 Karta med markerade ovannämnda servicefunktioner som skolor, förskolor och övrig service

Teknik

Vatten och spillvatten

Planområdet omfattas av verksamhetsområde för dag-, spill- och dricksvatten och ansluts till kommunens ledningssystem. Förutom ute på piren ligger alla ledningar med utplacerade serviser nedlagda under mark där Östra Rögårdsgatan iordningställs i väntan på anslutning till detaljplanens bebyggelse. För piren lämpar sig anslutning mot Galärgatan.



Avfall

I Norrtälje Hamn samlas restavfall och matavfall från bostäderna in genom ett miljösmart och hygieniskt sopsugssystem. Sopsugen får inkast inom respektive bostadskvarter i samband med byggnation. Avfall som lämnas i inkasten sugas i väg genom rör i marken till containrar i en sopsugsterminal. Insamling av förpackningsavfall och returpapper ska i Norrtälje Hamn ske på utvalda platser för att undvika stor andel av tung trafik som trafikerar gatorna. Platserna är utpekade i Utbyggnadsstrategin och Skelettplanen för Norrtälje Hamn med linjer som korrigeras något inom planområdet.

För verksamheter finns möjlighet till att ansluta sig till sopsugssystemet för restavfall. Då iordningsställs ett speciellt verksamhetsnedkast som kan ta emot större avfallspåsar. Alla verksamheter ska ha plats för sortering och uppsamling av allt sitt avfall i ett miljörum. Miljörum ska placeras max 10 meter från avfallsfordonets angöring.

El och uppvärmning

Elnätet är tills största del utbyggt i stadsdelen och ligger i områden för allmän plats i enlighet med Skelettplan Norrtälje Hamn. I planområdet finns befintliga serviser för anslutning för respektive bebyggelsekvarter i Östra Rögårdsgatan, för piren kommer en anslutning i Galärgatan iordningställas. Norrtälje Energi AB är elnätsägare i området. Det finns en befintlig transformatorstation intill Hamnparken och en vid Siloparken nordöstra del. Kvartersmark tillhörande transformatorstation vid Siloparken korrigeras i detaljplanen.

Fjärrvärmehuvudledningar finns i gatumark längs Östra Rögårdsgatan som den nya bebyggelsen kan anslutas till. Fjärrvärmecentraler bör placeras för att på bästa sätt nås från dessa.

Telefoni och bredband

Fiber finns i anslutning till området med anslutningsmöjlighet i Östra Rögårdsgatan respektive mot Galärgatan för piren.

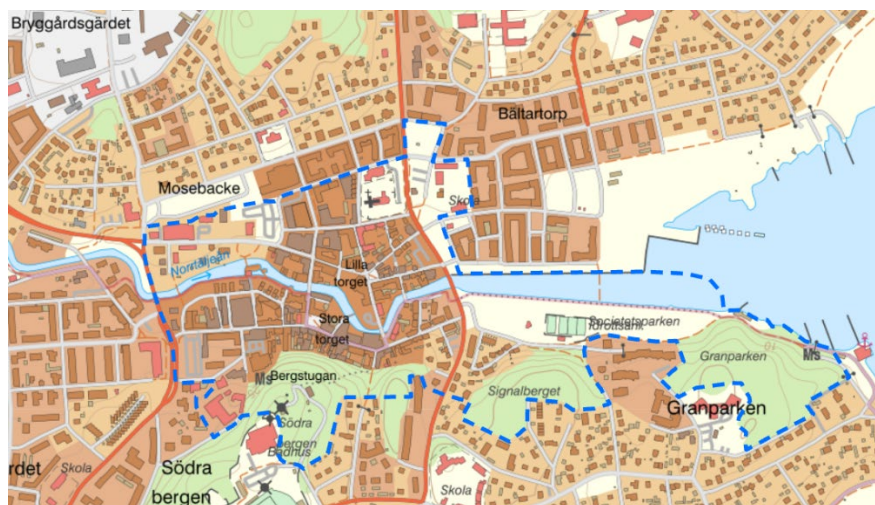
Riksintresse

Riksintresse för rörligt friluftsliv och högexploaterad kust

Planområdet ligger inom riksintresset för Kust- och skärgårdsområden som är av riksintresse enligt miljöbalkens fjärde kapitel 2§ och 4§. Inom riksintresset ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Inom kustområdena och skärgårdarna får fritidsbebyggelse komma till stånd endast i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse. Riksintresset utgör inget hinder för utveckling av befintliga tätorter.

Riksintresse Norrtälje stadskärna

Stadsdelen Norrtälje Hamn angränsar till Norrtäljes äldre stadskärna som är av riksintresse för kulturmiljö (Norrtälje AB 84) enligt miljöbalkens 3 kapitel 6§. Gränsen för området går öster om Roslagsgatan vid Sjötillstorget, Brännäsgården och kulturskolan. I syd går gränsen vid Norrtälje Hamns kajstråk och omfattar de bergspartier med utblickar som omger staden.



Figur 48 Riksintresse Norrtälje stadskärna.

Enligt Riksantikvarieämbetets beskrivning av riksintresset utgörs Norrtälje AB 84 av en stadsbebyggelse med tydlig småstadskaraktär som vittnar om näringar knutna till det strategiska och vattennära läget (RAÄ, 2022-09-19). Den samlade bebyggelsen från 1720-talet till 1920-talet visar småstadslivets olika dimensioner med bostads- och affärshusen, institutionsbyggnaderna, industrierna samt anläggningarna för nöjen och badortsliv. Stadskärnans tydliga form i en trång sprickdal med skogsklädda bergspartier som avgränsning är ett särskilt uttryck att värna. I de öppna vyerna från Norrtäljeviken, Societetsparken och före detta hamnen är riksintresset särskilt avläsbara. Vid Norrtäljeviken blir vyerna vidare och från Societetsparken finns flera utblickar in till staden och upp mot kyrkan att värna om.

Riksintresset syftar till att bevara områdets värden och karaktär för framtiden. Riksintresset utgör inget hinder för utveckling av befintliga tätorter så länge riksintressets värden och egenskaper värnas. Bebyggelsen i Norrtälje Hamn knyter an till Norrtäljes byggnadstradition av småskalig kvartersstad. Det nya stadskvarteren samspelar med karaktärsdragen av uppbrutna taklandskap, hög andel vertikal variation i fasadliv och variation i kulör samtidigt som den totala skalan och bebyggelsevolymen tillåts vara något högre. I Norrtälje stad finns två höghus, i 16 respektive 23 våningar. Inför planläggningen av höghusen togs ett antikvariskt konsekvensutlåtande fram av Bjerking (2015-11-06). Slutsatsen var att tornen har en placering där den genom sin höjd kommer att ha en avsevärd påverkan på sin omgivning och ett antal viktiga vyer. Däremot bedöms den nya tornens påverkan som begränsad då platsen tidigare utgjordes av två silos för att förvara bulklast så som säd, socker, djurfoder, cement eller liknande.



Figur 49 Vy mot Norrtälje Hamn från gamla stadskärnan.

Stadsbild och kulturmiljö

Planområdet är beläget i Norrtälje Hamn, en ny stadsdel som växer fram med nyproduktion av bostäder genom omvandling av en tidigare industrihamn. Stadsdelen angränsar till den äldre stadskärnan i väster med småskalig stadsbebyggelse från runt 1720–1920. I nord och nordöst angränsar stadsdelen till bostadsbebyggelse i Bältartorp/Gransäter med blandad bebyggelsekaraktär från både 1900-talets första och andra hälft bestående av småskaliga flerbostadshus följt av villor längst i öster. Norrtälje Hamn växer fram med identiteten av en egen stadsdel med karaktären av en tät och sammanhållen kvartersstad. Stadsdelen uttrycker hämtar inspiration från stadskärnans idyll och en robust hamnkaraktär. Känslan av småstad med fysisk närhet till olika funktioner och arkitektonisk upplevelse i mänsklig skala är fortsatt tydlig men, utifrån stadskärnans pittoreska karaktär, med vissa olikheter i bebyggelse och stadsrum. De många idylliska årummen i stadskärnan får sin kontrast till Norrtälje Hamns mer öppna stad- och vattenrum som berättar om kontakten med havet och Roslagen.

Strandskydd

Strandskydd, 100 meter från strandkanten för Norrtäljeviken, är genom gällande detaljplaner upphävt inom planområdet, men träder i kraft, enligt 7 kapitlet 13§ miljöbalken, när gällande detaljplaner ersätts, upphävs eller ändras. Det innebär att strandskyddet återinträder inom delar av detaljplanens södra och östra delar. För att kunna bygga detaljplanens nya fyra kvarter med omgivande gator och bygga tekniska anläggningar bedöms strandskyddet behöva upphävas. Prövningen om upphävandet av strandskyddet hanteras i denna planprocess i samråd med länsstyrelsen.



Figur 50 Områden där strandskydd återinträder men upphävs inom planområdet är markerade i ljusblått.

Strandskyddets syfte är att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Marken där strandskyddet återinträder är idag ianspråktagen av tidigare industriverksamhet eller genom gällande Skelettplan Norrtälje Hamn. I de östra delarna pågår sanering av ett större markområde. Berörda områden har ingen växtlighet och saknar värde som livsmiljö för djur- och växtliv. För att kunna ta marken i anspråk för stadsbebyggelse är Samhällsbyggnadskontorets bedömning att strandskyddet behöver vara upphävt. Utbyggnaden av stadsdelen utgör ett angeläget allmänt intresse för Norrtälje kommun. Den föreslagna utbyggnaden har stöd i översiktsplanen och den fördjupade översiktsplanen. Med detta som bakgrund har strandskyddet redan upphävts för allmän plats i Skelettplan Norrtälje Hamn. Däremot kommer omvandlingen av hamnområdet till en stadsdel med högre andel allmän plats göra området och vattnet mer tillgängligt för allmänheten.

Med bakgrund av ovan hävdar kommunen att strandskyddet i denna detaljplan upphävs med hänvisning till Miljöbalken 7 kap 18c § punkt 1 *Marken redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften*. Det anses också mer fördelaktigt att upphäva strandskyddet än att ha isolerade platser som ska värna om strandskyddets syften fläckvis inom en stadsdel.

Markföroreningar

Inom planområdet har tidigare hamn- och industriverksamhet bedrivits. Typen av miljöfarlig verksamhet som har bedrivits på platsen har varierat i karaktär, vilket i sin tur lett till att många olika föroreningstyper har påträffats enligt övergripande markmiljötekniska undersökningar för området (Bjerking 2014-01-10). Mark som planeras för gator är redan sanerade och efterbehandlade samt bebyggda med markförstärkning och infrastruktur för VA, el, fjärrvärme och sopsug. Som vidare förberedelse för detaljplanen pågår sanering av del av området tillänt bebyggelsekvarteren 9a Terminalen och 9b Ankaret. Marken saneras och efterbehandlas så att marken blir lämplig för ändamålet bostäder utefter uppskattad nivå för bebyggelsens bottenplatta. För saneringen finns ett pågående ärende med tillsynsmyndigheten. Kvarvarande mark planeras att saneras innan detaljplanens antagande.



Geotekniska förhållanden

Hela hamnområdet är beläget i en dalgång omgiven av fast mark både på norra och södra sidan. Dalgången präglas av fyllningsjordar av varierande beskaffenhet ovan lösa sediment på lermorän. Baserat på tidigare utförda undersökningar består jordlagerföljden i området av fyllnadsmassor som underlagras av gyttja och lera följt av lermorän vilandes på fast berg. Området är relativt plant och marknivån för undersökningspunkterna inom de båda kvarteren varierar mellan +0,5 och +1,7 (RH2000). De geotekniska förhållandena för områdena på land, det vill säga för kvarter 9a och 9b samt kvarter 13 är snarlika. För kvarter 9c råder något andra förhållanden med hänsyn till att området är beläget på en pirkonstruktion.

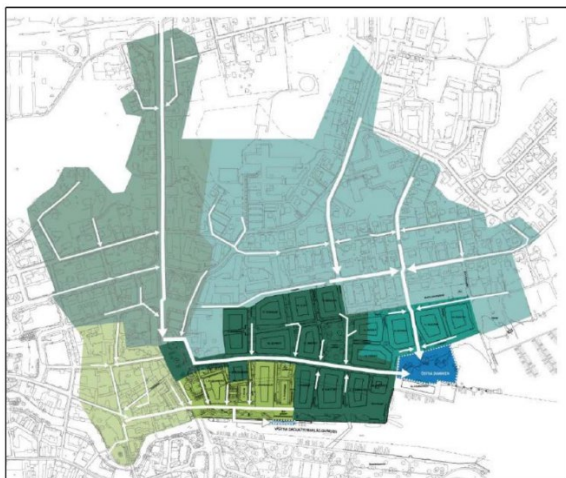
Marknivån i sonderade punkter vid kvarter 9a och 9b varierar mellan +0,8 och +1,2 (RH2000). Överst består marken av 2–3,5 meter fyllning bestående av grus och sand. Det förekommer även torrskorpelera, silt, trärester och växtdelar. Därunder följer cirka 3 meter lös gytjelera och lera ovan 15–28 meter lermorän. Lermoränen är av lös beskaffenhet ner till cirka 8–11 meter under markytan. Lagringstätheten utvärderades från hejarsonderingar under 2016 och det fastställdes att den relativa fastheten ökar succesivt mot djupet. Hejarsondering stannade på mellan 21–25 meter djup. Lermoränen är stenig och blockig från 18 meters djup och nedåt. Bergytan har påträffats på cirka 38 m djup.

Marknivån i sonderade punkter vid kvarter 13 varierar mellan +0,5 och +1,3 (RH2000). Överst består marken av 2–3 meters fyllning under markytan bestående av grus och sand, samt torrskorpelera, silt, trärester och växtdelar. Fyllningen underlagras av cirka 2–5 meter lös gytjelera ovan 15–25 meter lermorän på berg. Lermoränen är lös ner till cirka 8–11 meter under markytan. Därunder ökar den relativa fastheten succesivt mot djupet. Hejarsondering stannade på mellan 21–25 meters djup. Lermoränen är stenig och blockig från 18 m djup och nedåt. Bergytan har påträffats på cirka 38 meter djup.

Inmätta nivåer för den befintliga piren ligger mellan +1 och +1,3 (RH2000). Vattendjupet strax söder om piren är cirka 7 meter. Sjöbotten består av 2–2,5 meter fyllning täckt av 0,5 meter avsatt sediment. Därunder följer omkring 4 meter löst sediment, troligen gyttja och lera, på lermorän ovan berg. Hejarsonderingar har stoppat vid mellan 20 och 24 meters djup under vattenytan. Bergnivån har inte undersökts i dessa punkter.

Hydrologiska förhållanden

Avrinningsområdet för dagvatten som mynnar i Norrtälje Hamn och vidare ut i Norrtäljeviken är stort och omfattar betydligt mer än bara Norrtälje Hamn. Områdets totala area uppgår till cirka 55 hektar varav Norrtälje Hamn utgör cirka 12 hektar. Det är således en stor del av avrinningsområdet (cirka 78 %) som inte ingår i projektområdet för Norrtälje Hamn.



Figur 51 Bild över avrinningsområdet (Sydväst arkitektur och landskap).

Ytvatten avbördas idag dels genom växtbäddar i Hamnparken och Hamnpromenaden som leds vidare till befintlig dagvattenreningsanläggning vid kajen under byggkonstruktionen, men en stor del leds ytligt ner direkt ned till Norrtäljeviken. Intill planområdet i nordöst pågår byggnation av en större dagvattendam. Anläggningen utformas för att gynna uppfångandet av såväl partikelbundna föroreningar som föroreningar i lös form. Anläggningen blir en dagvattenpark där man utöver reningsprocesser som sedimentation även kan tillskapa rekreativa och ekologiska värden. Denna anläggning kommer rena dagvatten från de norra och östra delarna av avrinningsområdet med omgivande allmän plats.



Figur 52 Bild över dagvattenåtgärder för Norrtälje Hamn (Sydväst arkitektur och landskap).

Norrtäljeviken är en del av Östersjön och dess nivå styr grundvattnets trycknivå i området. Grundvattenytans medeltrycknivå ligger relativt ytligt. Mätningar från tre grundvattenrör under perioden 2013–2015 visar medelvärden på cirka +0,6 till +1,7 m (RH 2000) med en fallande gradient mot havet. Vid schaktarbete under noterad trycknivå föreligger en risk för inträngande havsvatten i schakt.



Hälsa och säkerhet

Trafikbuller

Vid planområdets östra delar är stadsdelen inte utbyggd vilket innebär att vägnätet till stor del inte är iordningställt. När stadsdelen är utbyggd kommer Östra Rögårdsgatan, Hamnvägen och Galärgatan vara de främsta källorna för trafikbuller i området. Framtida trafikflöden med prognos 2040 beräknas uppgå till 2000 fordon per dygn och andelen tung trafik utgöra 5%. Enligt gällande förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216) bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en byggnadens fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Störningar från fartygstrafik och skärgårdsbåtar i Norrtälje Hamn

Den senaste sommaren båttrafik vittnar om tre fartyg som trafikerade Norrtälje Hamn regelbundet från slutet av juni till mitten av augusti:

- Nord/Sydlinjen cirka 7 gånger per vecka
- Norra båtlinjen cirka 6 gånger per vecka
- S/S Blidösund cirka 1–2 gånger per vecka

En utav båtarna som anlägger i Norrtälje Hamn är ångbåten S/S Blidösund. Det är ett äldre fartyg som byggdes under 1910 och den enda båten i Stockholms skärgård där ångpannan fortfarande eldas med stenkol. Varje helg under sommaren från mitten av juni trafikerar S/S *Blidösund* sin originalrutt, på fredag eftermiddag ut från Stockholm och upp via Blidösundet till Norrtälje, där fartyget stannar över natten, med återfärd tillbaka till Stockholm på söndag eftermiddag.

Vid utbyggnad av Norrtälje Hamn möjliggörs för en framtida anläggning av tre till fyra skärgårdsbåtar i linjetrafik samtidigt beroende på storlek. Anläggningen kommer ske i syd och öster om detaljplanens angränsande allmänna plats Hamnplan med möjlighet till anslutning av el och vatten. Båttrafiken kan bidra till störningsmoment som emissioner, buller vid tömning av båtens källsortering som glas och ett stim av röster från passagerare. Enligt Boverket allmänna råd med tillhörande vägledning för *Omgivningsbuller från industriell verksamhet och annan verksamhet med likartad ljudkaraktär* (rapport 2020:8), bör ljudnivån vid bebyggelse utomhus inte överskrida 50 dBA (ekvivalent ljudnivå) dagtid mellan 06.00-18.00, 45 dBA kvällstid mellan 18.00-22.00 eller lördag, söndag och helgdag klockan 06.00-18.00 samt nattetid 45 dBA mellan 22.00-06.00. Detta gäller för zon A där bostäder kan accepteras i planering utan bullerdämpande åtgärder. Utöver ovanstående gäller:

- Maximala ljudnivåer (LF_{max} > 55 dBA) bör inte förekomma nattetid klockan 22.00-06.00 annat än vid enstaka tillfällen.
- När buller från industriell verksamhet karaktäriseras av ofta återkommande impulser eller av ljud med tydligt hörbara tonkomponenter, bör värdena ovan sänkas med 5 dBA.

Boverkets råd och riktlinjer följer Naturvårdsverkets rapport 6538 *Vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller*.

En källmätning av buller under högsäsong, sommartid, fredag 7 juli 2023, har som underlag till detaljplanen utfärdas (Björking 2025-06-12). Mätning av verksamhetsbuller har genomförts enligt Naturvårdsverkets rapport på platser mot vattnet i planområdets gräns. Mätningar genomfördes med ljudnivåmätare klass 1 B&K 2250 övervakat under tre timmars tid. Utöver detta har även mätningar genomförts med Sigicom S50 loggande mätare under en vecka mellan den 8–14 juli 2023. Utredningen konstaterar att verksamhetsbuller för hamntrafiken, både för pågående reguljär trafik och privat, var minimal och inte överskred riktvärden för verksamhetsbuller vid mättillfället. Däremot



påträffades uppmätta bullernivåer som överskred riktvärdet nattetid vid upprepade tillfällen, både ekvivalenta nivåer som maxvärden, men som inte har kunnat spåras till någon registrerad industri- eller verksamhet i närområdet. Under mätperioden har arbeten pågått på piren dagtid och inom avstängda byggarbetsplatser inom Norrtälje hamn har länshållsvatten pumpats nattetid. En möjlig slutsats är att länspumpningen, som var nivåreglerad och inte tidsinställd har gått torrt och därmed låtit mer än vid normal pumpning nattetid. Bullret är inte att räkna som verksamhetsbuller från stadigvarande hamnverksamhet och bedömningen är att hamnverksamheten inte begränsar möjligheten till uppförande av nya bostäder och hotellverksamhet inom planområdet.

Risk för översvämning

Medelvattenytan i Norrtäljeviken kan, enligt rapport från SMHI (2018-02-13) beträffande havsvattenståndet vid Norrtäljevikens mynning, komma att höjas till år 2100 med 0,36 meter. År 2100 förväntas medelvattenståndet i Norrtäljeviken ligga på +0,02 (RH00). Framtida havsnivå baseras på de senaste resultaten från FN:s klimatpanel av IPCC:s klimatscenarioer (2013).

Tabell 2. Högsta högvattenstånd (HHW), medelhögvattenstånd (MHW), lägsta högvattenstånd (LHW), medelvattenstånd (MW), högsta lågvattenstånd (HLW), medellågvattenstånd (MLW) samt lägsta lågvattenstånd (LLW) i cm relativt medelvattenytan samt i höjdsystemen RH00, RH70 och RH2000 vid Norrtäljevikens mynning i framtidens klimat (2100). En avvägd landhöjning på 0.59 cm/år har använts vid beräkningarna, vilket är en interpolation av den avvägda landhöjningen vid Forsmark (0.68 cm/år) och vid Stockholm (0.54 cm/år).

	Obs. rel. MW (cm)	RH00 (cm)	RH70 (cm)	RH2000 (cm)
HHW	153	119	155	171
MHW	98	64	100	116
LHW	72	38	74	90
MW	36	2	38	54
HLW	13	-21	15	31
MLW	-9	-43	-7	9
LLW	-33	-67	-31	-15

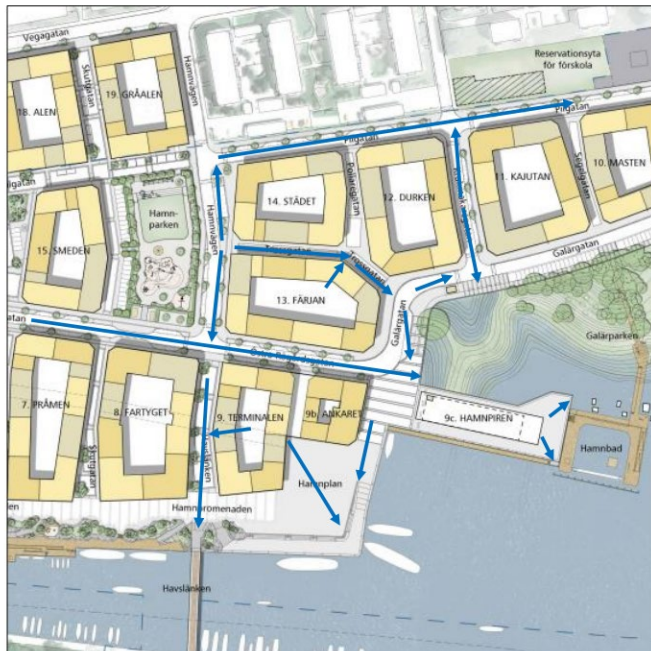
Figur 53 Vattenstånd i framtida klimat år 2100, SMHI (2018-02-13)

Gatorna i Norrtälje Hamn har höjdsatts med beaktande av beräknade havsnivåhöjningar till följd av klimatförändringar och länsstyrelsens rekommendationer för lägsta grundläggningsnivå längs Östersjökusten i Stockholms län. Enligt Länsstyrelsens rekommendationer ska ny sammanhållen bebyggelse och funktioner av betydelse längs Östersjökusten i Stockholms län placeras ovan +2,7 meter i höjdsystem RH2000, vilket motsvarar +2,123 i höjdsystem RH1900, för att inte skadas vid framtida klimatförändringar beräknat med klimatscenario RCP 8,5 med prognos år 2200. I rekommendationerna ingår en säkerhetsmarginal på 0,4 meter. Länsstyrelsen rekommenderar att för grundläggning under rekommenderad nivå ska skyddsåtgärder klargöras och det ska framgå vem som ansvarar för dessa. Projekterade marknivåer för allmän plats i detaljplanen och Skelettplan Norrtälje Hamn ligger på cirka +2,0 och +4,0 (RH00) runt planområdet och åtgärder för ett säkert byggande på platsen bedöms nödvändigt.

Stora och intensiva skyfall utgör en potentiell översvämningrisk i tätorter eftersom kommunala avloppssystem dimensioneras för regn med kortare återkomsttid och lägre intensitet. Vid regn med längre återkomsttider finns det risk att avloppssystemets kapacitet inte räcker till. Idag ligger de östra delarna av planområdet i lägpunkt på grund av pågående sanering med schakt. Kvarterensmarken ska därför höjas och höjdsättas så att skyfallsvatten på ett säkert sätt kan avrinna mot skyfallsvägar utanför kvarteret räknat på



minst ett 100-årsregn inklusive klimatfaktor 1,25. All mark ska höjdsättas med lutning från fasaderna. Sekundära avrinningsvägarna vid extrem nederbörd enligt höjdsättning i Skelettplan Norrtälje Hamn sker på allmänna gator med lutning mot Norrtäljeviken.



Figur 54 Bild över planerad principlösning för avrinningsstråk vid extrem nederbörd utifrån Utbyggnadsstrategi för Norrtälje Hamn.

Risk för ras, skred och erosion

Enligt *Sammanfattande PM Geoteknik*, framtagen av Bjerking 2024-11-28, görs bedömningen att det inte föreligger någon naturlig risk för ras, skred eller erosion inom planområdet. Planområdet utgörs av en undergrund av kohesionsjord vilket innebär att risk för ras inte bedöms föreligga. För att skred ska utgöra en risk inom planområdet bör mäktigheten av lera/silt vara större och/eller så bör större höjdskillnader förekomma inom området. I aktuellt fall är nivåskillnaderna inom området relativt små vilket innebär att någon naturlig risk för skred inte föreligger. I flackare terräng, som i aktuellt fall, är främsta orsaken till erosion kraftigare nederbörd. Inom hårdgjorda ytor (asfalt, stensatta ytor) och gräsbeklädda ytor är påverkan oftast begränsad.

Inom området planeras för större, tyngre byggnader i flera plan. Utifrån undergrundens geotekniska förutsättningar och förväntad tillskottslast kommer planerade byggnader erfordra en grundläggning med spetsbärande pålar till fast botten. Med hänsyn till planerad uppfyllnad kommer geotekniska förstärkningsåtgärder även erfordras för hårdgjorda ytor. Allmänna gator och torg i Norrtälje Hamn är redan förstärkta, till stor del med redan utbyggt påddäck.

Ljusförhållanden

Dagsljus

Med dagsljus menas den synliga delen av globalstrålningen från himmelsvalvet, vilket avser det solljus som reflekteras i atmosfären, däremot ej direkt solljus. Detaljplan prövas utifrån förutsättningen att tillgodose kraven på tillgång dagsljus vid kommande projektering i bygglov utifrån *Boverkets nya byggregler om hygien, hälsa och miljö* (BFS 2024:8), som är beslutade att träda i kraft den 1 juli 2025 under detaljplanens samrådstitid.



Det innebär att byggreglerna gäller i god tid innan detaljplanen antas. Byggreglerna anger i kap 4 Ljusförhållanden att:

1 § *Bostäder ska vara utformade så att de har tillgång till dagsljus motsvarande en dagsljusfaktor om minst 1,0 procent, för minst halva den sammanlagda bedömda ytan av samtliga rum i bostaden, där människor vistas mer än tillfälligt. I bostäder där bostadsfunktionerna matlagning, samvaro och måltider delas ska kravet i första stycket uppfyllas både i boendeenheten och i rum för delade bostadsfunktioner.*

Dagsljusfaktorn är ett mått på belysningsstyrkan inomhus, från en jämnmullen himmel, i förhållande till belysningsstyrkan utomhus samtidigt. Med dagsljusfaktorn 1 procent menas, att en hundradel av dagsljuset utomhus tar sig in i rummet.

Planområdet utgörs idag av en öppen byggarbetsplats som angränsar till tidigare utbyggnadsetapper omfattande kvarter 8 Fartyget och Hamnparken. Aktuell detaljplan prövas lämplig utifrån styrdokumentet Masterplan Norrtälje Hamn och Skelettplan Norrtälje Hamn som har satt grunden för gränser mellan kvartersmark och allmän plats i Norrtälje Hamn. Förutsättningarna utifrån ovan nämnda styrdokument innebär att bostadskvarteret Fartyget 8 kommer i väst få ett nytt grannkvarter på östra sidan mot gatan Havslänken som kommer förändra dagsljusets förutsättningar. Gaturummets bredd utifrån Masterplan och Skelettplan är på cirka 13 meter i norr och upp till 18 meter i syd. Gatans sektion bedöms ge goda förutsättningar att utforma detaljplanens bebyggelse så att kvarter 8 Fartyget kan uppfylla Boverkets byggregler. Det är en förutsättning i detaljplanearbetet att ta fram en byggrätt för aktuella kvarter inom masterplanens gränser med hänsyn till dagsljusförhållanden för både planerade som angränsade bostäder. Hamnparken är en så pass stort öppen rum i stadsväven att tillgången till dagsljus inte påverkas.

Solljus

Med solljus menas i denna planbeskrivning direkt solljus som lyser i ett stadsrum eller in i ett bostadsrum genom fönster utan att ha reflekterats. Idag har Hamnparken och den östra fasaden till det befintliga kvarteret, kvarter 8 Fartyget, obegränsat direkt solljus i öst fram till att solen ungefär mitt på dagen rör sig mer mot väster och skuggas av bebyggelse längs Hamnpromenaden. Det är en förutsättning i detaljplanearbetet att ta fram en byggrätt för aktuella kvarter inom masterplanens gränser som säkrar tillgång till en god boendemiljön utifrån aspekten solljus. Begreppet boendemiljön omfattar här både inomhus och utomhusmiljö direkt samt i nära anslutning till bostaden, det vill säga både innergård och andra gemensamma vistelseytor.

Brandskydd

Det finns två utbyggda brandposter i närområdet.

Miljö kvalitetsnormer

Vatten

Recipient för planområdet är Norrtäljeviken som är en vattenförekomst (SE594670-185500) med måttlig ekologisk status och som inte uppnår god kemisk status enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige). Beslutat kvalitetskrav, även kallad miljö kvalitetsnorm (MKN) för Norrtäljeviken är *god ekologisk status 2039* och *god kemisk status* med mindre stränga krav för PBDE samt kvicksilver och kvicksilverföreningar. PFOS har en förlängd tidsfrist till 2027.



Utomhusluft

Luftkvaliteten i Norrtälje Hamn bedöms vara god och gränsvärden för miljökvalitetsnormer för både kväveoxider (NO₂) och partiklar (PM₁₀) underskrids.

Sociala aspekter

I och med Norrtälje Hamns utveckling från industri- och hamnverksamhet till blandstad går området från att ha varit lågt nyttjat och till stora delar avstängt för allmänheten till att bli en levande stadsdel med aktivitet dag- som kvällstid. Hamnområdet öppnas upp mot vattnet och bidrar till stadens rekreativa utbud. Området utvidgar Norrtäljes centrum och kopplas ihop med den äldre stadskärnan via Sjötullstorget med ett gångfartsområde över Roslagsgatan.

Populära befintliga vistelsezoner och stråk i Norrtälje Hamn är kajstråket Hamnpromenaden, Sjötullstorget och stadsdelens centrala park Hamnparken. De är båda viktiga sociala mötesplatser för boende och besökare i alla åldrar. En gång- och cykelbro över Norrtäljeviken ger området direkt kontakt med Norrtäljes största parkområde Societetsparken med bland annat lekplats, sittplatser, utomhusscen för kulturverksamhet och öppna grönytor för vistelse och aktivitet. I direkt anslutning till planen finns offentliga mötesplatser med möblering för vistelse, som Hamnparken och Hamnpromenaden, som möjliggör för människor att mötas utan krav på konsumtion. Utformningen av dessa platser är öppen och översiktlig utformad vilket bidrar till en trygg och trevlig miljö. Den plana gatumiljön underlättar för gående och cyklister. Allmänna platser är tillgänglighetsanpassade för att välkomna alla att vistas i Norrtälje Hamn. Gatorna i närområdet är utformade för låga hastigheter av trafikfordon. Slutsatsen är att området genererar goda förutsättningar för barn och unga, äldre och personer med funktionshinder att vistas, bo, arbeta och röra sig i.

I direkt närhet till Norrtälje Hamn finns flertalet skolor och förskolor med god kapacitet att ta emot flera barn. Närmsta förskola, Montessoriförskolan Amorinen, nås inom 400 meters gångavstånd från planförslaget. Närmsta grundskola och gymnasium, Freinetskolan och Rodengymnasiet, ligger inom 600 meters gångavstånd respektive 1400 meter från planområdet. I stadsdelen finns två äldreboenden, ett LSS-boende och bostadsbeståndet består av både bostadsrätter och hyresrätter. Hyresrätterna (exklusive specialbostäder) står för cirka 19% av det planerade bostadsbeståndet i Norrtälje Hamn och fördelas genom privata hyresbolag och motsvarar utbudet av hyresrätter i Norrtälje stad i stort. Andelen hyresrätter uppfyller målvärdet om minst 15% för antalet hyresrätter enligt *Utbyggnadsstrategi för Norrtälje Hamn*. I området finns en något övervägande andel av lägenheter med tre rum och kök samt två rum och kök, vilket är i linje med principfördelningen i Utbyggnadsstrategin, cirka 38% respektive 34% av bostadsbeståndet. Däremot är andelen lägenheter med fem rum och kök, cirka 2%, lägre till fördel för andelen lägenheter med fyra rum och kök, cirka 17%, som överträffar principfördelningen i Utbyggnadsstrategin.

Demografin i Norrtälje Hamn skiljer sig från kommunen i stort då endast 10% av de boende är under 18 år, jämfört med omkring 17 % för Norrtälje stad i stort och 20% sett till hela kommunen. Andelen boende i både Norrtälje Hamn och i Norrtälje stad som är 65 år och äldre är båda runt 44% och betydligt högre än snittet på kommunnivå som ligger på strax över 28%. Eftersom Norrtälje Hamn fortfarande är under utbyggnad förändras statistiken från år till år då nya bostäder tillkommer och färdigställs vilket medför att det behövs en viss försiktighet vid tolkning av statistik gällande socioekonomi, jämlikhet och demografi. En tydlig tendens inom stadsdelen är att endast få boende över 65 år bor i hyresrätt (exklusive specialbostäder) jämfört med merparten av de barn som bor i Norrtälje Hamn (SCB, 2024). Denna demografiska trend, med relativt låg andel barn i kombination med en hög andel boende över 65 år, förutses öka ytterligare då inga



tillkommande hyresrätter eller specialbostäder i dagsläget är planerade inom stadsdelen och ytterligare bostadsrätter färdigställs och säljs.

Detaljplanens konsekvenser

Riksintresse

Detaljplanen kommer påverka riksintresse för kulturmiljövård, Norrtälje AB 84, som omfattar Norrtäljes äldre stadskärna med omgivande skärgårdslandskap med skogbeklädda höjdparter. Detaljplanen introducerar en utökning av Norrtälje Hamns något större skala och bebyggelsevolym i angränsande område till riksintresset vilket påverkar stadens siluett sett från riksintressets höjdparter med utsiktsplats som Södra Bergen och öppna plana rum vid Norrtäljeviken och Societetsparken. Från väster, i stadskärnans gatunät och årum, bedöms byggrätten till stor del ligga skydd av redan utbyggda höghus i Norrtälje Hamn. Kommer man närmare Norrtäljeåns utlopp kommer bebyggelsen börja ta plats. Från norr bedöms den högre byggrätten för hotellet synas endast från angränsande bostadsområden utanför stadskärnan som Bältartorp/Gransäter och från någon siktlinje mellan träden från de mer skogbeklädda höjdparterna ovan Mosebackegatan och ovan Roslagsskolan. Ju längre öster man kommer planar höjdparterna ut sig jämte villabebyggelsen i Gransäter. Placeringen av den högre byggrätten anses därmed inte påverka förståelsen av stadens avgränsning i landskapet. Norrtäljevikens öppna rum och vy bedöms inte påverkas av stor dignitet. I den öppna vyn vid Norrtäljeån från societetsparken kommer man fortsatt kunna se landskapet där stad och natur möter havets inlopp. Slutsatsen är att detaljplanen inte medför skada på riksintresset, dess uttryck och läsbarhet i stads- och landskapsbilden. Bedömningen är att den högre byggrätten för hotell-, spa-, centrum- och konferensverksamhet inte genererar en praxisbildande effekt för framtiden, det vill säga inte kommer utgöra argument för att tillåta liknande åtgärder som tillsammans kommer att medföra en påtaglig skada. Den slutsatsen baseras dels på att Norrtälje Hamn är en egen stadsdel som skiljer sig utifrån omgivande bebyggelse och stadsrum med en högre skala och robustare stadsstruktur vilket innebär att områden utanför stadsdelen inte delar samma förutsättningar. Det är även platsen för planområdet vid vattenfronten, Hamnplan, piren och kajstråket med möjlighet till aktivitet, möten och event som särskilt utgör motiv till ett landmärke att orientera sig efter från vatten och land som blir svårt att motivera på annan plats. Sedan är det inte många kvarter kvar att planlägga inom stadsdelen Norrtälje Hamn efter genomförandet av detaljplanen och kvarvarande kvarter har genom sin placering i stadsdelens utkant andra förutsättningar som mötet med en lägre skala vid Pilgatans östra delar. Utifrån fotomontage (framtagen av ETTTELVA Arkitekter) med vy från Södra Bergen kan vi se detaljplanens bebyggelse i relation till befintlig stadssiluett. Kvarteren 9a Terminalen och 9b Ankaret är något högre än sina omgivande kvarter men betydligt lägre och i en mer uppbruten i skala i relation till stadsdelens två höghus. Utifrån siluetten anses inte en kumulativ effekt av de avvikande höjderna, höghuset tillsammans med kvarter 9a och 9b, utgöra en påtaglig skada på riksintresset.



Figur 55 Fotomontage från Södra bergen. I bild ser man hur detaljplanens kvarter förhåller sig till stadssiluetten, ETTELVA Arkitekter



Figure 56 Fotomontage från Societetsparkens östra del. I bild ser man hur detaljplanens kvarter förhåller sig till stadsvyn och vatenfronten, ETTELVA Arkitekter

Miljö

Stadsbild och kulturmiljö

Ett genomförande av planen innebär att stadsdelen Norrtälje Hamn kompletteras med stadsbebyggelse i kvartersstruktur med inspiration från småstadsskalan, stadskärnans variation och den tidigare robusta hamnkaraktären. Som en konsekvens av detaljplanen kommer stadsdelen få två nya märkesbyggnader med publika funktioner som stärker områdets identitet, ett hotell med takbar, spa och restaurang och en pirbyggnad för kultur-, serverings- och eventverksamhet. Hotellbyggnaden kommer med sin höjd att bli synlig på håll, främst från stadens sydöstra och nordöstra delar som Södra bergen, del av Bergsgatan, Societetsparken och stadsdelen Bältartorp/Gransäter. Den kommer bli ett riktmärke att orientera sig efter från både land och vatten för att hitta till Norrtälje Hamns torg Hamnplan, kajstråk och pir med detaljplanens publika verksamhet för nöje och



handel. För att säkerställa att landmärket har potential att utgöra en arkitektonisk stolthet för staden regleras bebyggelsens karaktär med bestämmelser om byggnadens utformning i plankartan. Karaktären skapas av byggnadens träfasader med en hög grad av variation i fasad- som taklandskap som är spännande men inte störande för ögat. Pirbyggnaden inger ett mer lågmält möte i den närmare mänskliga skalan. Volymen är enkel och låter de små detaljerna i byggnadens träpanel och fönstersättning ta plats. Byggnadens placering gör att den blir synlig på håll men främst i mer öppna plana rum som vyn över Norrtäljeviken från bron vid Roslagsgatan, Societetsparken eller från vattnet. Övrig bebyggelse, omfattande de två bostadskvarteren, kommer till skillnad från hotellet och pirbyggnaden hålla samman stadsdelen som kvartersstad och utgöra en lugn och mjuk övergång mellan det nya landmärket hotellet och stadsdelens tidigare uppförda två höghus. Slutsatsen är att bebyggelsen i detaljplanen inte bedöms påverka stadsbilden, staden och omgivande kulturmiljöer negativt. Detaljplanens kvarter bygger vidare på Norrtälje Hamns identitet och karaktär och bildar tillsammans med övriga byggnader i stadsdelen en helhet som stärker förståelsen för Norrtälje Hamns avgränsning och Norrtälje stads identitet som skärgårdsstad. I den befintliga stadskärnan är det i synnerhet träarkitekturen, de brutna taken, de små byggnadsfastigheterna med olika färg som ger stadsbilden liv och den identitet som hör Norrtälje till. Detaljplanen har tagit inspiration från stadskärnans bebyggelseuttryck och reglerar genom utformningsbestämmelser en hög grad av variation av uttryck i tak, fasad och kulör.

Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

När kommunen upprättar eller ändrar en detaljplan ska kommunen bedöma om detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. För att avgöra detta görs en undersökning (6 kap. 6 § miljöbalken). I undersökningen identifieras de omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan med utgångspunkt i miljöbedömningsförordningen 5 § (2017:966). För detaljplaner som anses medföra betydande miljöpåverkan ska miljöbedömning utföras, vilket bland annat innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt 6 kap. miljöbalken ska utarbetas och redovisas tillsammans med planförslaget. Om detaljplanen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan behandlas miljöfrågorna i det ordinarie planarbetet och redovisas i planbeskrivningen. Kommunen har i undersökningen gjort en samlad bedömning att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Underlag för denna bedömning biläggs planhandlingarna och har samråtts med länsstyrelsen. Länsstyrelsen meddelade 2023-08-30 att de delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Den 17 juni 2025 beslutade Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott, genom delegation till planchef enligt gällande delegationsordning (2025-02-20) punkt E15, att genomförandet av detaljplanen inte antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. 7§ MB. I beslutet anges följande motivering:

- Detaljplanen bedöms inte medföra negativa effekter på några värden kopplade till naturmiljö eller kulturmiljö. Planändringen bedöms inte heller medföra någon ökning av störningar eller risker i området.
- Dagvattenutredningen och detaljplanen föreslår åtgärder för att utvecklingen ska vara förenlig med ansatta miljö kvalitetsnormer för vatten. Skyfall kan omhändertas på ett säkert sätt. Området höjdsätts och utformas för att inte ta skada av höga nivåer i Norrtäljeviken i framtida klimat. Förorenad mark som förekommer inom planområdet kommer att saneras före eller i samband med exploatering.
- Utvecklingen är inte i strid med 3, 4 eller 5 kap. miljöbalken, översiktsplanen eller fördjupning av översiktsplanen.



Strandskydd

Detaljplanen medför att strandskyddet upphävs i sin helhet inom planområdet, inom allmän plats och kvartersmark. Det innebär att kommunen väger intresset av att fortsätta utveckla Norrtälje Hamn till en levande stadsdel med tillkommande bebyggelse för bostäder, hotell- och centrumverksamhet tyngre än intresset av att iordningställa marken i enlighet med strandskyddets syfte (att långsiktigt skapa goda livsvillkor för djur- och växtliv och långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden). Däremot är all allmän plats inom detaljplanen tillgänglig för allmänheten. I takt med genomförandet av detaljplanen tillsammans med genomförandet av angränsande Skelettplan för allmän plats i Norrtälje Hamn ökar allmänhetens möjlighet att vistas i närheten till vatten. Andelen grönska kommer öka inom planområdet under genomförandet till följd av ny plantering av träd och växtbäddar i gaturummen Östra Rögårdsgatan och Hamnvägen, detaljplanens bostadsgårdar och stadspark vid mitten av Östra Rögårdsgatan.

Markföroreningar

Detaljplanen medför en positiv påverkan på människors hälsa och miljö genom att föroreningar från tidigare hamnverksamhet avhjälps genom sanering och efterbehandling av marken. Kommunen sanerar all mark inför byggnation inom planområdet ned till beräknade lägsta schaktnivåer innan detaljplanens antagande. Saneringen sker ned till platsspecifika riktvärden, till nivåer för känslig markanvändning eller högre än känslig markanvändning, i enlighet med pågående dialog med tillsynsmyndigheten. Detta medför att marken blir lämplig för markanvändningarna enligt planen inför genomförandet. Marksaneringsrapport biläggs detaljplanen vid beslut om avskrivning av ärendet vilket beräknas för kvarter 9a Terminalen och 9b Ankaret till detaljplanens granskning och för kvarter 13 Färjan till detaljplanens antagande.

Om man vid byggnation behöver utföra kompletterande schaktning på grund av mindre justeringar i nivå av lägsta schaktbotten ska anmälan ske till tillsynsmyndigheten så att eventuella föroreningar av massor hanteras korrekt. Därför har detaljplanen en bestämmelse om att startbesked för bygglov inte får ges innan markens lämplighet för bebyggelse har säkerställts genom att markföroreningar har avhjälpts på fastigheten. Till följd av detaljplanens genomförande kommer också dagvattnet tas om hand på ett mer miljömässigt sätt än idag vilket minskar föroreningen av Norrtäljeviken.

Dagvatten

Detaljplanen medför att dagvatten kommer omhändertas på ett säkrare och mer miljöanpassat sätt än dagens situation. Inget dagvatten kommer infiltreras i befintlig mark, vilket innebär att inga föroreningar kommer att lakas ur från marken och belasta dagvattenreningen. Bostadsgårdarna ovan underliggande bjälklag anläggs med täta växtbäddar med plantering och med pimpstensjordar där dagvatten från kvarteret infiltrerats genom bäddens lager och renas genom upptag till växter. Allmänna gator får växtbäddar med trädplantering för rening av dagvattnet på gatan. Hela planområdet, alla ytor och anläggningar inom detaljplanen, ansluter till det allmänna dagvattenledningsnätet. Takvatten från hotellet och pirbyggnaden inklusive det allmänna kajområdet runt om piren avvattnas direkt till ledningsnätet. Dagvattenledningsnätet ansluter i sin tur till en öppen dagvattendam öster om Galärgatan och norr om piren för en slutlig rening innan vattnet når recipient Norrtäljeviken. Dagvattendammen är under konstruktion i enlighet med genomförandet av Skelettplan för allmän plats i Norrtälje Hamn men kommer att färdigställs innan antagande av detaljplanen. Med planerade reningsåtgärder förväntas föroreningsbelastningen för prioriterade ämnen fosfor, kväve och kvicksilver att minska jämfört med dagens situation. Detaljplanen säkerställer att det finns förutsättningar att ta hand om dagvattnet genom att begränsa byggnaders placering och utbredning, genom väl tilltagna ytor för bostadsgård och gata och genom att



säkerställa att bostadsgårdarnas till minst 30% ska utföras med planterbart bjälklag som ska klara ett minsta planteringsdjup på 0,5 meter.

För att säkerställa dagvattenanläggningarnas funktion är regelbunden skötsel av stor vikt. Norrtälje vatten och avfall AB är huvudman för allmänna anläggningar omfattande ledningsnät med serviser och dagvattendammen öster om planområdet. Tillkommande fastighetsägare för respektive kvarter för bostäder är ansvarig för skötsel och underhåll av dagvattenanläggningar med rening och fördröjning på gården. Respektive fastighetsägare för detaljplanens kvartersmark ansvarar också för skötsel och drift av ledningar som ansluter till det allmänna ledningsnätet. Norrtälje kommun är ansvarig för skötsel och underhåll av växtbäddar för rening och fördröjning av dagvatten inom allmän plats gata.

Trafik

Detaljplanen möjliggör för en fortsatt breddning av gatusektionen för Östra Rögårdsgatan med 1,8 meter så att gatans behov av grönska, dagvattenhantering, framkomlighet för bil och gång- och cykeltrafikanter kan säkerställas i samband med detaljplanens genomförande. Det uppskattade antalet trafikrörelser som genereras av detaljplanen till vägnätet för stadsdelen som byggs ut enligt Skelettplan Norrtälje Hamn bedöms till 1 380 fordonsrörelser (Trafik- och parkeringsutredning, Bjerking 2025-05-21). Det är sett till en stadsstruktur ett lågt antal fordonsrörelser. En stor del av trafikrörelserna beräknas alstras av livsmedelsbutiken. Vägnätet i området anpassas för att ge gående och cyklister hög prioritet och i genomförande av detaljplanen kommer funktioner som uppmuntrar boende till ett begränsat användande av personbil inrymmas i bostadskvarteren. Dessa funktioner omfattar cykeltvätt- och verkstad, laddningsplatser för elcyklar samt bil- och cykelpool i bostadskvarteren. Det totala behovet av parkeringar som uppstår till följd av bostäder, livsmedelsbutiken, hotell och event- och konferensanläggningen säkerställs i garage under byggnaden.

Hälsa och säkerhet

Trafikbuller

Planen bedöms medföra en marginell ökning av trafikbuller på Östra Rögårdsgatan till följd av ökade trafikrörelser. Detaljplanen bedöms inte innebära risker för störning för omringliggande befintliga bostäder. Trafikbullerberäkningar visar att samtliga fasader och bostadsgårdar inom detaljplanen uppfyller riktvärde för trafikbullernivåer enligt gällande Trafikbullerförordningen 2015:216 (Bjerking 2025-05-12).

Verksamhetsbuller

Detaljplanen bidrar till utökad andel centrumverksamhet i attraktiva lägen för restaurang-, bar-, kultur- och eventverksamhet med möjlighet till uteservering på hamnplan och piren. Restauranger, klubbar och livescener där musik spelas med hög ljudnivå kan medföra störningar i form av musikbuller, vibrationer eller ett övergripande sorl av röster. Det är den framtida verksamhetsutövare ansvar att inte utsätta grannar eller andra verksamheter för störningar som kan påverka människors hälsa. Verksamhet ska samsas med andra som bor och verkar i närområdet. För att undvika störningar är byggnadens isolering av stor vikt. Detta kan särskilt behöva tänkas på för verksamhet ute på piren eftersom ytor som asfalt, betong och vatten reflekterar ljud och lätt sprider det vidare.

Översvämning och skyfallshantering

Detaljplanens genomförande bedöms medföra en ökad robusthet mot översvämning inom planområdet. Kvartersmark och allmän plats inom detaljplanen höjdsätts för att förhindra instängda områden och avleda skyfall direkt till Norrtäljeviken. Med planerade åtgärder för öppna passager genom bostadskvarteren kommer skyfallsvatten ut från bostadsgårdar på ett effektivt sätt. Höjdsättningen av marken inom planområdet baseras på den



övergripande projekteringen för allmän plats inom Norrtälje Hamn och överensstämmer med gällande reglering av markhöjder i Skelettplan för Norrtälje Hamn. För att säkerställa att byggnader och tekniska anläggningar uppförs klimatsäkert och robust utifrån prognostiserade havsnivåhöjningar reglerar detaljplanen utförande av byggnadstekniska åtgärder. Detaljplanen reglerar att färdig golvhöjd för bostäder ska ligga på minst +2,5 meter över nollplanet (RH00) och för lokaler minst +2,0 meter över nollplanet. Samtliga byggnader inklusive tekniska anläggningar ska utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till +2,5 meter över nollplanet (RH00) inte skadar byggnaden. Ansvarig för byggkonstruktionen är den privata byggherren för respektive kvarter (9a-c och 13) och Kommunen tillsammans med Norrtälje vatten och avfall AB respektive Norrtälje Energi AB för byggnation av allmänna tekniska anläggningar.

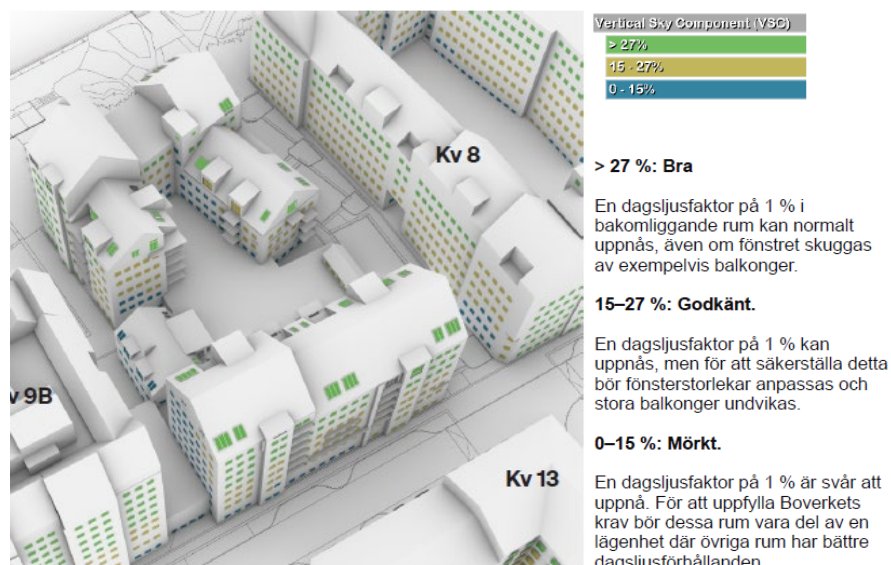
Erosion, skred, ras

Utifrån undergrundens geotekniska förutsättningar och förväntad tillskottslast kommer planerade byggnader erfordra en grundläggning med spetsbärande pålar till fast botten. Fast botten ligger mellan cirka 20 och 30 meters djup. Det är en dyrare form av grundläggning men nödvändig för området. Exploateringsgraden i detaljplanen till följd av markens centrala och attraktiva läge vid vattnet bidrar till att detaljplanens bedöms lämplig för byggrätten och genomförbar.

Ljushöghållanden

För att anpassa byggrätten till platsen och utreda omgivningspåverkan har en sol- och dagsljusutredning tagits fram som underlag till detaljplanen (Klimatanalys solstudier Link Arkitekter 2025-05-15).

Detaljplanen innebär att befintligt kvarter, kvarter 8 Fartyget, får ett nytt angränsande bebyggelsekvarter i öst mot gatan Havslänken i enlighet med Masterplan och Skelettplan för Norrtälje Hamn. Det medför förändrade dagsljus- samt sol- och skuggförhållanden för gatan och det befintliga kvarterets östra fasad och bostadsrum. Dels medför detaljplanens byggrätt en påverkan av försämrade dagsljusförhållanden för den östra fasaden med fönster för kvarter 8 med en största påverkan vid norra delen av Havslänken där gatan är som smalast. Dels medför detaljplanen att det direkta solljuset på fasaden i öster minskas för del av fasad, främst i mitten av kvarteret, från cirka 6 timmar förmiddagssol till mellan 2-6 timmars direkt solljus vid vår- och höstdagutjämning.



Figur 57 Dagsljusanalys (vertical Sky component analysis) med tillhörande legend för förutsättningar till andelen dagsljus i procent.



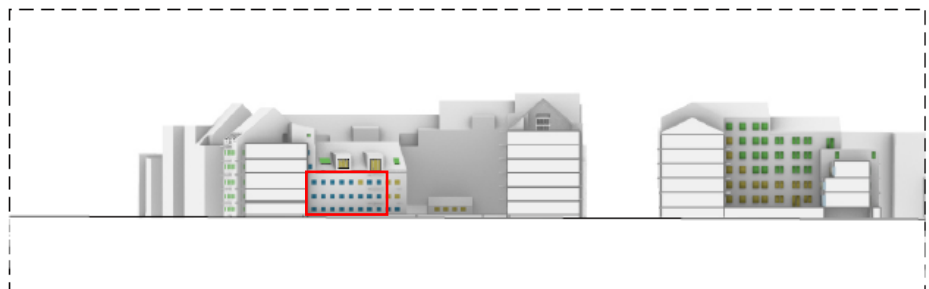
Figur 58 Resultat solstudieanalys med tillhörande legend för beräknade antal soltimmar vid fasad per dag.

I ett stadsutvecklingsområde av denna typ, där förtätning och tillkommande byggnadsvolymer är en naturlig del av utvecklingen, bedöms en viss skugg- och dagspåverkan vara acceptabel och oundviklig. Eftersom lägenheterna i kvarter 8 har genomgående lägenheter, med bostadsfönster från både gata och innergård alternativt hörnlägenheter med fönster i två riktningar, bedöms förutsättningarna att erhålla goda dagsljusförhållanden inom samtliga bostadslägenheter som god. Alla bostäder bedöms ha tillgång till dagsljus enligt Boverkets byggregler (BFS 2024:8) genom att lägenheter inom påverkade fasadpartier med förutsättningar till 0–15% dagsljus också har bostadsrum vid fasadpartier i riktning mot Hamnparken där mycket god tillgång till dagsljus erhålls. Vad gäller tillgången till direkt solljus så bedöms samtliga lägenheter få tillgång till förmiddagssol i fasad mot Havslänken. Sammantaget bedöms påverkan ligga inom ramen för vad omgivningen rimligen kan förvänta sig i en stadsmiljö. Skuggpåverkan på Hamnparken är försumbar och bedöms inte påverka parkens kvalitéer.

För de nya bostadskvarteren inom detaljplanen bedöms bostadslägenheterna och boendemiljön uppnå acceptabla till goda dagsljusförhållanden. Över lag bedöms merparten av bostadsrummen ha förutsättning att uppnå goda till bra dagsljusnivåer, det vill säga mellan 15–27% dagsljus till över 27% dagsljus (Link Arkitekter 2025-05-15). Bottenvåningarna mot gata med särskilt mörka lägen regleras i detaljplanen endast för användningen centrumverksamhet. För bostadsvåningar i fönsterlägen med förutsättningar motsvarande 0–15% dagsljus bedöms en god lägenhetsfördelning medföra att sämre fönsterlägen kan kompletteras med bättre lägen där bra till goda förutsättningar för dagsljus uppfylls. Utförd dagsljusanalys identifierar däremot en mindre del av bostadsvolymen inom kvarter 9a mot Havslänken/gård där möjligheten att uppfylla boverkets byggregler som träder i kraft 1 juli 2025 (BFS 2024:8) kan kräva åtgärder i detaljprojekteringskedet. Här gäller det att, trots förutsättning för genomgående lägenheter, arbeta med strategiskt dimensionerade fönster, vilket exempelvis kan innebära större eller högt sittande fönster för att optimera ljusinsläpp.

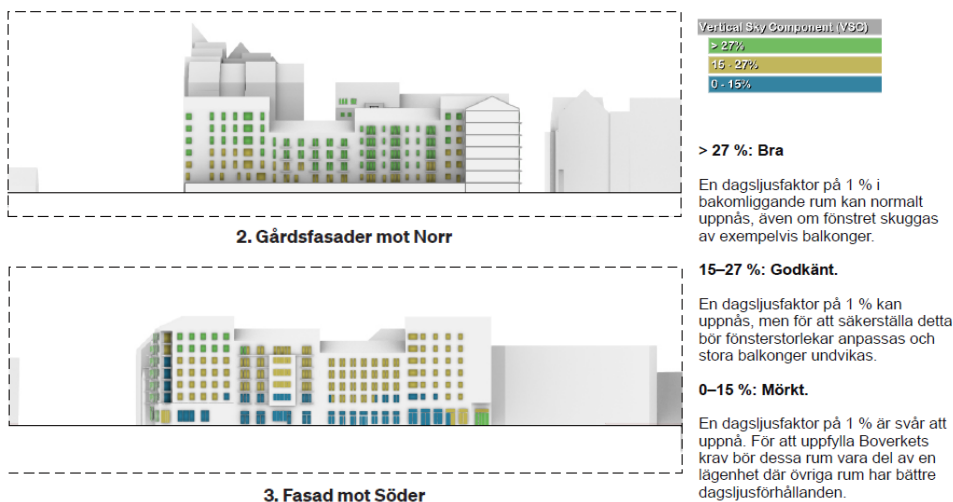


5. Fasad mot Väster



8. Gårdsfasader mot Öster

Figur 59 Dagsljusanalys fasad mot väster och öster med identifierade lägen där särskild hänsyn förutsätts vid kommande byggprojektering för att uppfylla dagsljuskrav enligt BFS 2024:8. Bottenvåning mot väster utgörs av lokaler eller bostadskomplement.

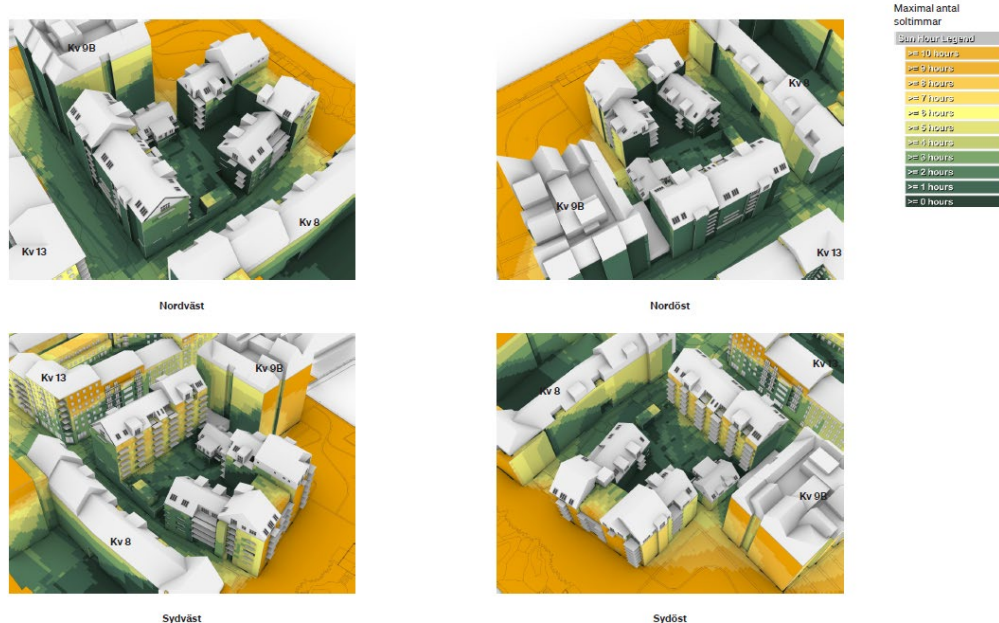


Figur 60 Dagsljusanalys fasad för kvarter 13 mot norr respektive söder. Dåliga lägen från bostadsfönster på våning två kan kompletteras med fönster med bättre förutsättningar exempelvis mot gård. Bottenvåning utgörs av lokaler.

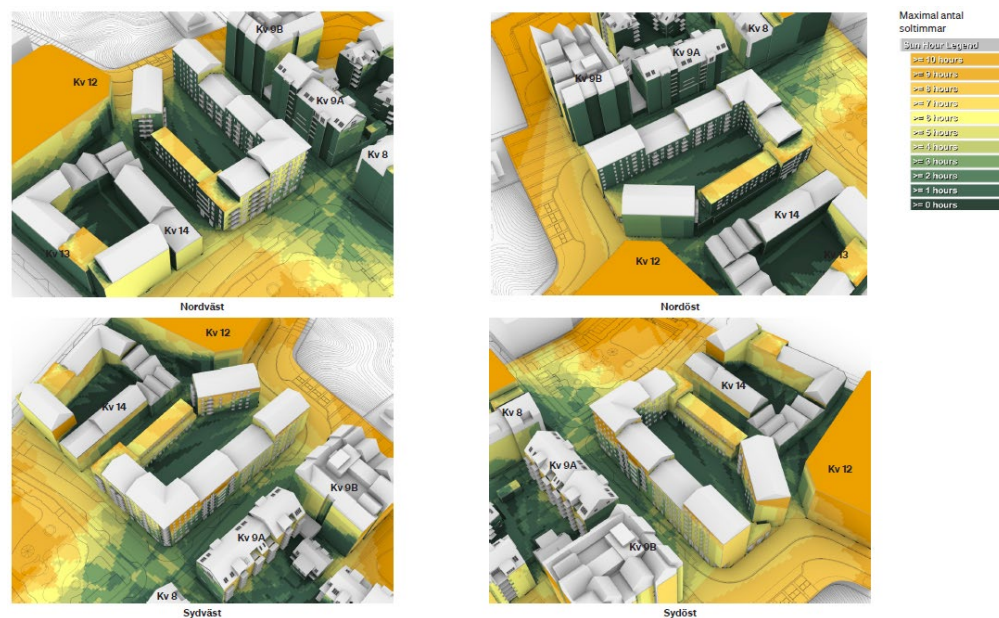
För detaljplanens bostadsbebyggelse erhåller bostadslägenheterna och boendemiljön acceptabla till goda solljusförhållanden. Samtliga fasader erhåller 1–13 soltimmar per dygn under vår/höstdagutjämnning (Link Arkitekter 2025-05-15). Lägst antal soltimmar vid fasad är i hörn mot gård och mot den smalare gatan Trossgatan i norr. Fasader i lägen med lägre antalet soltimmar har genom möjlighet till genomgående lägenheter eller hörnlägenheter tillgång till högre antal soltimmar från fasadpartier i annan riktning. Gårdarna kommer utifrån sin utformning främst ha direkt solljus under sommarmånaderna. Under hösten och våren begränsas antalet soltimmar till cirka 2–3 timmar. Med tanke på att bostadskvarteren angränsar till Hamnparken i nordväst och Hamnpromenaden i syd med hög andel möblering för rekreativ vistelse i solbelysta lägen



bedöms detaljplanens konsekvens som acceptabel och möjligheten till en god boendemiljö som god.



Figur 61 Solljusanalys med antal solbelysta timmar vid vår/höstdagutjämning, kvarter 9a Terminalen.



Figur 62 Solljusanalys med antal solbelysta timmar vid vår- och höstdagutjämning, kvarter 13.

Trots medvetna anpassningar av byggnadsvolymer i kvarter 13 Färjan medför detaljplanen en viss påverkan på planerade bostadskvarter i norr, kvarter 14 Städet, särskilt på grund av Trossgatans smala sektion. Solstudien visar att söderfasaden i kvarter 14 får reducerade soltimmar, med förutsättningar till dagsljus inom intervallet 0-15% på både bottenvåning och första våningen. Påverkan på första våningen i kvarter 14 bedöms kunna hanteras genom välgenomtänkta planlösningar i kommande planläggning som säkerställer dagsljus från flera väderstreck. Slutsatsen är att påverkan är acceptabel.



Dagsljusfrågan för detaljplanens bebyggelse måste kontinuerligt följas upp under processen från detaljplan till bygglov. När planlösningar finns framtagna ska mer detaljerade dagsljusberäkningar genomföras, särskilt i områden där resultaten från volymanalyserna visar på förutsägingar med värden mellan 0–15% dagsljus.

Skydd mot brandspridning

Den lägre byggnadsdelen inom kvarter 9a, så kallade gårdshuset, kräver brandskydd inom fasader närmare än 8 meter till angränsande bebyggelse enligt illustration nedan.



Gavlar på det mindre huset brandklassas. Fönster ska ha brandklass E60.
Fönster i vinterträdgården utförs i brandklass E60 5 m från bostäderna.

Figur 63 Förutsättningar brandskydd kv.9a, ETTELVA Arkitekter.

Miljö kvalitetsnormer (MKN)

Planförslaget bedöms inte medföra att MKN för utomhusluft överskrids i området. Med föreslagna åtgärder för dagvattenrening på bostadsgårdar och i gata förväntas föroreningsbelastningen på recipienten Norrtäljeviken att minska jämfört med befintlig situation för samtliga ämnen (Dagvattenutredning Bjerking 2025-05-15).
Dagvattendammen har inte ingått i bedömningen i dagvattenutredningen, och kommer ge ytterligare reningseffekt utöver vad dagvattenutredningen tagit höjd för. Därmed bedöms planerad situation inom planområdet förbättra möjligheten att uppnå ställda miljö kvalitetsnormer för Norrtäljeviken.

Sociala aspekter

Detaljplanens genomförande medför att Norrtälje Hamn blir en regional destination och planområdet ett besöksmål med målpunkter såsom hotell, takbar, konferens, spa och kultur med möjlighet till olika evenemang. Utvecklingen är positiv för hela Norrtälje stad. Olika typer av besökare; turister, flanörer, konferensdeltagare, kulturkonsumenter och boende kommer ge ökat underlag för service och kommersiell verksamhet i Norrtälje Hamn som i Norrtälje stad. Genom att bottenvåningarna aktiveras med lokaler för handel, service och verksamheter som livsmedelsbutik och restauranger, samt att detaljplanen särskilt möjliggör för hotell- och konferensverksamhet, bedöms planen kunna bidra till att stadsdelen upplevs befolkad och trygg, dagtid som kvällstid. Norrtäljeborna kommer få utökad närservice- och centrumverksamhet vilket ger förutsättningar för ett smidigare



vardagsliv utan bil. Det stora inslaget av verksamheter kommer generera nya arbetstillfällen. Byggnaden på piren ger förutsättningar för ett större utbud av platser för kultur- och andra evenemang.

Med hotellet tillkommer ett landmärke i staden av hög arkitektonisk kvalitet som bidrar till identitet till platsen och stadsdelen. Hotellbyggnaden blir ett tydligt referensobjekt som människor kan prata om och/eller orientera sig efter i och omkring Norrtälje Hamn. Genomförandet av detaljplanen innebär att vattenfronten längs kajstråket färdigställs och allmänheten får ökad koppling till vattnet. Efter byggnation kommer flera publika platser och stråk för vistelse och möten iordningställas med belysning, sittmiljöer och markbeläggning i enlighet med *Utbyggnadsstrategi för Norrtälje Hamn* och *Design- och funktionsmanual Norrtälje Hamn* så som torget Hamnplan, hamnpiren och Galärgatan.

Som underlag till detaljplanen har Landskapslaget genomfört en socialkonsekvensanalys med fördjupning inom barnkonsekvenser (2025-06-13). Analysen har fokuserat både på detaljplanens utformning och reglering samt bilagorna Projekt- och bebyggelseförslag. Utredningen belyser utmaningar med bostäder i tät kvartersstad. Byggrätten möjliggör för bostäder med stora kvaliteter som utsikt över hamnen, vatten, Hamnparken och gröna bostadsgårdar, men vissa fasader, speciellt i hörnlägen mot gård och täta gator, får dålig tillgång till direkt solljus och dagsljus. Gårdarna är väl disponerade, men vissa delar ligger i skugga till och med permanent skugga, vilket kan påverka användbarheten. Som ett komplement till gårdsmiljö i mörka lägen säkerställer detaljplanen utförandet av en takterrass inom respektive bostadskvarter. Den allmänna platsen omkring planområdet erbjuder också andra alternativa solbelysta platser att vistas på utomhus. Bebyggelseförslagen till detaljplanen erbjuder bostäder i attraktiva lägen och har en variation av lägenhetsstorlekar som förstärker befintlig fördelning av lägenhetsstorlekar inom stadsdelen. Förslaget innehåller enbart boenden i bostadsrättsform vilket riktar sig mot en köpstark målgrupp och riskerar att utesluta grupper med lägre betalningsförmåga. De tillkommande bostadsrätterna förväntas även bidra till den nuvarande demografiska tendensen av en relativt låg andel barn inom stadsdelen i kombination med en hög andel boende över 65 år. Fördelningen av upplåtelseformer når däremot målvärdet från Utbyggnadsstrategi för Norrtälje Hamn. Slutsatsen är att planförslaget i sin helhet bedöms generera goda förutsättningar för en god boendemiljö och ett socialt och aktivt liv.

Barnkonsekvenser

För att säkerställa att detaljplanen bidrar till att stadsdelens utveckling är attraktiv för barn och ungdomar har Landskapslaget analyserat planförslagets konsekvenser för barn och unga (Landskapslaget 2025-06-13). I utredningen lyfts positiva konsekvenser men också risker för negativa konsekvenser med åtgärdsförslag som har setts över av samhällsbyggnadskontoret och vägts mot andra intressen i planarbetet. Nedan sammanfattas resultatet av analysen och de avvägningar som gjorts:

Positiva konsekvenser:

- Bostadsgårdarna, som utformas tillgänglig och bilfria genom att förlägga markparkering i garage, har goda förutsättningar att skapa en trygg miljö för små barns fria lek.
- Hotellets vinterträdgård/passage kan bli ett tillskott av en plats inomhus som inte kräver konsumtion vilket är särskilt bra för ungdomar.
- Den planerade bebyggelsen bidrar till att aktivera bottenvåningar i alla riktningar med verksamhetslokaler, bostadsentréer och konst, vilket ger goda förutsättningar för upplevd trygghet längs samtliga gator och stråk.
- Att detaljplanen möjliggör för allmän toalett, dusch och omklädningsrum i pirbyggnaden skapar förutsättningar att vistas längre i stadsdelen utomhus vilket även gynnar barn och unga.



- Lokaliseringen för bostäder bedöms som bra. Planområdets närliggande allmänna plats med programmering och möblering (gång- och cykelbanor, kajstråket Hamnpromenaden, Societetsparken och Siloparken med naturkaraktär och Hamnparken med anlagd lekplats) ger möjlighet till olika aktiviteter för idrott, lek och rekreation som passar barn i olika åldrar.
- Gatustrukturen är uppdelad så att det är möjligt för barn och unga att röra sig mellan olika målpunkter längs med lugna gaturum och genom bostadsgårdarna. Tillgång till buss och gång- och cykelvägar ger goda förutsättningar för barns rörelsefrihet.

Risk för negativa konsekvenser och en avvägning av åtgärdsförslag:

- Den allmänt tillgängliga gångpassagen genom kvarteret 9a innebär att gården inte kan skärmas av helt från omgivande gaturum. Utredningen lyfter att konsekvensen kan bli att mindre barn inte vistas på gården själva. Mot bakgrund av att bostadsgården är upphöjd med en trappa, ansluter till gångfartsområden (där trafiken sker på fotgängares villkor och ingen genomfartstrafik uppmuntras) har konsekvensen bedömts i projektet som acceptabel. Intresset av att säkerställa tvärstråket, som håller ihop bostadsgårdarna, ger tillgång till ett bilfritt stråk och en unik inblick i området för besökaren i Norrtälje Hamn, även barn och unga, har bedömts väga tyngre.
- Stadens behov av garagedfarter och leveranser med tunga fordon till de olika verksamheterna som föreslås i detaljplanen längs med områdets gångfartsområden står i konflikt med förutsättningarna för barns bästa. Speciellt mellan hotellet och hamnpiren där varutransporter till och från hamnpiren riskerar att stå i konflikt med barns rörelsemönster i området ut mot piren. Trossgatan är en gata som särskilt bedöms belastas med trafikrörelser med tanke på att kvarterets garagedfart, varumottagning och miljörum placeras här och att en livsmedelsbutik flyttar i bottenvåningen. Alternativa lösningar för att lindra målkonflikten har inte funnits i projektet. Intresset av att tillgodose området med hög andel verksamhetslokaler med förutsättningar för etablering av livsmedelsbutik och kultur- och eventverksamhet, vilket också gynnar barn och unga, har vägt tyngre. Planförslaget lyfter den bäst strategiska lösningen för att så få fordon som möjligt ska behöva röra sig i mitten av Trossgatan och ute på piren.
- Del av Östra Rögårdsgatan och hela Hamnvägen är gator utformade för framkomlighet för buss och därav delvis begränsande för yngre barns självständiga rörelse. Den största konfliktpunkten är för boende barn som behöver korsa dessa gator för att nå Hamnparken. För att hantera målkonflikten är busshållplatsen placerad i direkt anslutning till Hamnparkens entré och övergångsställena projekterade som upphöjda och markerade i anslutande gatukorsningar.

Slutsatsen är att detaljplanen bedöms skapa goda förutsättningar för en trygg och attraktiv miljö för barn och unga. Potentiella negativa konsekvenser bedöms lindras utifrån detaljplanens utformning.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

I 3 och 4 kap miljöbalken regleras grundläggande bestämmelser för hushållning av mark- och vattenområden. Utgångspunkten i bestämmelserna i miljöbalkens tredje och fjärde kapitel är att placering och utformning av kvartersmark ska ta hänsyn till det allmänna intresset och verka för en god hushållning av mark- och vattenområden.



Planförslaget hushåller med mark genom att utveckla redan hårdgjord och ianspråktagen mark inom kommunens största tätort. Planförslagets förtätningsgrad är anpassad till områdets attraktiva läge med god närhet till Norrtälje stadskärna. Marken bedöms, utifrån allmän synpunkt, vara mer lämplig för stadsbebyggelse än storskalig hamn- och industriverksamhet. Allmän plats inom Norrtälje stad ökar till följd av fortsatt utbyggnad av Norrtälje Hamn, detaljplanen och Skelettplan Norrtälje Hamn. Planområdet berörs inte av miljöbalkens särskilt omnämnda geografiska områden där extra hänsyn ska tas till platsens naturvärden. Kulturvärden för Norrtälje stadskärna har särskilt beaktats inom planarbetet. Behovet av grönområden i Norrtälje stad har särskilt beaktats och bedömts säkerställt inom Masterplan för Norrtälje hamn.

Planeringsunderlag

Nedan listas det planeringsunderlag som biläggs planbeskrivningen.

Kommunala underlag

- Dagvatten och skyfallshantering inom Norrtälje Hamn, 2021-09-02
- Design- och funktionsmanual Norrtälje Hamn, version 2.0, 2023-08-18
- Hållbarhetsprogram för Norrtälje Hamn, 2017-11-27
- Masterplan Norrtälje Hamn
- Undersökning av betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (2010:900), 2023-08-30
- Utbyggnadsstrategi för Norrtälje Hamn version 2.0, 2018-08-22

Konsultutredningar

- Bullerutredning, Bjerking, 2025-06-12
- Bullermätning, Bjerking, 2025-06-12
- Dagvattenutredning, Bjerking, 2025-05-15
- Karaktäristiska havsvattenstånd vid Norrtäljevikens mynning i dagens och framtidens klimat, SMHI, 2018-02-13
- PM Dimensionering dagvattendamm Galärparken, WSP, 2023-09-18
- PM Geotekniskt, Bjerking, 2024-11-28
- PM Miljöteknisk markundersökning, Bjerking, 2014-01-10
- Socialkonsekvensanalys med fördjupning inom barnkonsekvensanalys, Landskapslaget, 2025-06-13
- Klimatanalyser solstudier, Link arkitekter, 2025-05-15
- Trafik- och parkeringsutredning, Bjerking, 2025-05-21

Bebyggelseförslag

- Projekt- och bebyggelseförslag för kvarter 9a Terminalen, ETTIELVA Arkitekter, 2025-05-23
- Projekt- och bebyggelseförslag för kvarter 9b Ankaret, ETTIELVA Arkitekter, 2025-05-16
- Projekt- och bebyggelseförslag för kvarter 9c Hamnpiren, ETTIELVA Arkitekter, 2025-05-16
- Projekt- och bebyggelseförslag för kvarter 13 Färjan, FREDA Arkitekter, 2025-05-07



Medverkande i planarbetet samt revidering

Revidering: 2025-06-17

Detaljplanen har upprättats av Norrtälje kommun

Samarbete har skett med av kommunen upphandlade konsulter bestående av:

Andreas Mayor, ansvarig för utformning allmän plats, Sydväst arkitektur och landskap,

Lina Dahlström, ansvarig för utformning allmän plats, Sydväst arkitektur och landskap

Jan Kjellberg, projektsamordnare Norrtälje Hamn, Bylero

Anders Attelind, delprojektledare miljö Norrtälje Hamn, Attelind Miljö & Vattenteknik AB

Daina Millers-Dalsjö, projektledare sopsug Norrtälje Hamn, Urbanearth

Från kommunen och kommunens bolag har en projektgrupp deltagit i arbetet bestående av:

Solveig Lönnervall, planarkitekt, samhällsbyggnadskontoret

Bojan Afolter, planarkitekt, samhällsbyggnadskontoret

Annie Råmsell, huvudprojektledare Norrtälje Hamn, samhällsbyggnadskontoret

Sofi Tillman, projektledare exploatering, samhällsbyggnadskontoret

Carolina Sahlén, projektledare hållbar stadsutveckling, samhällsbyggnadskontoret

Sara Mikaelsson Elmén, projektledare hållbar stadsutveckling, samhällsbyggnadskontoret

Pernilla Logren, projektledare gatu-parkenheten, samhällsbyggnadskontoret

Magdalena Nilsson, miljöplanerare, samhällsbyggnadskontoret

Johanna Tengdelius Brunell, VA-utredare, Norrtälje vatten och avfall AB

Frida Wolme, projektledare, Norrtälje vatten och avfall AB

Magnus Åhfeldt, bygglovshandläggare, samhällsbyggnadskontoret

Johan Severin, nätplanerare, elnät Norrtälje Energi AB

Maria Resman, Miljö- och hälsoskyddsinspektör, samhällsbyggnadskontoret

Johan Paulström brandskyddsinspektör, Räddningstjänsten Norrtälje kommun

Niklas Berggren, mätningssingenjör, samhällsbyggnadskontoret

Annika Andersson, planchef, samhällsbyggnadskontoret