



# UTBYGGNADSTRATEGI FÖR NORRTÄLJE STAD



# SAMMANFATTNING

---

För att uppnå det förväntade bostadsbehovet fram till 2050 behöver det byggas 12 500 bostäder i Norrtälje stad. Med dagens antagna men ej utbyggda detaljplaner och större omvandlingsområden finns en kapacitet för drygt 7 000 bostäder. Det innebär att ytterligare 5 500 bostäder skulle behöva byggas fram till 2050.

Var dessa bostäder och övrig lokalyta tillkommer har stor betydelse för att uppnå målen i kommande fördjupad översiktsplan för Norrtälje stad. Bebyggelsens läge har i forskningen visat sig både avgöra stadsdelarna grundläggande attraktivitet men också vilka transportvanor som alstras. Genom förtätning istället för utspridning kan också redan gjorda investeringar i infrastruktur och service bättre utnyttjas. Samtidigt är det viktigt att värna värdefulla grönområden och främst bygga på redan hårdgjord yta för att inte heller minska jordbruksmarken och skogsmarken som har blivit en allt mer värdefull resurs, givet de stora utmaningarna om biologisk mångfald, klimatförändringar och klimatanpassning.

Syftet med följande utbyggnadsstrategi är att ta fram rekommendationer för var ny bebyggelse är mest lämpad och stadsbyggnadsprinciper för hur den nya bebyggelsen i sin tur bidra till en långsiktigt värdeskapande stadsutveckling, såväl socialt och ekonomiskt. Utbyggnadsstrategin ska utgöra ett underlag till en ny fördjupad översiktsplan för Norrtälje stad med tidshorisonten år 2050.

För att i ett första steg undersöka var det finns utbyggnadspotential inom den fördjupade översiktsplanens gränser har en kartläggning av både drivkrafter och begränsningar genomförts. I nästa steg har byggbara ytor identifierats där de summerade drivkrafterna är större än de summerade begränsningarna. Efter det har sedan avdrag gjorts för lokalyta, gata och park för att slutligen identifiera bostadspotentialen per stadsdel.

Resultatet visar på en total bostadspotential på mellan 15 - 21 000 bostäder i form av småhus respektive flerbostadshus givet antaganden om tomtexploateringstal som följer kommunens satta riktlinjer.

Utbyggnadsstrategin redovisar i sin tur en utbyggnad i prioriterade lägen som totalt genererar 4 - 10 000 av dessa bostäder, då en samlad förtätning längs strategiska stråk och platser är att föredra för att uppnå kommunens mål om hållbarhet. Ytterligare 2 000 - 4 000 bostäder skulle vara möjliga att tillskapa i det längre spannat på ytor med drivkrafter för småhus. Detta förutsatt att motsvarande ytor bebyggs med mer yteffektiva bebyggelse typer och högre tomtexploateringstal för småhus.

Den breda dialogen som genomförts i samband med den fördjupade översiktsplanen för Norrtälje stad visar att det är viktigt att det ska vara möjligt att leva i Norrtälje hela livet, oberoende ekonomisk situation. Strategin skapar stor potential för olika boendeformer som riktar sig till flera olika demografiska grupper i centrala lägen i Norrtälje stad.



# INNEHÅLL

---

Sammanfattning.....	2
Innehåll .....	3
<b>1. INLEDNING</b>	<b>4</b>
Inledning.....	5
<b>2. UTBYGGNADSANALYS</b>	<b>7</b>
Metod.....	8
Drivkrafter för utbyggnad .....	13
Begränsningar för utbyggnad .....	16
Bostadspotential .....	17
Var finns byggbara ytor för flerbostadshus?.....	18
Var finns byggbara ytor för småhus?.....	19
<b>3. UTBYGGNADSTRATEGI</b>	<b>20</b>
Utbyggnadsstrategi för Norrtälje stad .....	21
<b>4. ANALYSUNDERLAG</b>	<b>29</b>
Underlagskartor.....	30
<b>REFERENSER</b>	<b>56</b>

## BESTÄLLARE

### Norrtälje kommun

Kontaktperson: Johan Mattsson

## KONSULTER

### Spacescape

Tobias Nordström (Ansvarig), Karin Lobo Lundgren,  
Selma Sinanovic Gabrallah, Joel Hernbäck





# 1. INLEDNING



# INLEDNING

---

## BAKGRUND

Norrtälje kommun har ett mål om att nå 77 000 invånare år 2040, från dagens dryga 63 000 (Översiktsplan 2040, 2013). Bostadsbyggandet är därför en politiskt prioriterad fråga och en växande stad är inte bara viktig för att ge fler möjligheten att bo i Norrtälje, utan också ett sätt att bidra till regionens konkurrenskraft. Norrtälje stad har idag en befolkning på knappt 22 000 invånare (2020).

Norrtälje stad är utpekad som ett strategiskt stadsutvecklingsläge, primärt och sekundärt bebyggelseläge i RUFSS 2050 (2018) och enligt kommunens Bostadsförsörjningsstrategi (2017) ska minst 1000 bostäder byggas i kommunen per år. Staden är i en expansiv fas och planering pågår för flera nya större stadsdelar. Stadskärnan växer både utåt via Norrtälje hamn, Övre Bryggårdsgärdet och Närheten och staden som helhet med nya bostadsområden som Lommarstranden, Björnö och Färsna.

Norrtälje kommun har sedan 1971 haft ett positivt flyttnetto. Folkmängden förväntas fortsatt att öka under lång tid framöver, vilket innebär ett långsiktigt behov av nyproduktion av bostäder.

Den fördjupade översiktsplanen ska hålla ihop planeringen och ge kommunen en samlad bild av den framtida utvecklingen. Planen ska ge vägledning i beslut om mark- och vattenanvändning för att stadens utveckling ska kunna ske på ett långsiktigt,

hållbart och effektivt sätt.

Den fördjupade översiktsplanen för Norrtälje stad har tidshorisonten år 2050. Med väntad befolkningsökning finns ett behov av utbyggnad av bostäder och arbetsplatser. Det innebär att det behöver byggas ungefär 12 500 bostäder till år 2050.

Norrtälje kommun, såväl som länet i stort, har det senaste decenniet ett underskott av bostäder i centrala såväl som perifera lägen. Fram till 2030 behöver Norrtälje kommun, enligt basscenario i RUFSS 2050, göra ett tillskott på 600 bostäder per år för att möta det demografiska bostadsbehovet, åren 2030-2050 behöver kommunen ett tillskott på 250 bostäder per år (SLL, 2018). Detta innebär att under åren 2015-2020 har kommunen behövt göra ett tillskott på 3 600 bostäder totalt, knappt 1 800 bostäder har tillkommit i kommunen under denna period. I länet har omkring 30 000 färre bostäder tillkommit än behovet under samma period (Länsstyrelsen Stockholm, 2021).

Bostadsmarknaden i Norrtälje stad har en central roll för hela kommunens tillväxt. Staden har de senaste fem åren ett positivt flyttnetto över och inom kommungränsen. Kommunen benämns ofta som Sveriges populäraste landsbygds kommun och landsbygden står för majoriteten av inflyttningar från andra kommuner. Landsbygden står även för störst negativ flyttnetto för flyttningar inom kommunen. Staden har störst positiva flyttnetto för flyttningar

inom kommunen, en förutsättning för att landsbygden och kommunen ska växa är att staden växer. Inflyttande till kommunen kommer nästan uteslutande från andra kommuner i Stockholms län, där boende i Stockholm stad och kommuner längs E18-stråket mot Norrtälje är de största inflyttarna (Sweco, 2021). En förenklad flyttkedja inom Stockholms län de senaste fem åren: länets centrala kommuner attraherar inflyttare över läns- och landsgränsen, boende i dessa kommuner flyttar till Norrtälje kommun, främst till landsbygden och staden, boende på Norrtälje landsbygd flyttar till Norrtälje stad.

Merparten av det planerade bostadstillskottet i kommunen kommer ske i Norrtälje stad där det finns störst marknadsmässiga förutsättningar för nybyggnationer. För att möta kommunens andel av det regionala bostadsbehovet behöver staden växa med knappt 12 500 bostäder fram till 2050. Inom antagna men ej utbyggda detaljplaner och pågående större stadsbyggnadsprojekt i staden finns idag en kapacitet på drygt 7 000 bostäder, vilket innebär att utöver dessa kommer ca 5 500 bostäder behövas för att tillgodose Norrtäljes andel av det demografiska bostadsbehovet fram till år 2050, i enlighet med RUFSS 2050.

En stor del av de redan planerade bostäderna återfinns i tidigare hamn- och verksamhetsområden, men även i tidigare oexploaterade områden. En kritisk fråga för den fördjupade översiktsplaneringen i Norrtälje stad är att utreda på vilka övriga platser som är lämpliga för bostäder.

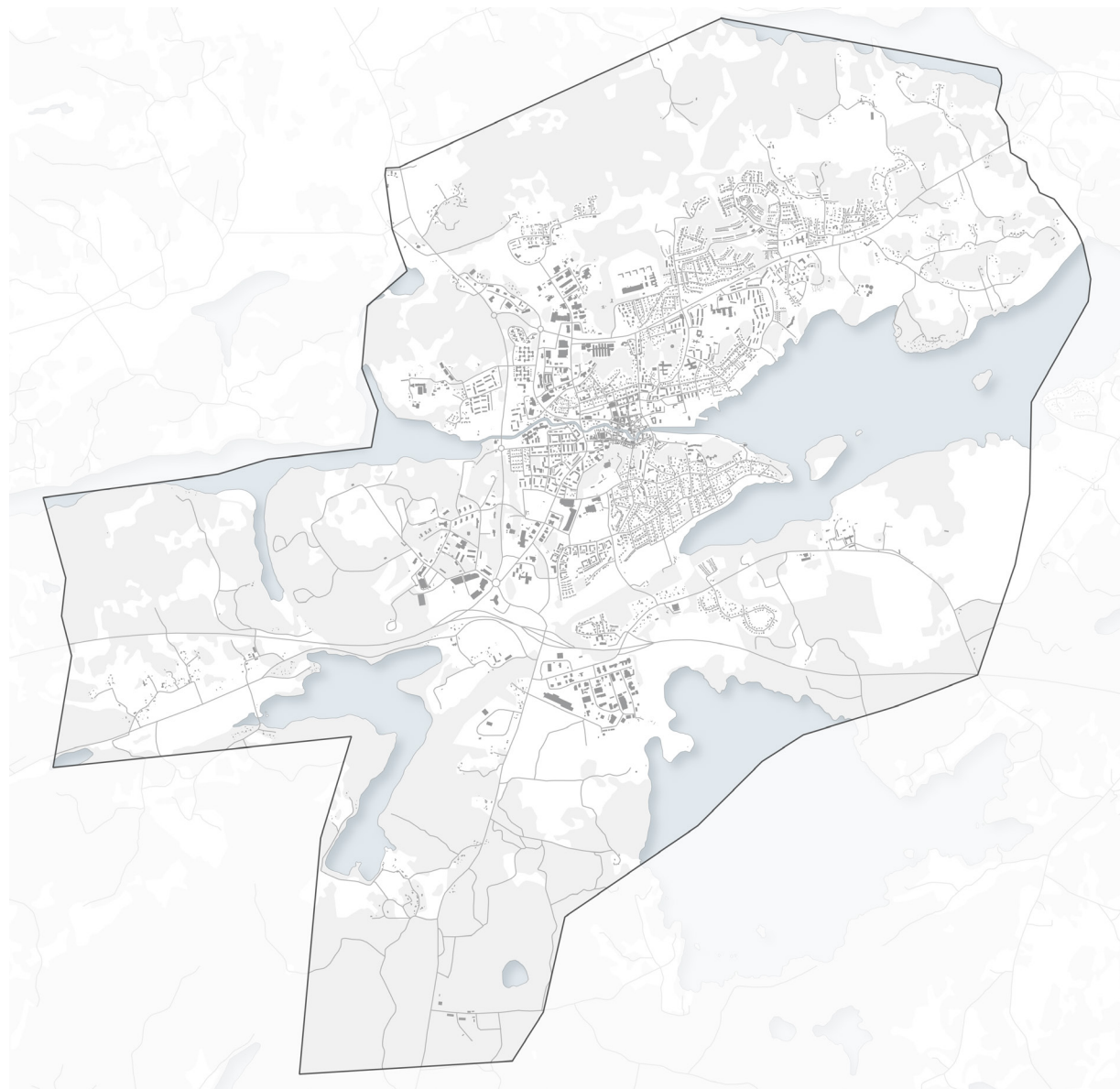


## SYFTE

Syftet med utbyggnadsanalysen är att:

- Kartlägga utbyggnadspotential i antal bostäder, beaktat ytbehovet för service, kontor, park och gata.
- Analysera bostadsefterfrågan och rimlig utbyggnadstakt i olika stadsdelar givet genomförandekomplexitet och bostadsmarknadens förutsättningar.
- Ge underlag till uppdaterade utbyggnadsstrategier

Studien omfattar områdesavgränsningen den fördjupade översiktsplanen för Norrtälje stad som inkluderar stadskärnan, Färsna, Estuna, Björnö, Nordrona. Studerad utbyggnadspotential är här begränsad till idag obebyggd mark inom ett visst avstånd från befintlig bebyggelse där inte redan större planprojekt eller detaljplanering pågår. Ytterligare utbyggnadspotential, som exempelvis påbyggnad eller rivningar i områden utanför de i översiktsplanen angivna omvandlingsområdena ingår inte i studien.



GEOGRAFISK AVGRÄNSNING FÖR NORRTÄLJE STAD





## 2. UTBYGGNADSANALYS



# METOD

Analysmodellen som använts för att kartlägga var det finns utbyggnadspotential i Norrtälje stad är indelad i fem steg.

1. Drivkrafter och begränsningar kartläggs
2. Ytor med större drivkrafter än begränsningar identifieras som utbyggnadsytor
3. Beräkning av byggbara volymer utifrån tomt-exploateringsstal och avdrag för service, friyta och kontor (vid kontorspotential)

## 1. KARTLÄGGNING AV DRIVKRAFTER OCH BEGRÄNSNINGAR

Utbyggnadsanalysen genomförs med en metod som tidigare använts i både stora städer och tätorter så som Göteborg, Stockholm, Södertälje, Mölndal och Varberg. Modellen utgår från att utbyggnad sker i spänningsfältet mellan drivkrafter och begränsningar. Drivkrafter kan sägas beskriva var man vill bygga och begränsningar svarar på var man kan bygga. Drivkrafterna delas in i utbyggnadsbehov, vilket speglar kommunens vilja och utbyggnadstryck som speglar drivkrafter från ett marknadsekonomiskt perspektiv. Utbyggnadsbehovet har kartlagts med hjälp av planeringsdokument och i samråd med Norrtälje kommun.

För att kartlägga utbyggnadstryck har en mindre omfattande marknadsenkät genomförts med lokala mäklare aktiva i Norrtälje stad. Resultat har sedan vägts samman med resultatet från andra liknande

studier (nämnda tidigare) för att få en mer robust och verklighetstrogen modell.

Begränsningar för utbyggnad handlar om juridiska eller politiska begränsningar som till exempel strandskydd, skyddsavstånd eller liknande, men också om fysiska begränsningar som var det redan finns bebyggelse eller var markens topografi utgör en begränsning att bygga.

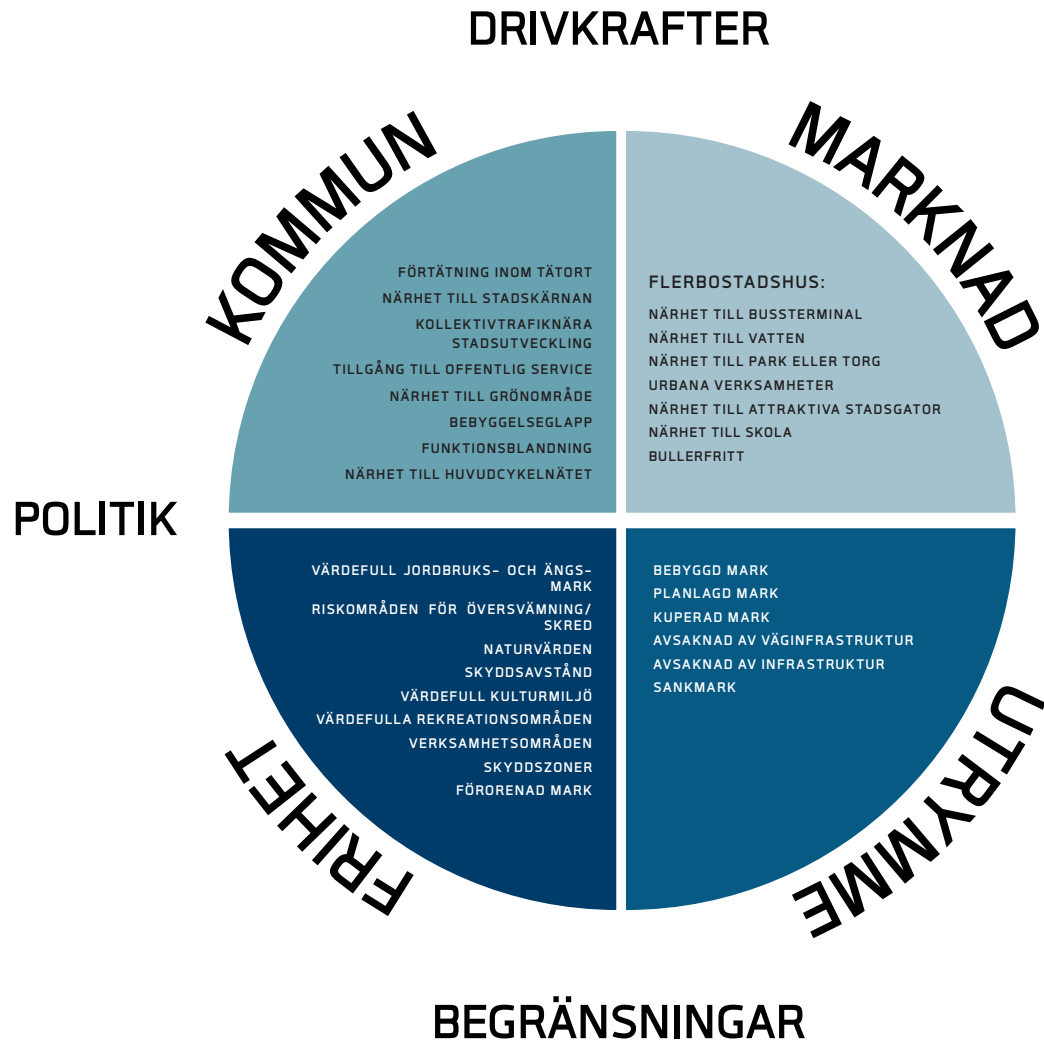
Som underlag till analysen har olika underlagsrapporter för FÖP-arbetet använts:

- Strategi för huvudcykelnät
- Kartläggning av rekreation och friyta
- Gångnät och stadsrum
- Lokaler och service
- Bebyggelseanalys
- Sammanställning av tidig dialog - webbenkät och workshopserie om Norrtälje stad år 2050



## UNDERLAG FÖR UTBYGGNADSMODELLENS DRIVKRAFTER

Norrtälje kommuns översiktsplan 2040 (2013), Norrtälje stads utvecklingsplan (2004) och Bostadsförsörjningsstrategi för Norrtälje kommun (2017) är exempel på måldokument som ligger till grund för politiskt styrda drivkrafter.



## EKONOMI

### SAMMANFATTNING AV MODELLENS DRIVKRAFTER OCH BEGRÄNSNINGAR

Modellens drivkrafter delas upp i politiskt styrda respektive marknadsstyrda drivkrafter. De politiskt styrda drivkrafterna beskrivs i modellen framförallt utifrån de geografiska riktlinjerna i Norrtälje kommuns översiktsplan 2040 (2013) och Norrtälje stads utvecklingsplan (2004).

För att beskriva de marknadsstyrda drivkrafterna används en genomförd marknadsenkät med lokala aktörer på bostadsmarknaden i Norrtälje stad (2021) styrkt med resultat från tidigare studier (bl.a. Göteborg stad 2020, Uppsala kommun 2021).

Modellens begränsningar delas upp i utbyggnadsfrihet respektive utbyggnadsutrymme. Frihet beskriver de juridiska och politiska begränsningarna för att bygga. Dessa baseras till stor del på de planeringsunderlag som angavs ovan.

Utrymme beskriver fysiska begränsningar som var det redan finns bebyggelse eller var markens topografi utgör en begränsning att bygga.



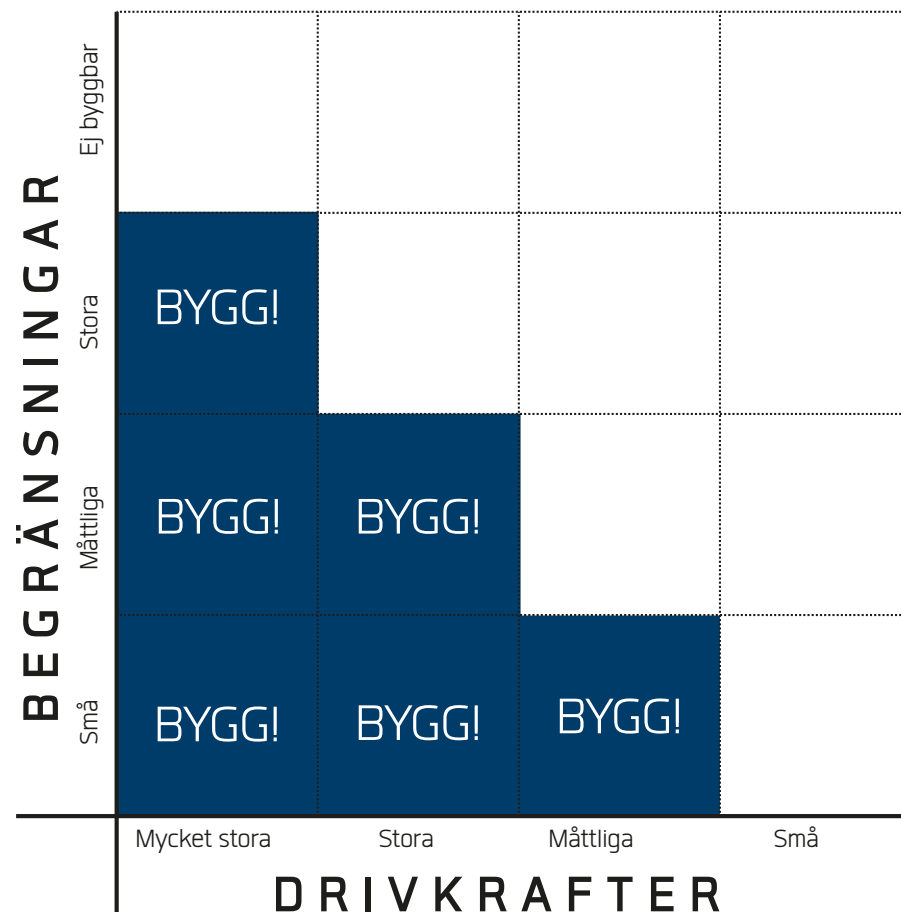
## 2. IDENTIFIERING AV BYGGBARA YTOR

Genom att vikta variablerna mot varandra har byggbara ytor identifierats. Metoden bygger på hypotesen att vissa begränsningar för byggande kan övervinnas i lägen med stora drivkrafter. I lägen med stora drivkrafter antas det vara mer realistiskt att vidta mer omfattande åtgärder för att kunna bygga än i lägen med mer måttliga drivkrafter. Här kan å andra sidan förtätning tillkomma om begränsningarna istället är små. Som exempel kan det finnas bättre möjligheter att ta kostnaden för att sanera förorenad mark i centrala lägen än i perifera lägen.

I modellen uttrycks detta genom att drivkrafter och begränsningar har summerats i ett antal poäng som antingen ger små, måttliga, stora eller mycket stora drivkrafter.

Kartläggningen av potentiella utbyggnadsytor skiljer sig också åt beroende på drivkraft för nya lägenheter i flerbostadshus och nya småhus.

Analysen resulterar i ett antal byggbara ytor i GIS som sedan ligger till grund för uppskattningen av förtätningspotential i olika delar av staden. Ytor som är smalare än 15 m eller mindre än 500 kvadratmeter bedöms vara för små att bebygga och rensas bort.



### MODELL FÖR ATT IDENTIFIERA BYGGBARA YTOR

I lägen med måttliga drivkrafter byggs bara ytor med små begränsningar, i lägen med stora drivkrafter bebyggs ytor med måttliga begränsningar och i lägen med mycket stora drivkrafter bebyggs även ytor med stora begränsningar.

### 3. BERÄKNING AV BYGGBARA VOLYMER

#### Avdrag för park och gata

För att tillgodose behovet av nya parker och grönområden avsätts 20 procent av de potentiella utbyggnadsytorna i de områden som har brist på friytor. Brist definieras som att antingen mindre än 15 procent av marken (Spacescape 2018) är allmänt tillgänglig friyta eller att det finns mindre än 10 kvadratmeter allmänt tillgänglig friyta per boende. För utbyggnadsytor större än 1 ha dras 20 procent av för-tätningssytan bort för gator.

#### Avdrag för service

När mark för park och gator avsätts återstår tomtor för bostäder, men som också måste inrymma det behov av kommersiell och offentlig service som tillkommer. Tätheten på bebyggelsen antas här bero på hur stora de politiskt styrda drivkrafterna är. I lägen med mycket stora drivkrafter antas ett tomtexploateringsstal på 2,0, i lägen med stora drivkrafter 1,5 och i lägen med måttliga drivkrafter 1,0.

När väl mängden BTA beräknats på varje enskild yta avsätts 5 - 10 procent för kommersiell och offentlig service.

#### Från bruttoarea till antal bostäder

Kvarvarande bruttoarea för vardera byggbar yta har sedan räknats om i antal bostäder. Utbyggnadsanalysen har räknat med en standardstorlek på 75 m<sup>2</sup> boarea för lägenhet i flerbostadshus (vilket motsvarar 100 m<sup>2</sup> BTA). För småhus antas standardstorleken till 125 kvadratmeter boarea.

---

#### EXPLOATERING

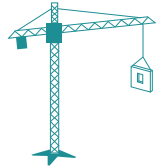
- **Byggbara ytor över 500 kvm bebyggs med tomtexploateringsstal (BTA/tomtyta) som baseras på utbyggnadsbehovet. För flerbostadshus: 2,0 i områden med mycket stora drivkrafter. 1,5 i områden med stora drivkrafter. 1,0 områden med måttliga drivkrafter. För småhus: 1,0 i områden med mycket stora drivkrafter. 0,6 i områden med stora drivkrafter och 0,3 i områden med måttliga drivkrafter.**

#### GENERELLA AVDRAG

- **I områden med brist på värdefulla grönytor (mindre än 15% av marken eller 10 kvm per boende) dras 20% av den byggbara marken bort för att skapa mer park eller torg**
  - **I större byggbara ytor (mer än 1 hektar) dras 20% av för att ge plats till gator**
  - **5-10% av kvarvarande våningsyta dras av för service (kommersiell service, förskola/skola, övrig kommunal service). 5% för småhusbebyggelse och 10% vid flerbostadshus.**
-



Kommunens behov



Marknadstryck



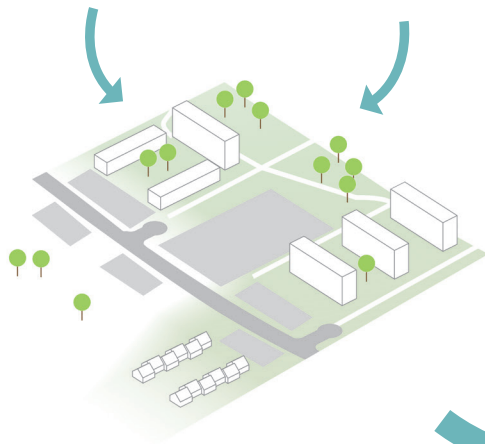
Frihet



Utrymme

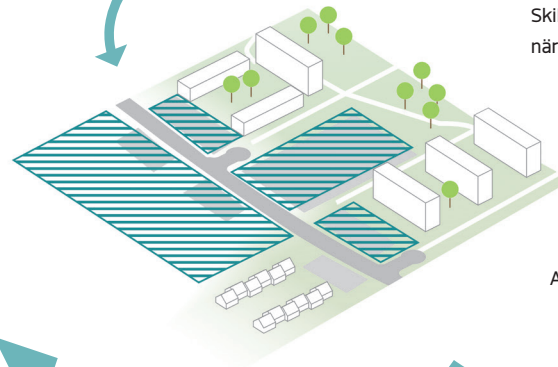
DRIVKRAFTER

BEGRÄNSNINGAR

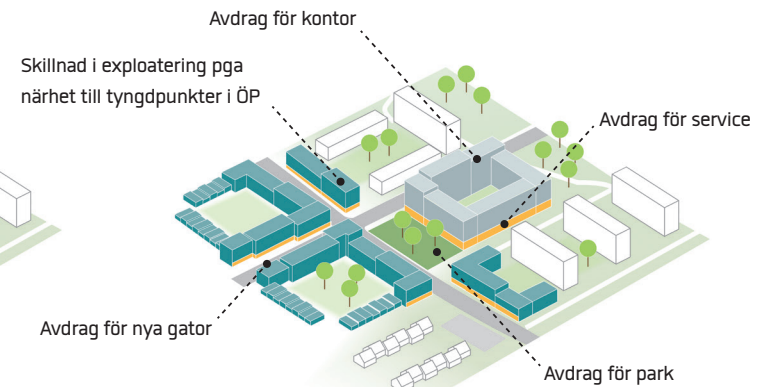


1. DRIVKRAFTER OCH  
BEGRÄNSNINGAR KARTLÄGGS

Byggbara ytor där drivkrafter är större  
än begränsningar



2. BYGGBARA YTOR  
IDENTIFIERAS



3. BYGGBARA VOLYMER  
BERÄKNAS



# DRIVKRAFTER FÖR UTBYGGNAD

---

## UTBYGGNADSBEHOV

De kartlagda politiska drivkrafterna utgår från kommunala måldokument så som Översiktsplanen för Norrtälje kommun (2013), Bostadsförsörjningsstrategin för Norrtälje kommun (2017) och Norrtälje stad utvecklingsplan (2004). Enligt dokumenten ska kommunen aktivt söka efter förtätningmöjligheter på redan ianspråktagen mark i lägen med god kollektivtrafik försörjning, tillgång till offentlig service och tillgång till huvudcykelnätet och rekreativa värden.

För mer information om kartlagt utbyggnadsbehov, se sid 31.

## UTBYGGNADSBEHOV

---

- **Inom tätort**
  - **Inom gångavstånd till stadskärnan (centrum)**
  - **Kollektivtrafiknära stadsutveckling**
  - **Inom gångavstånd till grönområden**
  - **Bebyggelseglapp**
  - **Tillgång till mycket offentlig service**
  - **Funktionsblandning**
  - **Närhet till huvudcykelnätet**
- 

## UTBYGGNADSTRYCK

Utbyggnadstryck, det vill säga marknadens drivkrafter för utbyggnad, har identifierats med hjälp av en mindre omfattande marknadsenkät med lokala mäklare i Norrtälje stad som vägts samman med resultat från tidigare genomförda studier.

Avgörande stadskvaliteter för flerbostadshus är här närhet till kollektivtrafik, bullerfria lägen, tillgång till urbana verksamheter, närhet till skola, närhet till parker och vatten och en stadsmiljö med tydliga gaturum och entréer mot gatan.

Skillnaderna mellan modellen för flerbostadshus och småhus handlar bland annat om att småhusmarknaden påverkas av tillgång till större grönområden medan flerbostadshusmarknaden framförallt efterfrågar parker och torg. För småhus spelar närhet till hållplatser för lokala bussar större roll än närhet till Norrtäljes bussterminal. Efterfrågan på urbana verksamheter inom gångavstånd är inte lika stor som för flerbostadshus.

För mer info om kartlagt utbyggnadstryck, se sid 33.

## UTBYGGNADSTRYCK FLERBOSTADSHUS

---

- **Närhet till bussterminal**
  - **Bullerfritt**
  - **Närhet till vatten**
  - **Närhet till skola**
  - **Närhet till park eller torg**
  - **Tillgång till urbana verksamheter**
  - **Stadsdelar med attraktiva stadsgator**
- 

## UTBYGGNADSTRYCK SMÅHUS

---

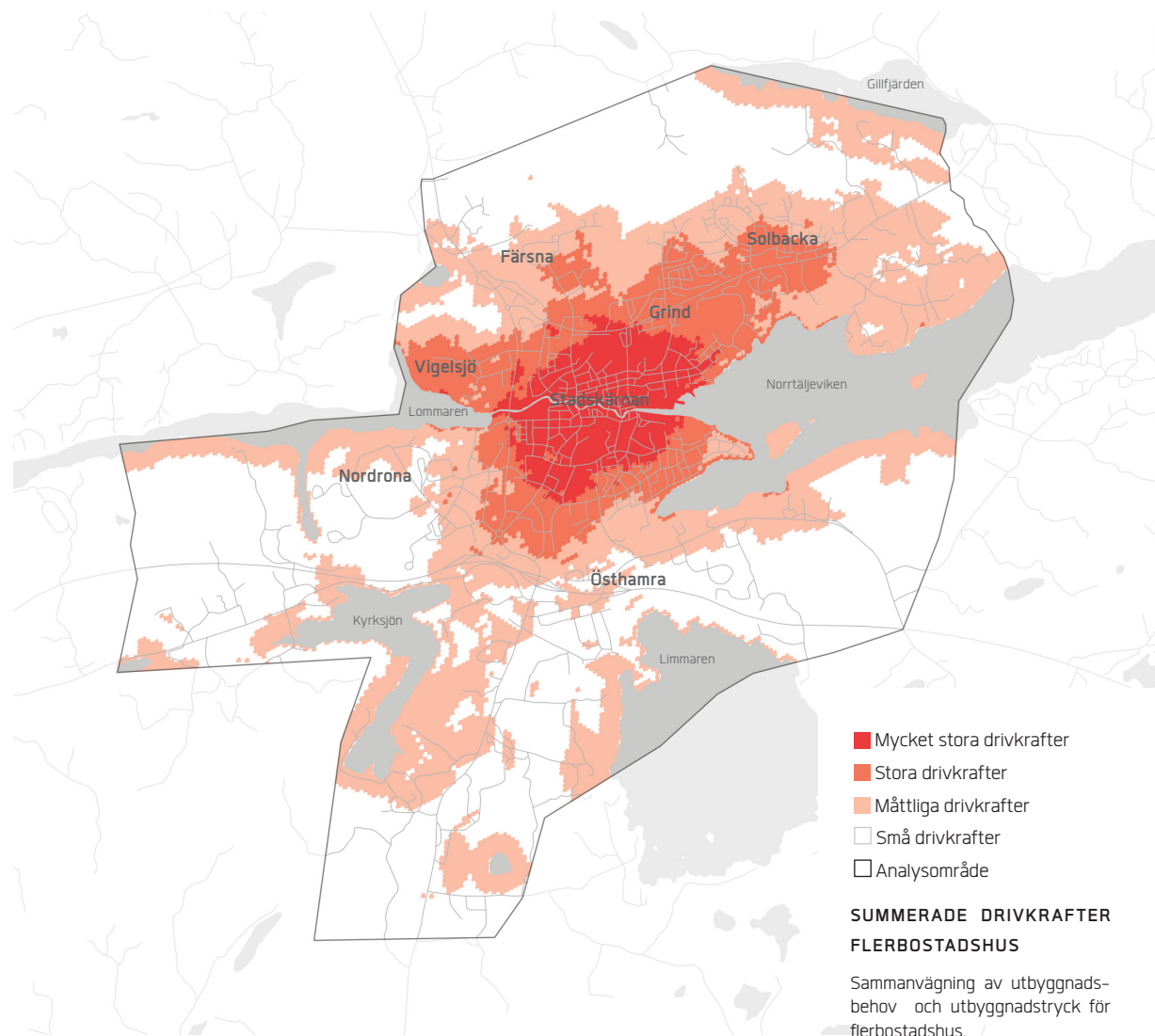
- **Närhet till hållplats lokalbuss**
  - **Bullerfritt**
  - **Närhet till vatten**
  - **Närhet till skola**
  - **Närhet till större grönområde**
  - **Tillgång till urbana verksamheter**
-

## SUMMERADE DRIVKRAFTER FÖR FLERBOSTADSHUS

Summeringen av drivkrafter för flerbostadshus har utförts genom att väga samman utbyggnadsbehov och utbyggnadstryck för flerbostadshus. Utgångspunkten är att drivkrafterna ökar där både kommunen och marknaden vill bygga.

Förutom den utvidgade stadskärnan utmärker sig Vigelsjö, Grind och Solbacka. I de yttre delarna finns framför allt drivkrafter i bullerfria lägen längs vatten i Norrtäljeviken, Lommaren, Gillfjärden, Kyrksjön och Limmaren.

Utbyggnadstrycket, det vill säga marknadens drivkrafter är större norr om Norrtäljeån och de östra delarna av staden, medan utbyggnadsbehovet, de politiskt styrda drivkrafterna är mer koncentrerade till stadskärnan och tätorten.

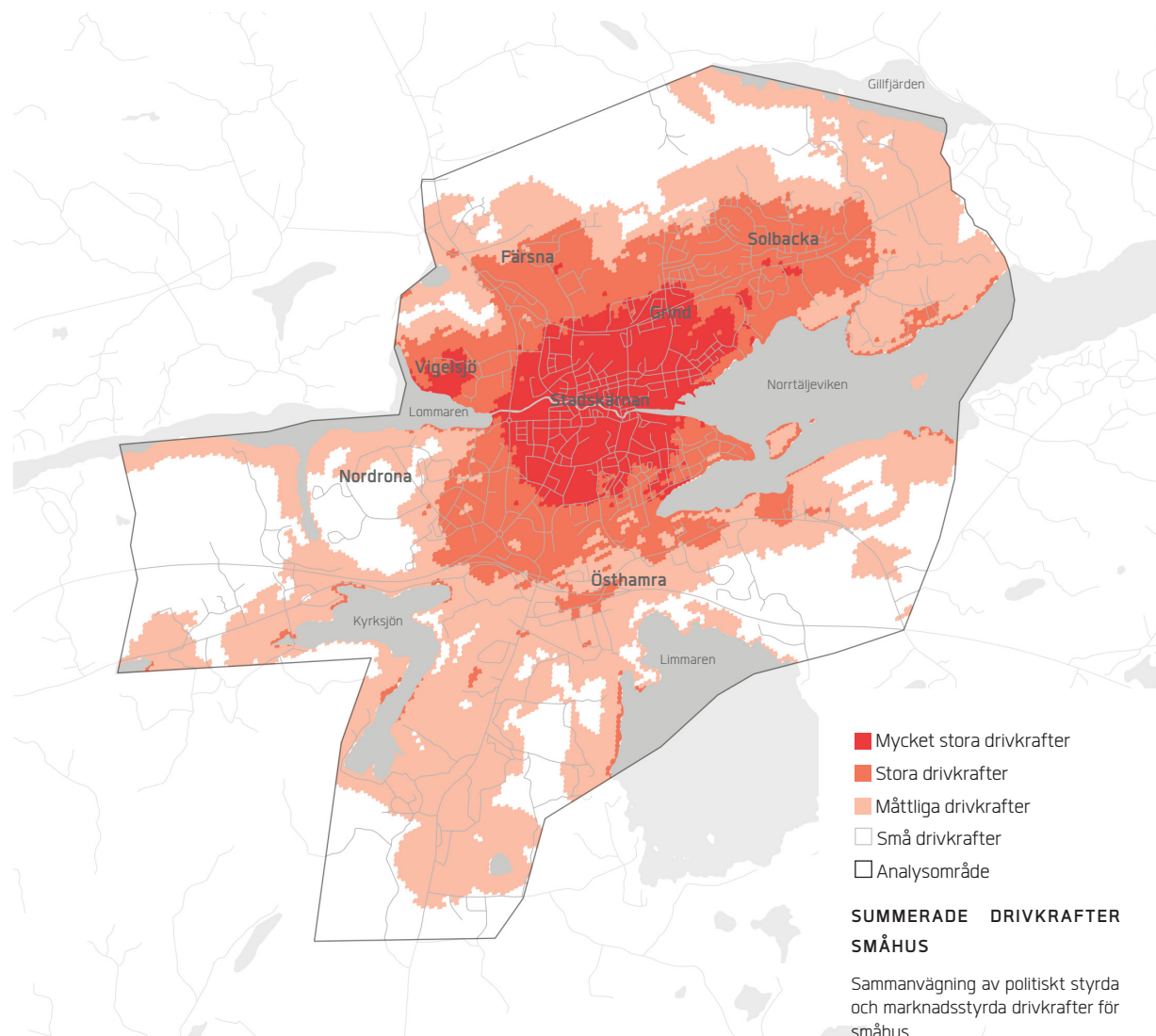


## SUMMERADE DRIVKRAFTER FÖR SMÅHUS

Summeringen av drivkrafter för småhus har utförts med samma metod som för flerbostadshus men med utbyggnadstryck för småhus.

Modellerna är emellertid lika varandra, vilket gör att även de sammanvägda drivkrafterna i hög grad påminner om varandra. Att bo centralt och i närheten av ett stort utbud av service är exempelvis attraktivt även för småhusköpare.

Lägen för småhus täcker in större ytor av Norrtälje stad än motsvarande för flerbostadshus. Här finns mycket stora drivkrafter att bygga i delar av Vigelsjö och Grind. Stora drivkrafter finns också mer utbredd i bl.a. Färsna och Grossgårdet.





# BEGRÄNSNINGAR FÖR UTBYGGNAD

Begränsningarna bedöms i analysmodellen vara de samma för flerbostadshus som för småhus. Det är den största begränsningen på en plats som tillsammans med drivkraften avgör potentialen att bygga.

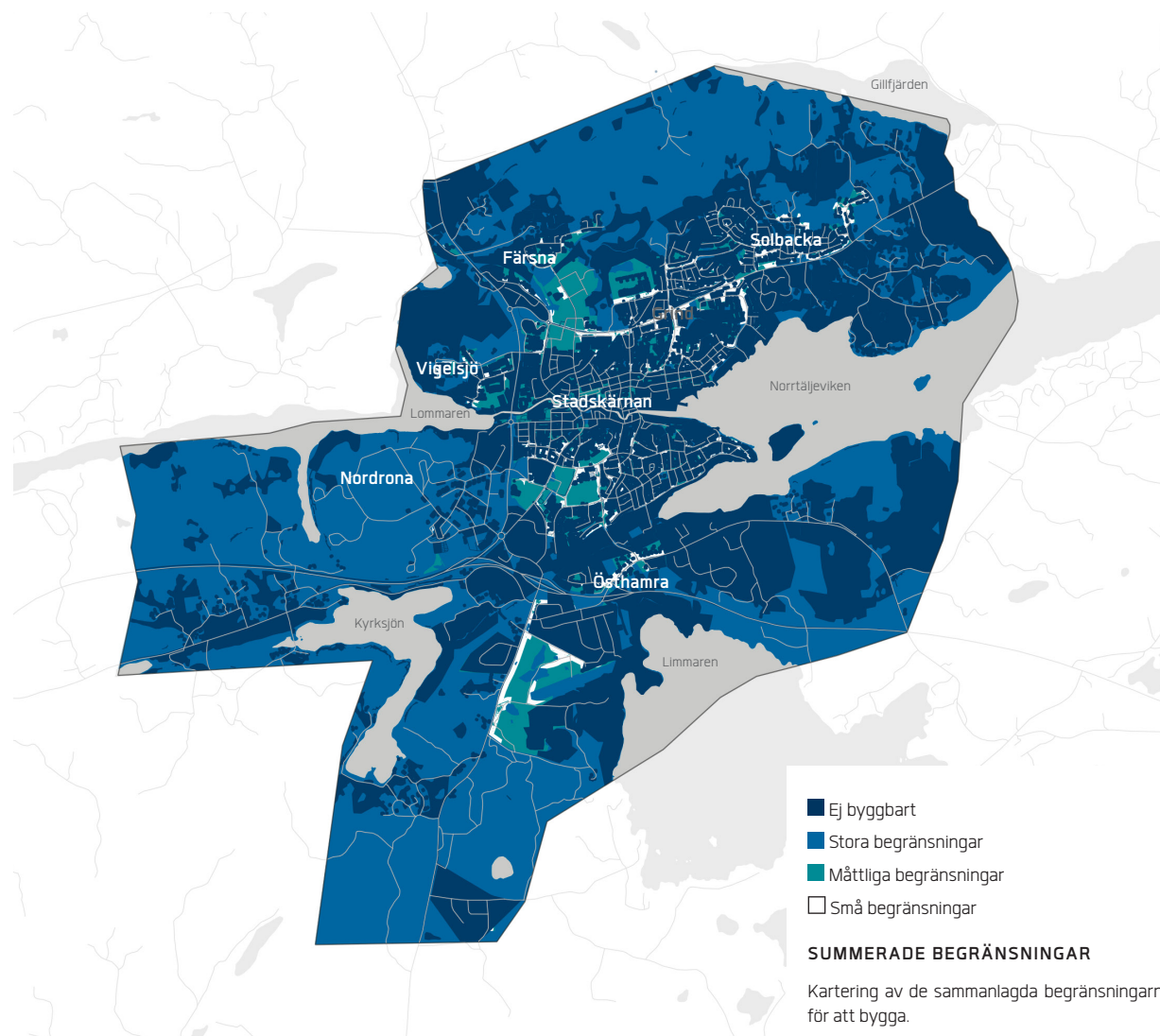
Små begränsningar finns framför allt längs vägar och stora begränsningar i värdefulla grönområden och på redan bebyggd mark.

## BEGRÄNSNINGAR FÖR UTBYGGNADSFRIHET

- Grönstruktur
- Naturskydd och jordbruksmark
- Värdefull kulturmiljö
- Verksamhetsområden
- Skyddszoner
- Riskområden för översvämningar och skred

## BEGRÄNSNINGAR FÖR UTBYGGNADSUTRYMME

- Bebyggd mark
- Antagna men ej utbyggda detaljplaner och större planerade omvandlingsområden
- Kuperad mark
- Avsaknad av infrastruktur

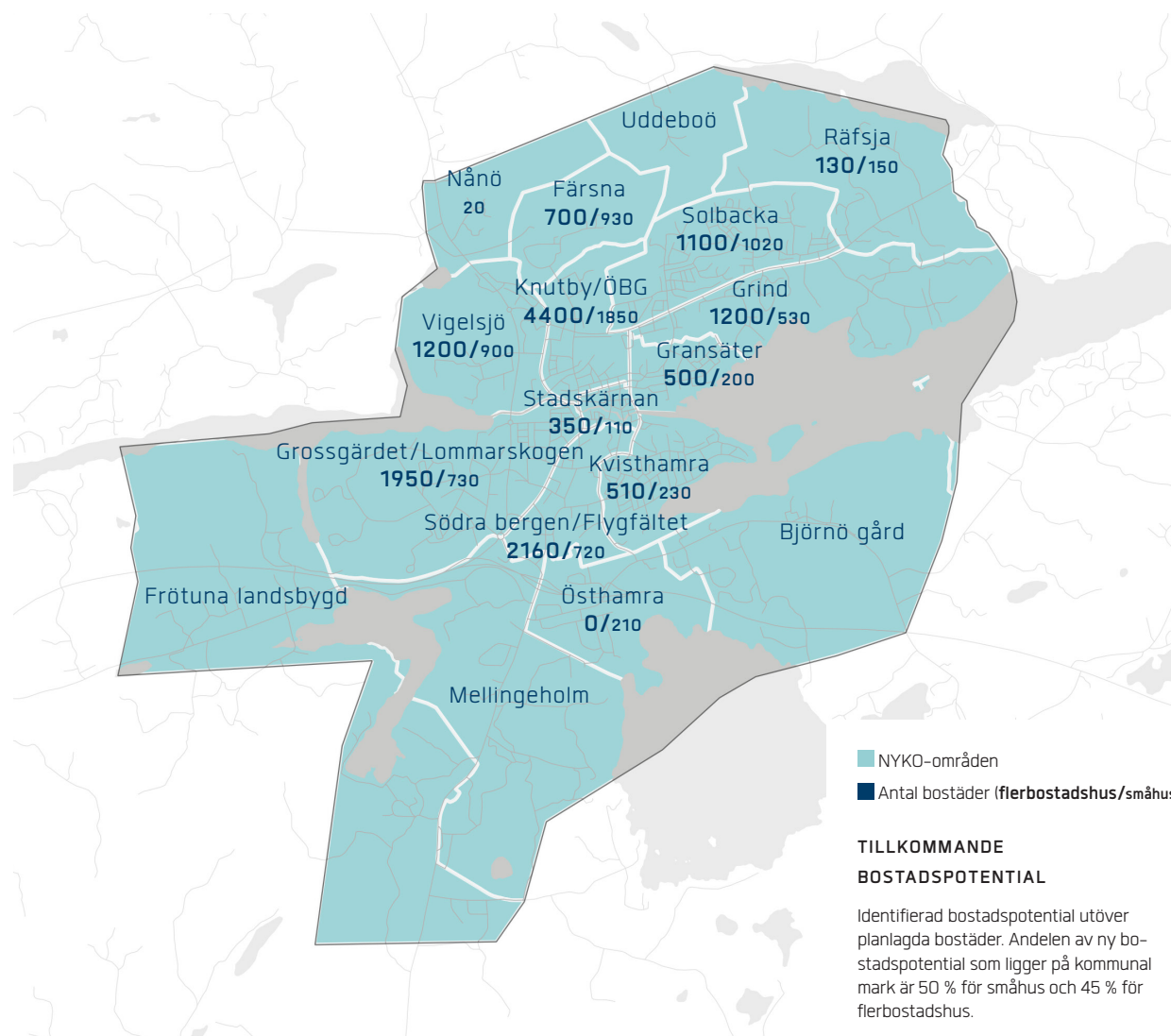


# BOSTADSPOTENTIAL

## INOM PLANOMRÅDET FINNS EN BOSTADSPOTENTIAL PÅ UPP TILL 21 000 BOSTÄDER

Utöver de planerade 7 000 bostäderna i större omvandlingsområden och detaljplaner har en bostadspotential på mellan 8 000 och 14 000 bostäder identifierats. Spannet beror på i vilken grad som kommunen väljer att satsa på att bygga flerbostadshus där det finns större drivkrafter än begränsningar för detta, eller väljer att endast bygga småhus där drivkrafterna är större än begränsningarna för detta. Spannet visar på att andelen småhus i kommande utbyggnad får mycket stor betydelse för den totala bostadskapaciteten, givet att de tomtexploateringsstal som idag kännetecknar de olika bebyggelse typerna kvarstår.

I kartan till höger redovisas de olika stadsdelarnas bostadspotential dubbelt, för flerbostadshus (vänstra siffran) och för småhus (den högra siffran). Det har inte gjorts någon prioritering om vilken bebyggelse typ som bör premieras i de olika stadsdelarna, varför den möjliga totala siffran redovisas för båda typer. Knutby/Byggårdsgärdet är det område med störst bostadspotential efter att pågående större planprojekt och antagna detaljplaner byggts ut. I övrigt är bostadspotentialen stor i Södra bergen/Flygfältet, Grossgårdet/Lommarskogen, Vigelsjö, Grind och i Solbacka. I vissa områden är bostadspotentialen för småhus större än för flerbostadshus. Det beror på ett starkare marknadstryck för just småhus i dessa lägen.





# VAR FINNS BYGGBARA YTOR FÖR FLERBOSTADSHUS?

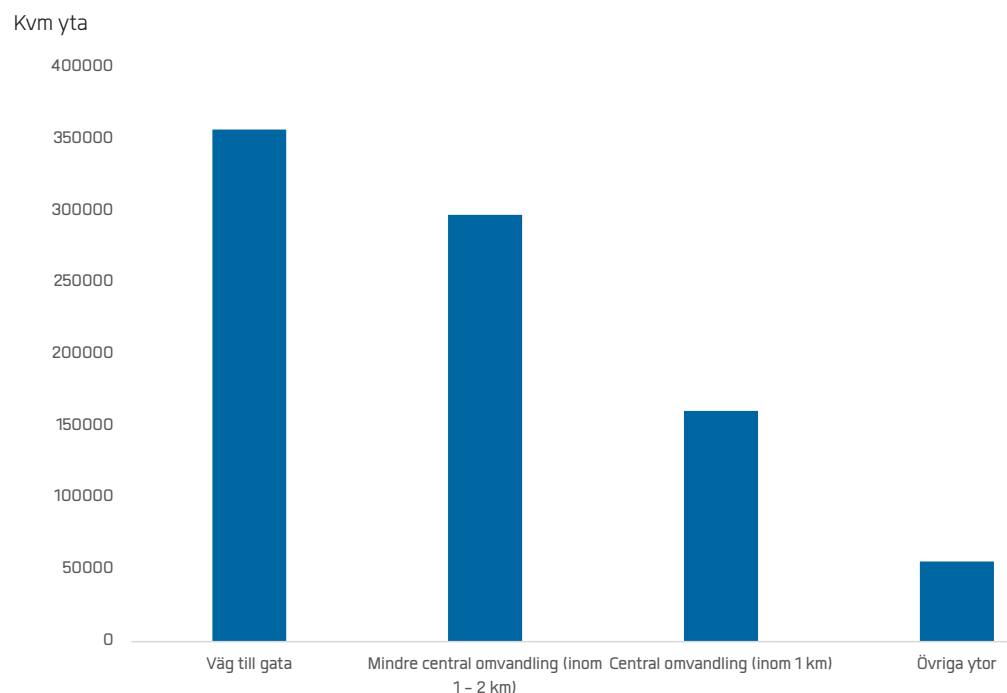
## OMVANDLING AV VÄG TILL GATA GER GODA MÖJLIGHETER TILL EN KONCENTRERAD BEBYGGELSEUTVECKLING

För att fullt ut utnyttja den bostadspotential som kartlagts och samtidigt bidra till att ny bebyggelse bidrar med platskvaliteter är det viktigt att identifiera vilka slags lägen det finns goda möjligheter att bygga på. Olika lägen involverar olika aktörgrupper och möjliga mervärden och konflikter. För vardera lägeskategori bör därför kommunen ta fram riktlinjer och vägledning för hur ny bebyggelse och stadsmiljö bör utformas för att bidra till en värdeskapande områdesutveckling.

Ca 40 % av de potentiellt byggbara ytorna (vid sidan av redan planerade bostäder) befinner sig i nära anslutning till fordonsdominerade vägar inom 2 km från bussterminalen. Ytorna återfinns inom 100 meter från Stockholmsvägen, Vätövägen, Estunavägen, Baldersvägen och Hamnvägen. För att utnyttja dessa ytor krävs en omgestaltning av gaturummet och omprioritering mellan trafikslag.

Övriga byggbara ytor återfinns framför allt på större verksamhetsområden som är möjliga för omvandling.

Endast 6 % av de byggbara ytorna (vid sidan av redan planerade bostäder) ligger längre bort än 2 km från bussterminalen. Det kan jämföras med att 45 % av de redan planerade 9 500 bostäderna ligger längre bort än 2 km. Möjligheten till en mer koncentrerad bebyggelseutveckling är därmed betydligt större än vad som hittills planerats.



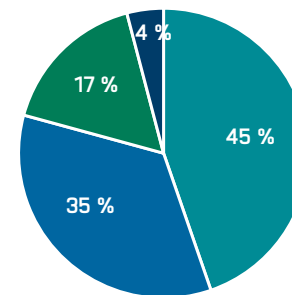
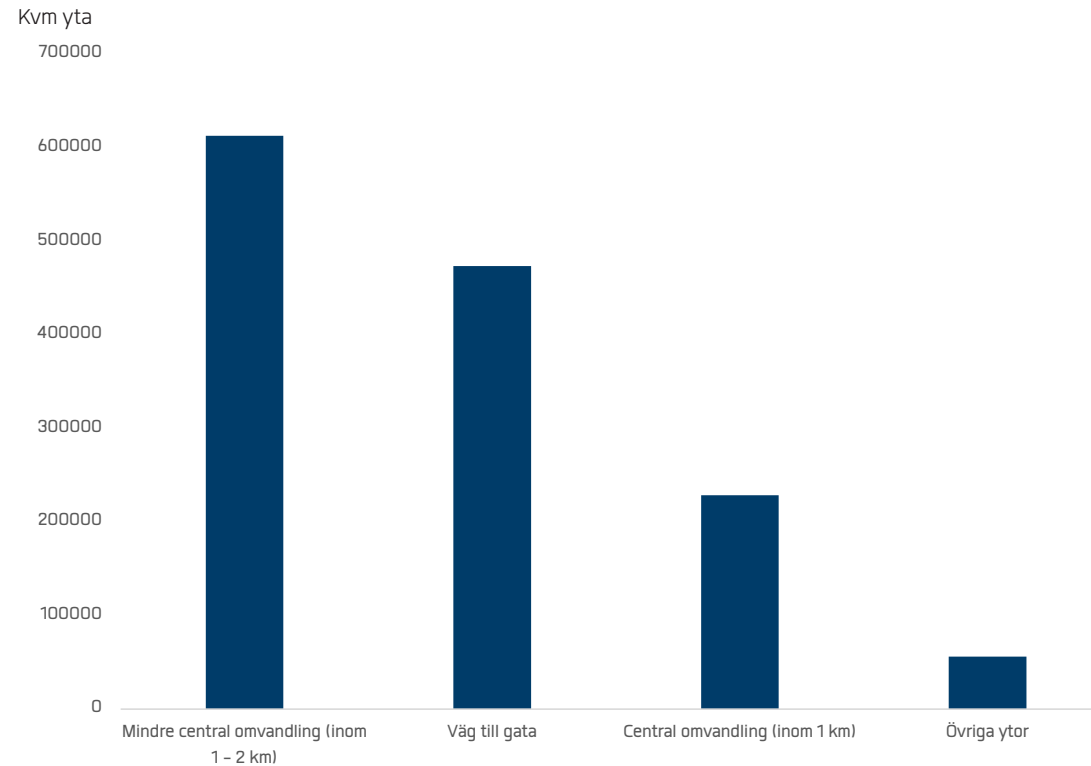
# VAR FINNS BYGGBARA YTOR FÖR SMÅHUS?

## STOR POTENTIAL FÖR SMÅHUS I LÄGEN SOM UPPMUNTRAR TILL HÅLLBART RESANDE

Även för vardera lägeskategori för småhus bör kommunen ta fram riktlinjer och vägledning för hur ny bebyggelse och stadsmiljö bör utformas för att bidra till en värdeskapande områdesutveckling. Då stora delar av ytorna för både flerbostadshus och småhus överlappar är det också viktigt att ha tydliga strategier för vilka lägen som passar sig bäst för respektive bebyggelseyp.

Ca 45 % av de potentiellt byggbara ytorna (vid sidan av redan planerade bostäder) ligger inom 2 km, men längre än 1 km, från bussterminalen. Medan 35 % ligger i nära anslutning till fordonsdominerade vägar inom 2 km från bussterminalen. För att utnyttja dessa ytor krävs en omgestaltning av gaturummet och omprioritering mellan trafikslag.

Inom en radie på 1 km från bussterminalen återfinns 17 % av ytorna och endast 4 % av de byggbara ytorna (vid sidan av redan planerade bostäder) ligger längre bort än 2 km från bussterminalen.



- Central omvandling (inom 1 km)
- Väg till gata
- Mindre central omvandling (inom 2 km)
- Övriga ytor



Till skillnad från den totala bostadspotentialen redovisas här en strategi för en utbyggnad som skapar mervärden i linje med stadens övriga mål. Här föreslås därför en prioriterad utbyggnad i de lägen som bidrar till en mer sammanhållen centralort med bättre förutsättningar för stärkt gång- och cykelnät, hållbara transporter och jämlika livsvillkor. Strategierna använder redan ianspråktagen mark och behåller grönområden vilket gör de mer resurseffektiva.

# 3. UTBYGGNADSTRATEGI FÖR NORRTÄLJE STAD

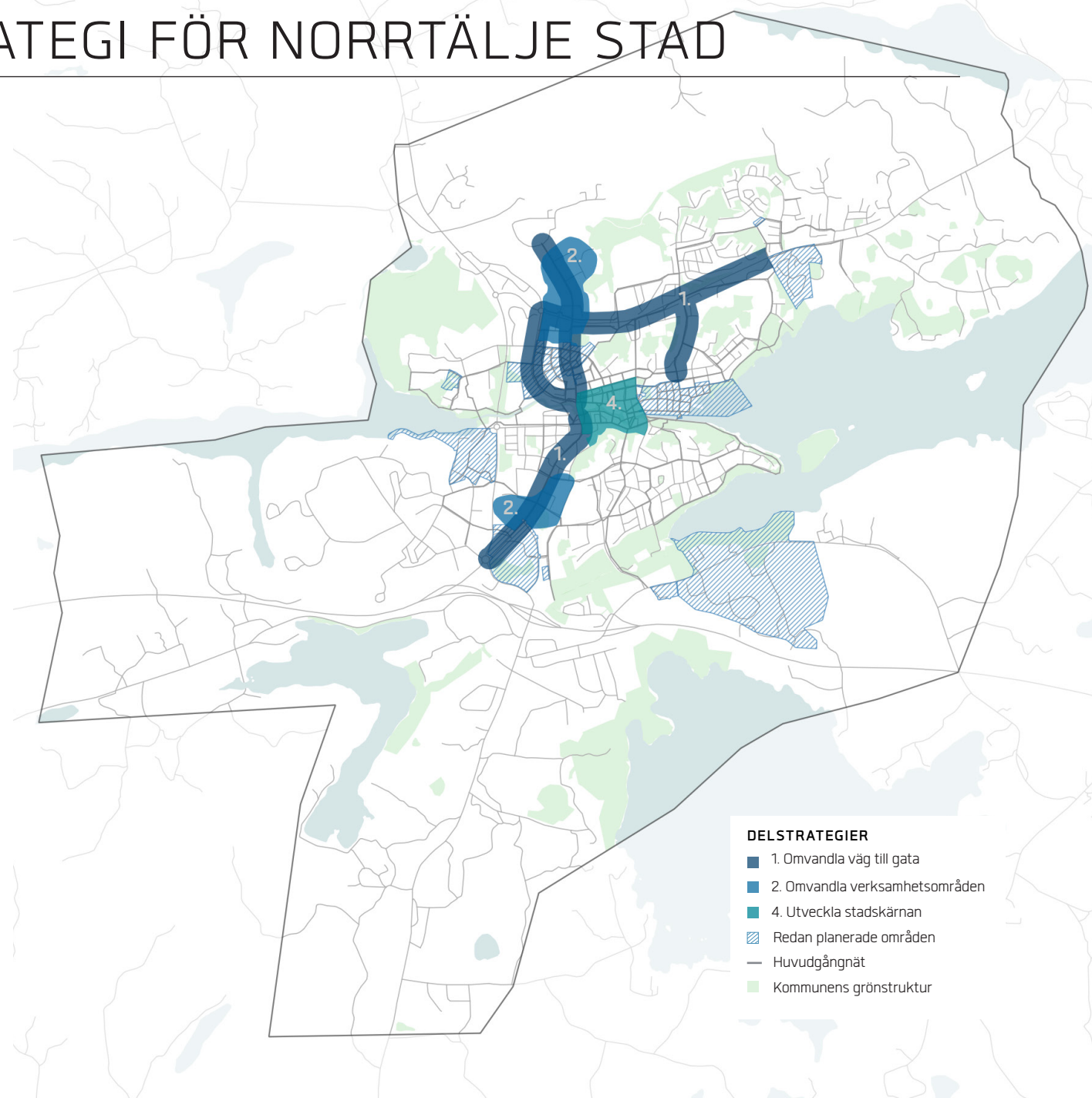




# UTBYGGNADSSTRATEGI FÖR NORRTÄLJE STAD

Nedan redovisas fyra delstrategier för en mer koncentrerad framtida bebyggelseutveckling i det framtida Norrtälje stad. Den koncentrerade bebyggelseutvecklingen ger både ekonomiskt hållbara förutsättningar, en mer socialt sammanhållen stad, en ökad andel hållbara transporter och minskat tryck på värdefulla grönområden.

1. OMVANDLA VÄGAR TILL GATOR
2. OMVANDLA CENTRALA VERKSAMHETSOMRÅDEN TILL FUNKTIONSBLANDADE STADSEDELAR
3. MER YTEFFEKTIVA MARKNÄRA BOSTÄDER
4. UTVECKLA OBEBYGGD HÅRDGJORD MARK I STADSKÄRNAN



## 1. OMVANDLA VÄGAR TILL GATOR

**En omvandling av vägar till gator ger plats för ett stort antal nya bostäder inom nära avstånd från centrala Norrtälje. Samtidigt genereras många mervärden, inte minst hållbara transporter och tryggare stadsrum.**

### MÖJLIGA MERVÄRDEN

En ombyggnation av fordonsdominerade vägar till stadsgator skapar potential för många tillkommande bostäder i centrala lägen i Norrtälje stad. Omvandlingen ger dessutom mer plats för grönska, gående, cyklister och vistelse innebär att den lokala servicen kan stärkas, att de hållbara färdmedlen blir mer konkurrenskraftiga och att den upplevda närheten mellan stadsdelar ökar. Strategin bidrar dessutom till mer attraktiva stadsmiljöer och till att viktiga stråk får tydliga bebyggelsekanter, vilket bidrar till trygghet och upplevelserikedom. Då strategin står för en stor andel av den totala bostadspotentialen minskar den också trycket på värdefull skogsmark, jordbruksmark och andra värdefulla grönytor i planområdets mer perifera delar.

### GENOMFÖRBARHET

Aktuella vägar är bl.a. Stockholmsvägen som är den huvudsakliga kopplingen till andra kommuner i Stockholmsregionen. Den är idag tydligt anpassad för stora trafikvolymerna. Estunavägens mellersta del utgörs av storskalig friliggande bebyggelse med öppna ytor mot vägen. Den norra delen har bostadsbebyggelse, men denna ligger på en annan nivå från den huvudsakliga körbanan.

Estunavägen är huvudled för motorfordon mot cen-

trala Norrtälje väster- och norrifrån. Vägen är relativt gen men sluter an till få andra huvudstråk.

Baldersgatans stadsrum kantas huvudsakligen av industribebyggelse av medelstor till stor skala, relativt brett gaturum som domineras av trafikkytor.

Vätövägen kantas till stor del av breda buffertzoner och av större verksamhetsområden i väst. Vägen har dock en dokumenterad kapacitetsproblematik och kommunen har redan planerat för att skapa mer fordonskapacitet på vägen, vilket lär använda delar av denna buffertzonen och påverka genomförbarheten längs detta stråk.

Hamnvägens södra del består i huvudsak av friliggande småhus och före detta Roslagens sjukhus. Mängden förgårdsmark respektive tomtmark ökar från Vegagatan och norrut. Den norra delen utgörs av mycket väg och impediment i stadsrummet. Byggnader ligger placerade med stort avstånd från gatan och direkt anslutande är parkeringsytor.

Samtliga stråk ligger längs identifierat huvudgångnät och knappt hälften av förtätningstorna ligger på kommunal mark där genomförbarheten är större. Begränsningar saknas eller är måttliga på flera större ytor längs stråken, ofta på hårdgjorda ytor som saknar befintlig bebyggelse.



HAMNVÄGEN



ESTUNAVÄGEN

### 1. OMVANDLA VÄGAR TILL GATOR

Förtätningssyta: 360– 470 000 kvm

Andel kommunal mark: 38 – 40 %

Antal bostäder\*: 2 300– 6000 st

\*Visar ett spann på antalet bostäder i flerbostadshus eller som småhus. Beräkning enligt 75 kvm BTA för flerbostadshus och 125 kvm BTA för småhus



## REFERENSER PÅ VÄG TILL GATA



Längs Vårbergsvägen i Stockholm byggs en väg om till gata och ger samtidigt plats för 1 400 nya bostäder.



I Rosendal i Uppsala byggs en väg om till gata med bebyggelse invid gatan, tätt med entréer och lokaler i goda lägen.

## 2. OMVANDLA CENTRALA VERKSAMHETSOMRÅDEN TILL FUNKTIONSBLANDADE STADSDELAR

### Nya bostäder och fler grönytor i omvandlingsbara verksamhetsområden ger attraktiva funktionsblandade stadsdelar nära centrum.

Den breda dialogen i samband med den fördjupade översiktplanen för Norrtälje stad visade på en stor efterfrågan att samla industrier och verksamhetsområden i mer perifera lägen (ex Görle) för att då frigöra byggbar mark i relativt centrala lägen.

### MÖJLIGA MERVÄRDEN

En utbyggnad av Knutby torg och norrut längs Baldersgatan har potential att fungera som en förlängning av gatustruktur och kvaliteter i Övre Bryggårdsgärdet. En omvandling skulle bidra till ökad läsbarhet och attraktivitet.

En omvandling skulle också bidra till att skapa tydligare och mer attraktiva entréer till Norrtälje stad, vilket också är en stor fråga för invånare och politiken. De vill att entréerna bättre ska spegla stadskärnans och skärgårdens karaktär och unika värden.

I söder har en omvandling potential att skapa en tydligare entré till staden och stärka Campus Roslagen med underlag till fler lokala utbildnings- och arbetsplatser som uppmuntrar invånare att studera och arbeta i kommunen.

Genom att bevara en viss del av verksamhetslokaler kan mer funktionsblandade och levande stadsdelar utvecklas. Funktionsblandningen är viktig för

att minska de generella avstånden mellan arbetsplatser och bostäder och förbättrar också det lokala serviceutbudet och tryggheten då fler människor naturligen rör sig i området både kvällstid och dagtid.

Genom att en viss andel av den idag hårdgjorda marken omvandlas till grönytor för att öka attraktiviteten för bostäder kan också kapacitet för lokal dagvattenhantering öka.

### GENOMFÖRBARHET

Verksamhetsområden som är aktuella för omvandling är Knutby torg, Norra verksamhetsområdet som Baldersgatan passerar genom, Flygfältets handelsområde, Motormannen (planerat som Närheten), Fältmätaren och Flygspanaren. Då områdena är utpekade av kommunen för möjlig omvandling finns måttliga begränsningar till utbyggnad eller omvandling. Då det handlar om redan ianspråktagen mark kan befintlig infrastruktur och möjligtvis även byggnader och byggmaterial delvis återanvändas, vilket är positivt ur ett hållbarhetsperspektiv.

Av den aktuella verksamhetsytan är knappt en tredjedel kommunal mark, vilket minskar kommunens rådighet över utvecklingen.



NORRA VERKSAMHETSOMRÅDET SOM BALDERSGATAN PASSERAR GENOM

### 2. OMVANDLA VERKSAMHETSOMRÅDEN TILL FUNKTIONSBLANDADE STADSDELAR

Förtätningssyta: 220 – 400 000 kvm

Andel kommunal mark: 20 – 30 %

Antal bostäder\*: 1800 – 3 700 st

\*Visar ett spann på antalet bostäder i flerbostadshus eller som småhus. Beräkning enligt 75 kvm BTA för flerbostadshus och 125 kvm BTA för småhus



## REFERENSER PÅ VERKSAMHETSOMRÅDEN TILL FUNKTIONSBLANDADE STADSDELAR



Omvandling från Högsbo industriområde till levande stadsmiljö - Före och efter enligt planprogram (Södra Änggården).



Slakthusområdet i Stockholm byggs om till blandstad med flera bevarade industribyggnader (Stockholms stad).



Signalfabriken i Sundbyberg kommun där befintliga verksamhetslokaler omvandlades till butiker och service medan en tillbyggnad möjliggjorde för 120 bostäder, kontor och hotellverksamhet (Småa ab).



### 3. MER YTEFFEKTIVA MARKNÄRA BOSTÄDER

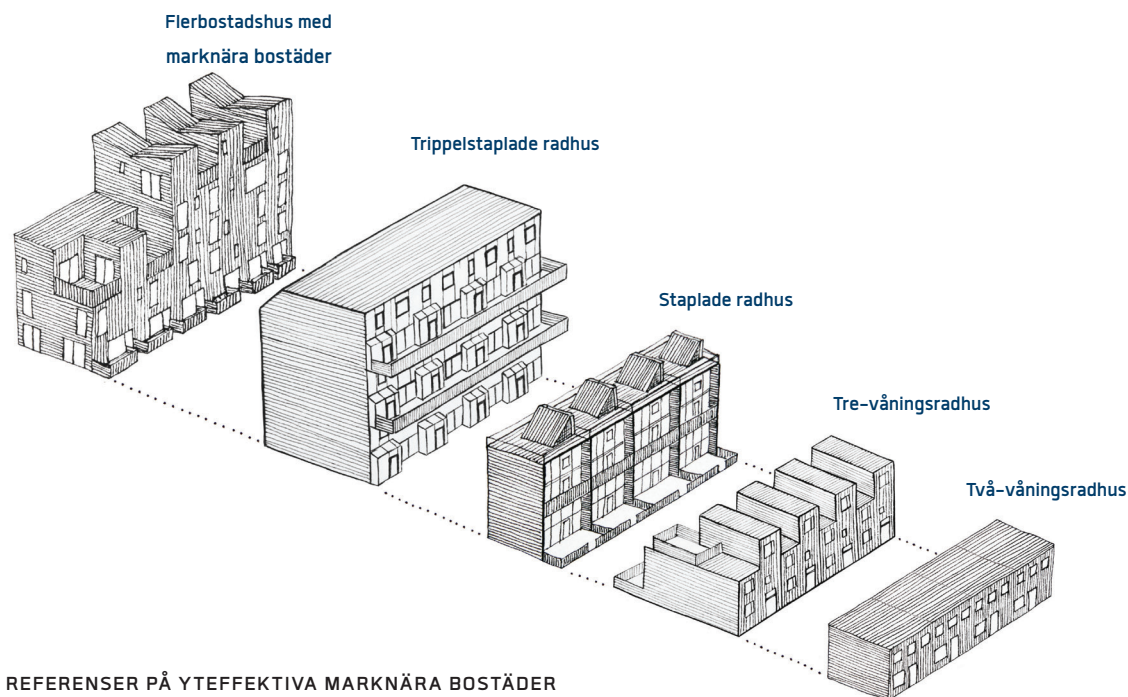
**För att både tillföra fler marknära bostäder och samtidigt hushålla med markytan föreslås mer yteffektiva bebyggelse typer än vad som normalt byggs idag.**

I beräkningarna av bostadspotential för småhus har ett antagande gjorts om olika tomtexploaterings- tal utifrån lägen med måttliga (0,3), stora (0,6) och mycket stora drivkrafter (1,0). Antagandena base- ras på de bebyggelse typer som är vanligast i dagens småhusproduktion.

Samtidigt finns det många samtida exempel på bo- stadsprojekt med marknära bostäder där en betyd- ligt högre täthet har uppnåtts på tomtnivå. Studier i Sverige har också visat att ett centralare läge i många fall är betydligt viktigare för boendeattrak- tiviteten än större tomter. Givet att en mer central förtätning är önskvärd då den också leder till ökade förutsättningar att klara sig utan bil till vardags och också kan bidra till fler stadskvaliteter inom befint- liga stadsdelar (Jönköping kommun, 2021, Spaces- cape, 2020).

Denna delstrategi undersöker möjligheterna för att undersöka mer resurs- och yteffektiva marknära bostäder som ändå erbjuder liknande kvaliteter och värden som småhus.

Om ytor med stora drivkrafter istället skulle få en tomtexploatering på 0,9 eller 1,2 samtidigt som ytor med mycket stora drivkrafter skulle få en tomtex- ploatering på 1,5 eller 2,0 skulle den totala bostads- potentialen för småhus öka från 4 100 till 6 200 res- pektive 8 200.



#### REFERENSER PÅ YTEFFEKTIVA MARKNÄRA BOSTÄDER

Exempel på bebyggelse typer som tar mindre markyta i anspråk, men som ändå skapar kvaliteter och värden som delvis kan mot- svara de för småhus.

Detta ger en potentiell ökning på 2 050 - 4 100 bostä- der på ytor med drivkraft att bygga småhus, vilket motsvarar ca 50 - 100 procent fler småhus, utan att ta mer yta i anspråk.

I illustrationen ovan och på följande sida syns exem- pel på hur mer yteffektiva marknära bebyggelse ty- per kan se ut.

#### 3. MER YTEFFEKTIVA MARKNÄRA BOSTÄDER

Antal bostäder\*: 2 050 - 4 100 st

\*Visar ett spann på antalet bostäder som småhus med olika tomtexploate- ringstal. Beräkning enligt 125 kvm BTA för småhus

## REFERENS PÅ YTEFFEKTIVA MARKNÄRA BOSTÄDER



51 LOGEMENTS PARIS - TOMTEXPLOATERING 0,75



INRE HAMNEN SUNDSVALL - TOMTEXPLOATERING 1,96



ÄPPELTRÄDGÅRDEN GÖTEBORG - TOMTEXPLOATERING 1,25



STORA SJÖFALLET STOCKHOLM - TOMTEXPLOATERING 1,8



## 4. UTVECKLA OBEBYGGD HÅRDGJORD MARK I STADSKÄRNAN

**Genom att utnyttja obebyggd mark nära stadskärnan kan centrala Norrtälje utvecklas till en mer levande och promenadvänlig stadsdel. Ytorna har stor potential att erbjuda bostäder som både är nära service, kollektivtrafik och rekreation.**

### MÖJLIGA MERVÄRDEN

I stadskärnan finns en del obebyggd mark och genom att bygga här kan stadsbilden läkas och marknadsunderlaget för handel öka. Bussterminalen och intilliggande markparkering har med sitt centrala läge potential att vidga stadskärnan och skapa en mer yteffektiv markanvändning och transportlösning.

Roslagsgatans stadsrum karaktäriseras i den södra delen av ett fåtal, friliggande hus och markparkering. Roslagsgatan kopplar centrala Norrtälje med den nordöstra delen via sin koppling till Vätövägen. I Utvecklingsplan för Norrtälje stad nämns att *”Roslagsgatan ges en tydligare utformning som stadsstråk och infart till stadskärnan och hamnområdet.”* Genom att bygga på dessa ytor och forma bebyggelsen så att den skapar tydliga stadsrum kan Roslagsgatan utvecklas och bli en viktig stadsgata och bygga vidare på utvecklingen vid Norrtälje hamn.

Denna delstrategi bidrar till en mer levande stadskärna eftersom tätheten i stadskärnan ökar och stadsrummen utvecklas. Tätorten blir mer sammanhängande i och med att ett viktigt stråk utvecklas. Den bidrar till mer attraktiv stadsmiljö och till

att viktiga stråk får tydliga bebyggelsekanter vilket bidrar till trygghet och upplevelserikedom. Förtätningssytorna ligger i mycket goda kollektivtrafiklägen, och också nära befintlig handel och service vilket gör att potentialen för hållbart resande utvecklas. Tryggare och trevligare miljöer för gående och cyklister bidrar också till detta. Ytorna ligger nära rekreationsområdena vid ån.

Befintlig markparkering skulle kunna ersättas med parkeringsgarage och i ett tidsperspektiv på 30 år är det också möjligt att ytanspråket för privatbilismen blir mindre. Under dialogen föreslogs bl.a. externa parkeringshus i anslutning till stadskärnan.

### GENOMFÖRBARHET

90 % av förtätningssytorna ligger på kommunal mark och ytorna som inkluderas i strategin är bussterminalen, markparkeringen i anslutning till bussterminalen och ytor med markparkering längs Roslagsgatan. Stadskärnan är dock klassad som riksintresse för kulturmiljövård och en potentiell utveckling skulle behöva anpassas efter detta, vilket kan påverka genomförbarheten.

Den breda dialogen i samband med den fördjupade översiktplanen för Norrtälje stad visade också att det finns ett stort stöd för att förstärka de mervärden som finns i stadskärnan idag, bl.a. genom att se över utformningen av bussterminalen och skapa mer underlag för en levande stadskärna.



STÖRRE MARKPARKERING LÄNGS ROSLAGSGATAN

### 4. UTVECKLA OBEBYGGD HÅRDGJORD MARK I STADSKÄRNAN

Förtätningssyta: 15 500 kvm

Andel kommunal mark: 90 %

Antal bostäder\*: 100 – 300 st

\*Visar ett spann på antalet bostäder i flerbostadshus eller som småhus. Beräkning enligt 75 kvm BTA för flerbostadshus och 125 kvm BTA för småhus





# 4. ANALYSUNDERLAG



# UNDERLAGSKARTOR

---

## **POLITISKA DRIVKRAFTER FÖR ATT BYGGA 29**

Politiska drivkrafter för att bygga.....30

## **MARKNADSDRIVKRAFTER FÖR BOSTÄDER 31**

Marknadsdrivkrafter för flerbostadshus ..... 32

Marknadsdrivkrafter för småhus..... 33

## **BEGRÄNSNINGAR ATT BYGGA: UTBYGG- NADSFRIHET 34**

Grönstruktur och rekreativa värden ..... 35

Naturskydd och jordbruksmark..... 36

Värdefull kulturmiljö .....37

Verksamhetsområden ..... 38

Skydds-zoner..... 39

Förorenad mark.....40

Riskområde för översvämning och skred ..... 41

## **BEGRÄNSNINGAR ATT BYGGA: UTBYGG- NADSUTRYMME 42**

Bebyggd mark.....43

Planlagd mark.....44

Kuperad mark.....45

Avsaknad av väginfrastruktur.....46

Avsaknad av va-infrastruktur .....47

Inzoomning av summerade drivkrafter för flerbostadshus -  
norra Norrtälje stad.....48

Inzoomning av summerade drivkrafter för flerbostadshus -  
södra Norrtälje stad ..... 49

Inzoomning av summerade drivkrafter för småhus - norra  
Norrtälje stad.....50

Inzoomning av summerade drivkrafter för småhus - södra  
Norrtälje stad.....51

Inzoomning av summerade begränsningar - norra Norrtälje  
stad.....52

Inzoomning av summerade begränsningar - södra Norrtälje  
stad.....53

# POLITISKA DRIVKRAFTER FÖR ATT BYGGA

## KATEGORISERING EFTER VAR FÖRTÄTNING ÄR PRIORITERAD

De politiskt styrda drivkrafterna baseras på vad som är uttryckt i Norrtälje kommuns måldokument. I utbyggnadsmodellen översätts de politiskt styrda drivkrafterna till ytor som värderats med en poängskala efter var förtätning bedöms vara högst prioriterad. Poängen summeras sedan och används för kategoriseringen i måttliga, stora respektive mycket stora drivkrafter, som sedan ligger till grund för hur drivkrafterna vägs mot de summerade begränsningarna.

## INRIKTNINGAR FÖR FÖRTÄTNING

Norrtälje översiktsplan (2013) saknar tydliga geografiska inriktningar men uttrycker en målsättning om att aktivt söka förtättningsmöjligheter på redan ianspråktagen mark. Framst inom Norrtäljetätortsgräns och genom att bygga vidare på Norrtälje stadskärna och bygga samman befintliga områden. I utvecklingsplanen för Norrtälje stad (2004) pekas dock ut vilka områden som ska fungera som en förlängning av stadskärnan, vilka bebyggelseområden som i huvudsak ska innehålla bostäder respektive verksamheter och utvecklingsområden som komplement till staden.

För att uppnå både kommunala och regionala hållbarhetsmål vill kommunen verka för kollektivtrafiknära stadsutveckling där det redan finns tillgång till

MARKANVÄNDNING	AVGRÄNSNING	POÄNG
Inom tätorten	Aktivt söka förtättningsmöjligheter inom befintliga bostadsområden och på redan ianspråktagen mark inom tätortsgränsen	3 p.
Kollektivtrafiknära stadsutveckling	Regional busshållplats med hög turtäthet inom 800 m och inom 400 meter. Regional busshållplats med låg turtäthet inom 800 m och inom 400 m Lokala busshållplatser inom 400 m	2-3 p. 1-2 p. 1 p. 1 p.
Nära centrum och stadskärnan	Inom 800 meter och inom 400 meter från stadskärnan	1 -2 p.
Tillgång till offentlig service	>7 verksamheter inom 500 m >3 verksamheter inom 500 m	2 p. 1 p.
Tillgång till grönområde	Inom 300 meter från befintlig grönstruktur	1 p.
Funktionsblandning	Andelen boende understiger 30 %	1 p.
Tillgång till cykelnätet	Inom 100 meter från huvudcykelnätet	1 p.
Samlad bebyggelse	Bebyggelseglapp på 50-500 m	1 p.

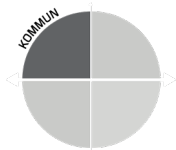
## PRIORITERING AV KOMMUNENS GEOGRAFISKA INRIKTNINGAR

En poängskala används för att ge uttryck för kommunens prioritering med avseende på förtätning i olika bebyggelseområden och utpekade tyngdpunkter.

offentlig service och grönområden. På så sätt skapas goda förutsättningar för ett mer lokalt stadsliv som utgår från möjligheterna att klara vardagen till fots, med cykel eller med kollektivtrafik.



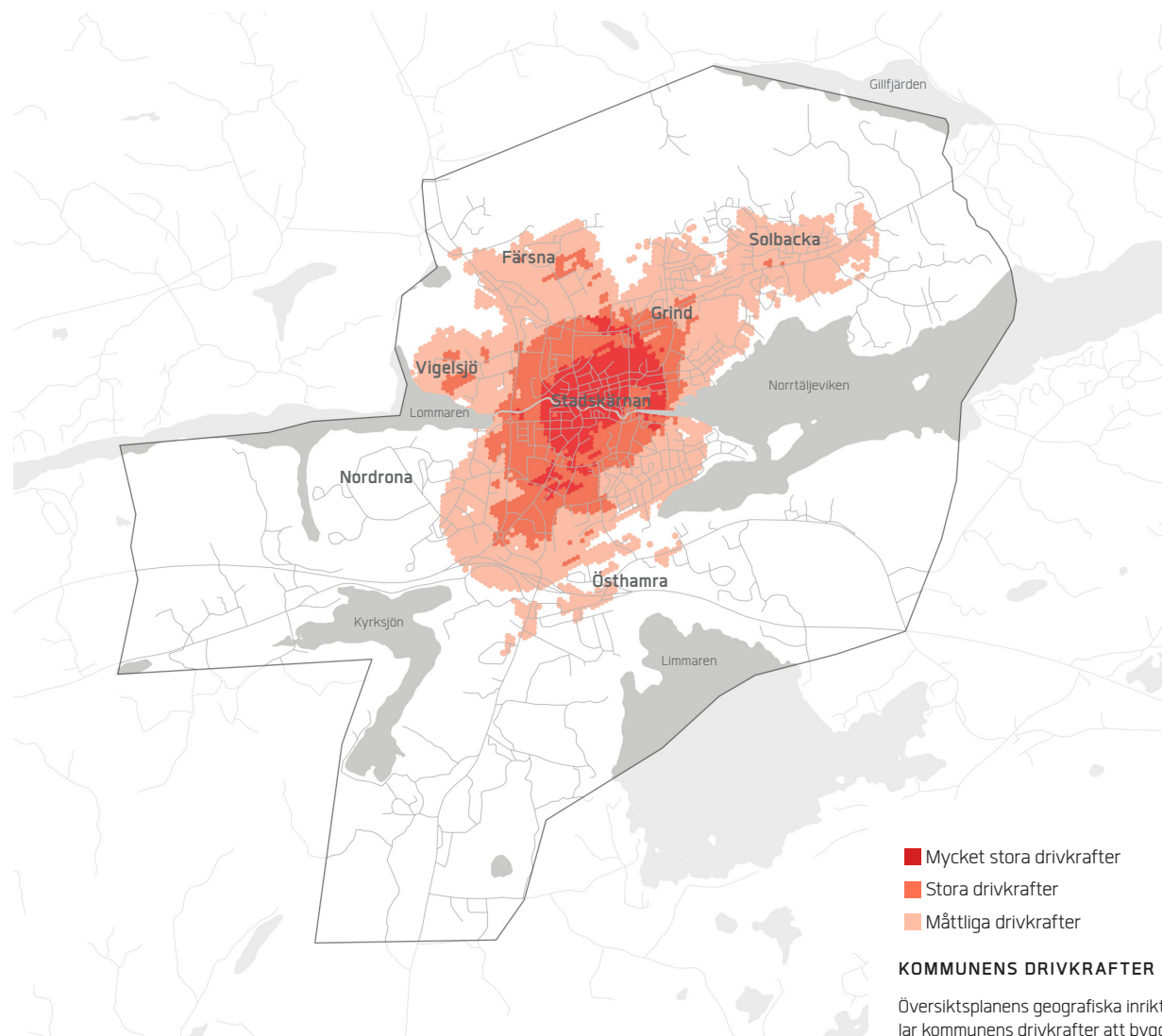
## POLITISKA DRIVKRAFTER FÖR ATT BYGGA



De politiskt styrda drivkrafterna antas vara störst i och kring stadskärnan, på båda sidorna om Norrtäljeån, och i anslutning till bussterminalen.

Stora drivkrafter finns framför allt i kollektivtrafikhöga verksamhetsområden med låg andel boende, som också erbjuder god tillgång till grönområden och offentlig service.

Måttliga drivkrafter bedöms generellt finnas inom övriga bebyggelseområden och inom gångavstånd till hållplatser för kollektivtrafik, ex Vigelsjö, Färsna, Solbacka och kring Campus Roslagen.



# MARKNADSDRIVKRAFTER FÖR BOSTÄDER

För att identifiera de marknadsstyrda drivkrafterna har en marknadsenkät med lokala mäklare genomförts och vägts samman med resultat från tidigare studier. Mäklarna fick ange vilka lägesfaktorer som är mest attraktiva när det gäller efterfrågan på småhus och flerbostadshus i Norrtälje stad.

## DRIVKRAFTER FÖR FLERBOSTADSHUS

Modellen för flerbostadshus består av sju variabler som skapar efterfrågan på den typen av bostad. Variablerna kan sammanfattas som stadskvaliteter och beskriver områdets centralitet och tillgänglighet, utbudet av handel och service, tillgången till rekreativa kvaliteter och upplevelsen av stadsmiljön.

## DRIVKRAFTER FÖR SMÅHUS

Modellen för småhus avser småhus med äganderätt och har sex variabler som förklarar efterfrågan på den typen av bostad.

Precis som i modellen för flerbostadshus är det närhet till vatten, bullerfria lägen, och närhet till skola som är viktiga stadskvaliteter. Men på flera punkter skiljer sig modellerna åt. Bland annat efterfrågas större grönområden snarare än park och det ställs inte lika höga krav på regional kollektivtrafik och stor tillgång till urbana verksamheter.

STADSKVALITET	MÅTT	POÄNG
Närhet till bussterminal	Närhet till bussterminal mätt i gångnätet, 500-1000 m	1-2 p.
Bullerfritt	Avstånd till större väg (funktionell vägklass 0-2, Trafikverket)	1-2 p.
Närhet till vatten	Närhet till närmaste vattenyta mätt i gångnätet, 50-500 m	1-4 p.
Närhet till skola	Skola inom 500 meter	1 p.
Närhet till park eller torg	Park eller torg inom 500 m mätt i gångnätet	1 p.
Tillgång till urbana verksamheter	Antal inom 500 m mätt i gångnätet (handel, caféer/restaurang, kultur samt kommersiell service) >5/>20	1-2 p.
Stadsdelar med attraktiva stadsgator	Stadskärna (ink Norrtälje hamn) inom 500 m mätt i gångnätet	1 p.

### MODELL FÖR MARKNADENS DRIVKRAFTER FÖR FLERBOSTADSHUS

Sju variabler ligger till grund för marknadsstyrda drivkrafter för flerbostadshus.

STADSKVALITET	MÅTT	POÄNG
Närhet till hållplats lokalbuss	Närhet till hållplatser för lokalbuss inom 500 m mätt i gångnätet	1 p.
Bullerfritt	Avstånd till större väg (funktionell vägklass 0-2, Trafikverket)	1-2 p.
Närhet till vatten	Närhet till närmaste vattenyta mätt i gångnätet, 50-500 m	1-4 p.
Närhet till skola	Skola inom 500 meter	1 p.
Närhet till större grönområde	Större grönområde inom 500 m mätt i gångnätet	1 p.
Tillgång till urbana verksamheter	Antal inom 500 m mätt i gångnätet (handel, caféer/restaurang, kultur samt kommersiell service) >1/>3	1-2 p.

### MODELL FÖR MARKNADENS DRIVKRAFTER FÖR SMÅHUS

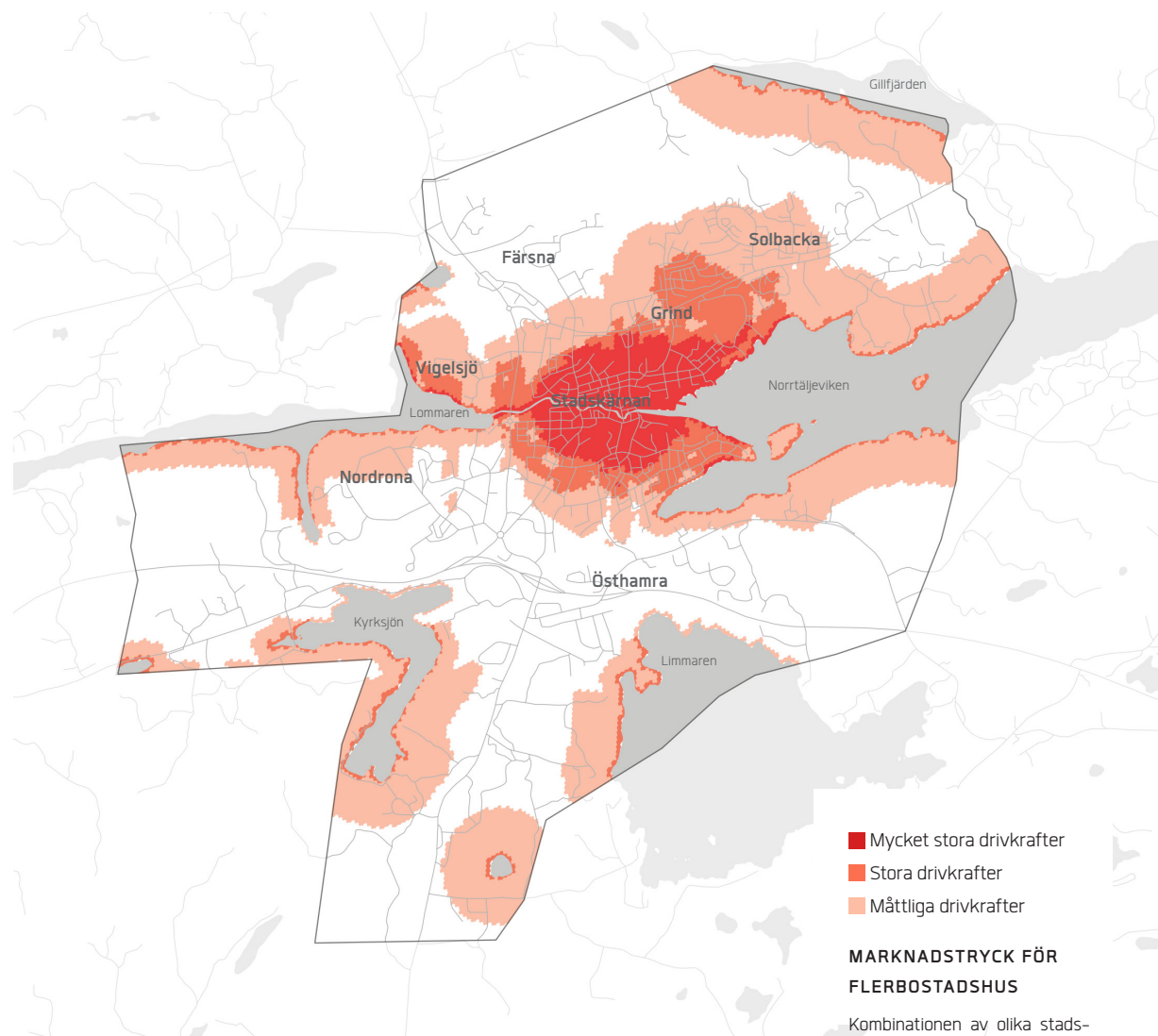
Sex variabler ligger till grund för marknadsstyrda drivkrafter för småhus.

## MARKNADSDRIVKRAFTER FÖR FLERBOSTADSHUS



De marknadsstyrda drivkrafterna för flerbostadshus antas vara störst i stadskärnan, på båda sidor om Norrtäljeån och längs strandkanterna mot Lommaren och öster om stadskärnan mot Norrtäljeviken.

Stora drivkrafter att bygga flerbostadshus återfinns i Vigelsjö, väster om Övre Bryggårdsgärdet, mellan Grind och Solbacka samt sydöst om stadskärnan. Generellt finns också stora drivkrafter att bygga i bullerfria lägen med direkt vattenkontakt längs Norrtäljeviken, Limmaren, Kyrksjön, Lommaren och Gillfjärden.



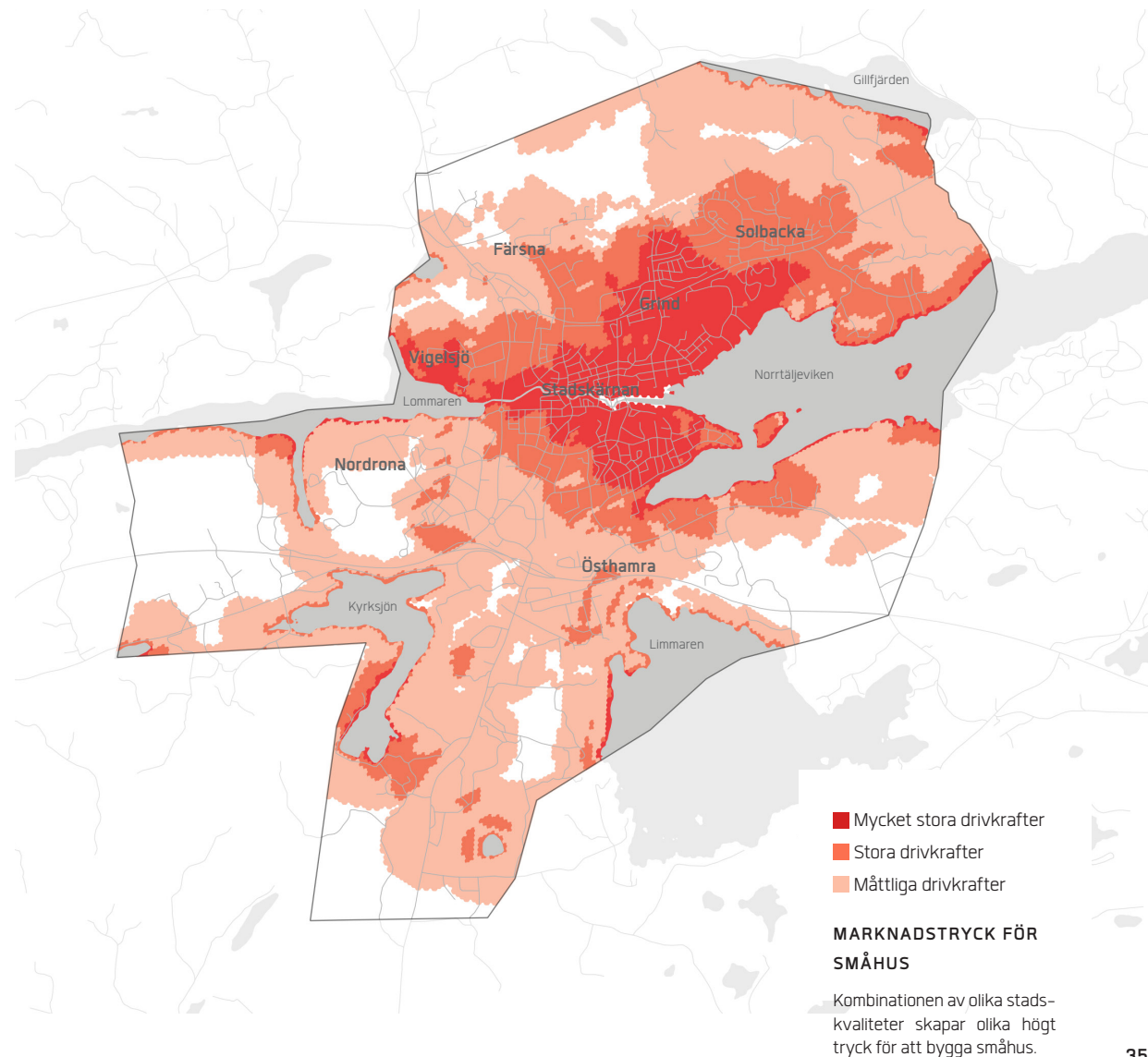


## MARKNADSDRIVKRAFTER FÖR SMÅHUS

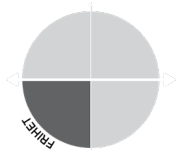


De marknadsstyrda drivkrafterna för småhus sammanfaller till stor del med de för flerbostadshus. Mycket stor drivkraft för småhus återfinns också i och öster om stadskärnan, i Vigelsjö och i bullerfria lägen med direkt vattenkontakt med Norrtäljeviken, Lommaren, Kyrksjön, Limmaren och Gillfjärden.

Stora drivkrafter för småhus återfinns också upp mot Färsna och Solbacka i norr och kring Södra bergen och Kvisthamra/Björnö i söder.



# BEGRÄNSNINGAR ATT BYGGA: UTBYGGNADSFRIHET

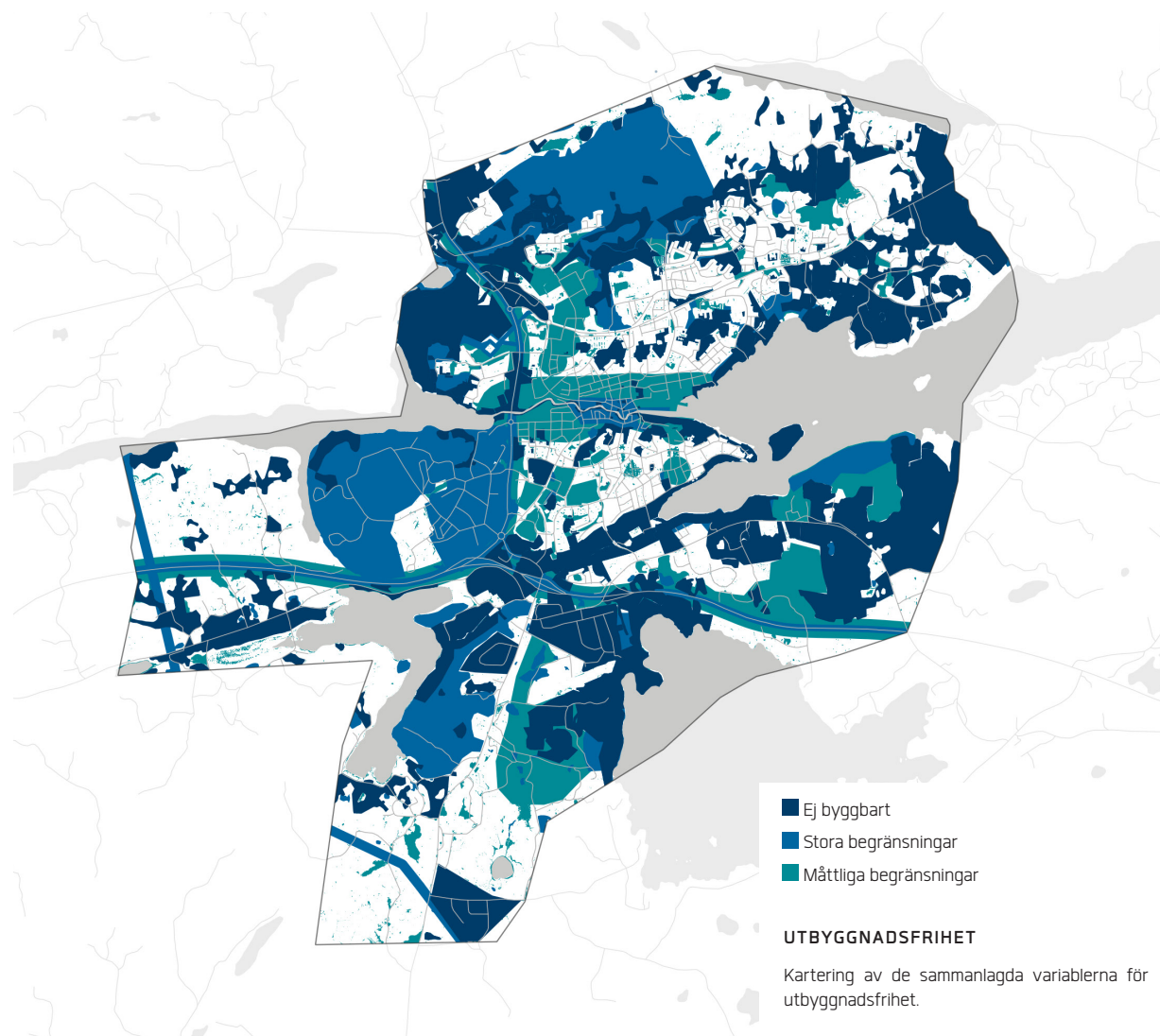


Utbyggnadsfrihet beskriver de juridiska och politiska begränsningarna för att bygga. Dessa baseras till stor del på de planeringsunderlag som finns beskrivet i översiktsplan 2040 (Norrtälje kommun, 2013). I följande avsnitt redovisas faktorer som begränsar utbyggnadsfriheten tematiskt. Begränsningarna är kategoriserade som måttliga begränsningar, stora begränsningar och ej byggbart.

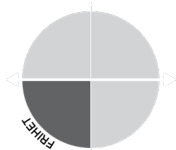
- Grönstruktur och rekreativa värden
- Naturskydd och jordbruksmark
- Värdefull kulturmiljö
- Verksamhetsområden
- Skyddszoner
- Förorenad mark
- Riskområden för översvämningar

## UTBYGGNADSFRIHET

Modellens variabler för att analysera utbyggnadsfrihet.



## GRÖNSTRUKTUR OCH REKREATIVA VÄRDEN



### EJ BYGGBART

Värdefull grönsstruktur (Norrtälje, 2016)

Begravningsplats

Skolgårdar och förskolegårdar

Äldreboende/gruppboendes gårdar

Torg

Sociotopkarta, ytor med 11 sociala värden eller mer

### STORA BEGRÄNSNINGAR

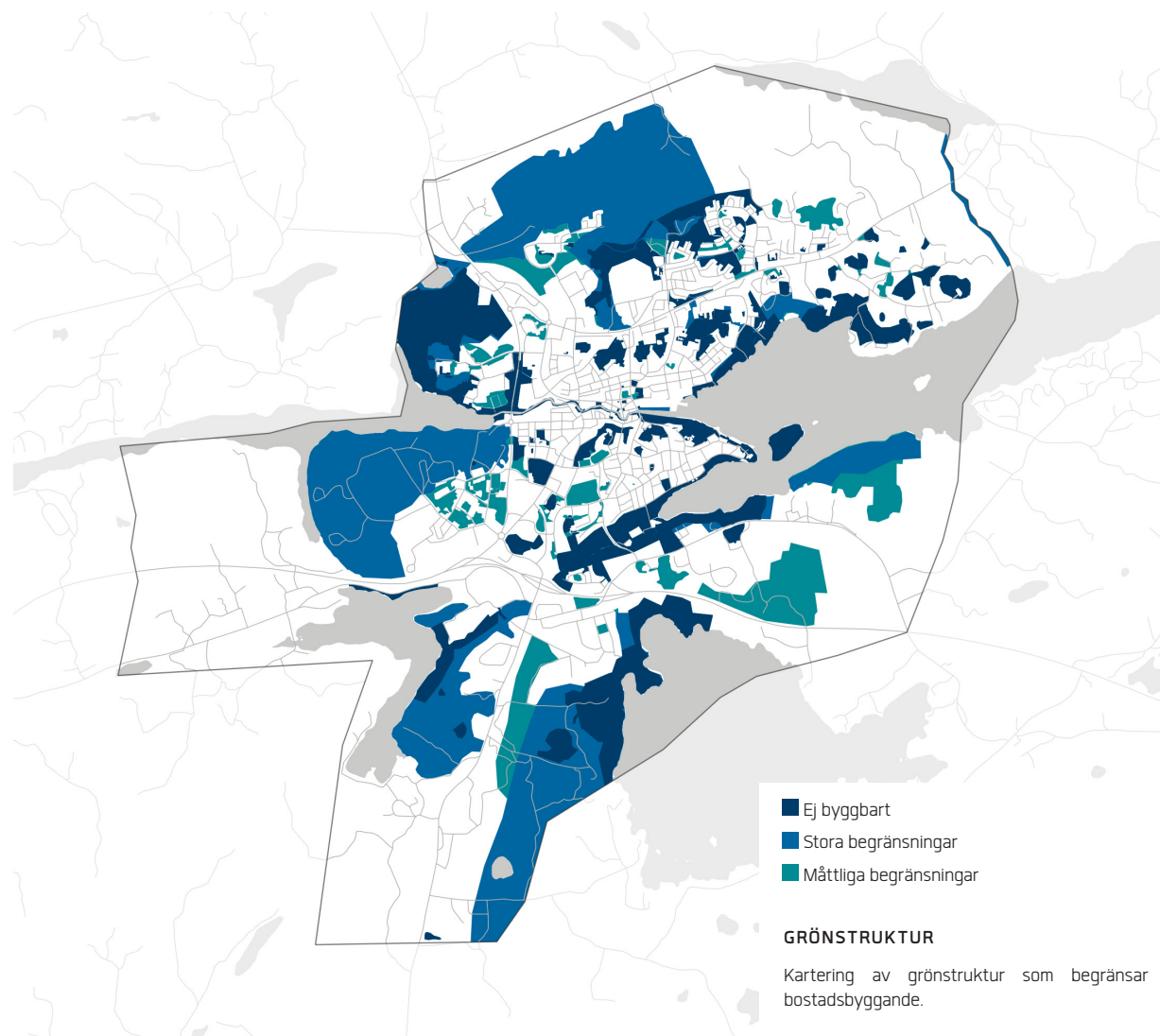
Friluftsliv regionalt intresse

Friluftsliv lokalt intresse

Sociotopkarta, ytor med 6 sociala värden eller mer

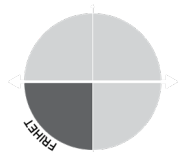
### MÅTTLIGA BEGRÄNSNINGAR

Sociotopkarta, ytor med 5 sociala värden eller mindre



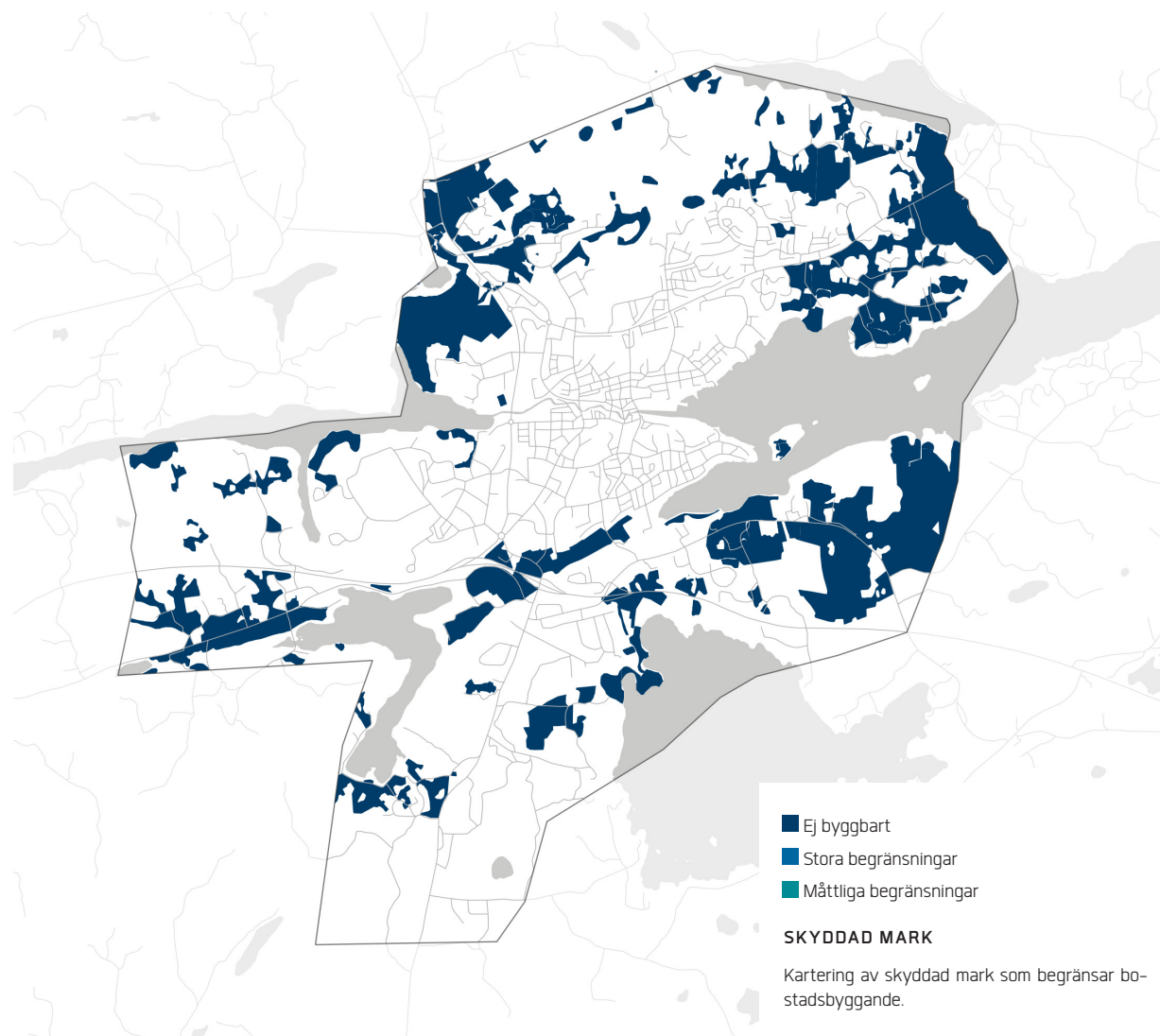


## NATURSKYDD OCH JORDBRUKSMARK

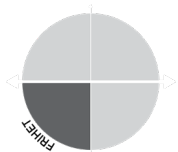


### EJ BYGGBART

Naturreservat  
Nyckelbiotoper  
Strandskydd  
Jordbruksmark  
Åkermark



# VÄRDEFULL KULTURMILJÖ



## STORA BEGRÄNSNINGAR

Fornlämningar

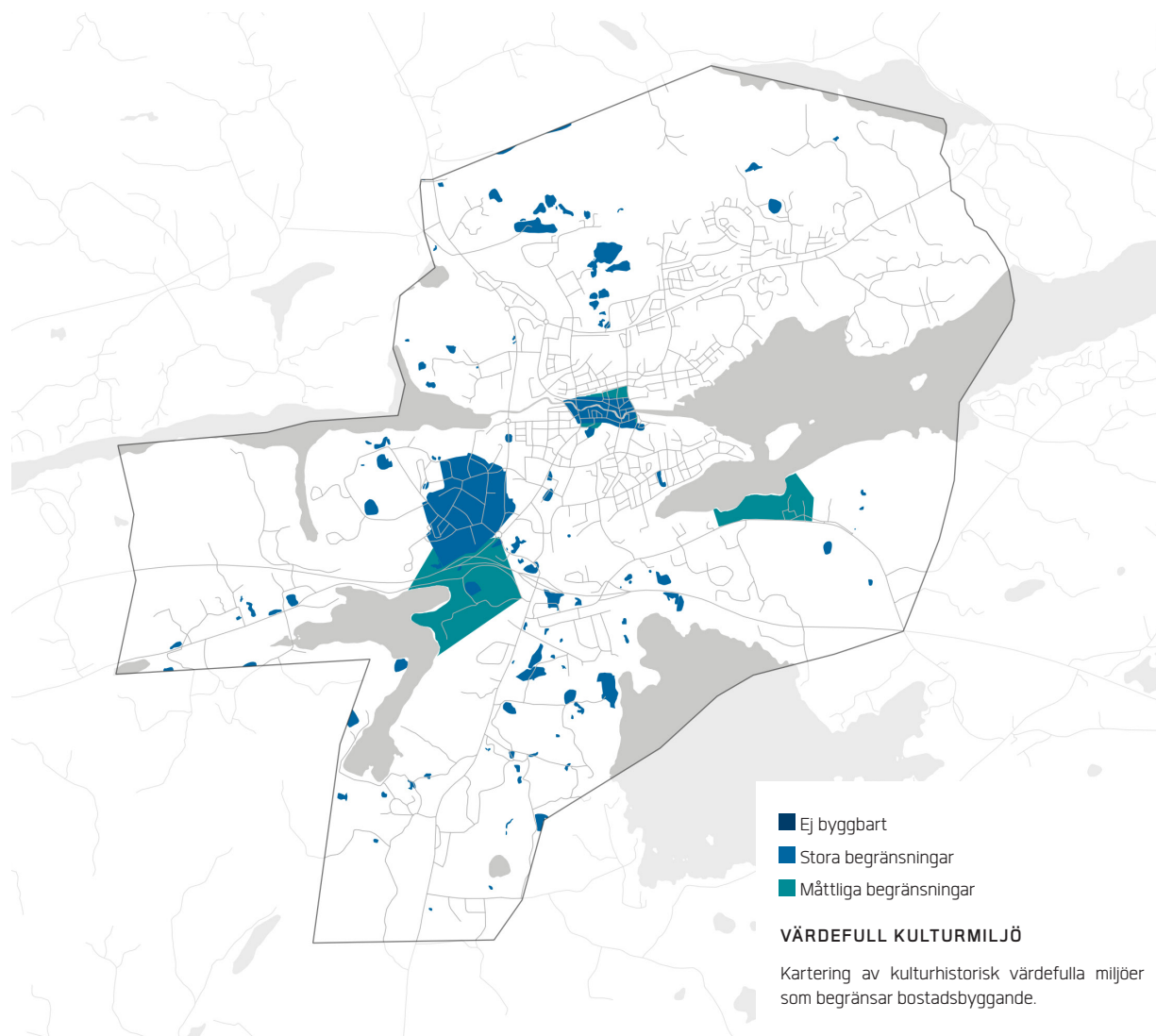
Skyddsområde kring byggnadsminnen

## MÅTTLIGA BEGRÄNSNINGAR

Riksintresse för kulturmiljövård

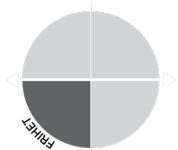
Lokalt intresse för kulturmiljö

Landskapsbildsskydd





## VERKSAMHETSOMRÅDEN



### EJ BYGGBART

Verksamhetsområden som ska bevaras:

Görla företagsby

Backtorpshöjden

Storsten-Vingelebacke

### MÅTTLIGA BEGRÄNSNINGAR

Verksamhetsområden möjliga för omvandling

Knutby torg

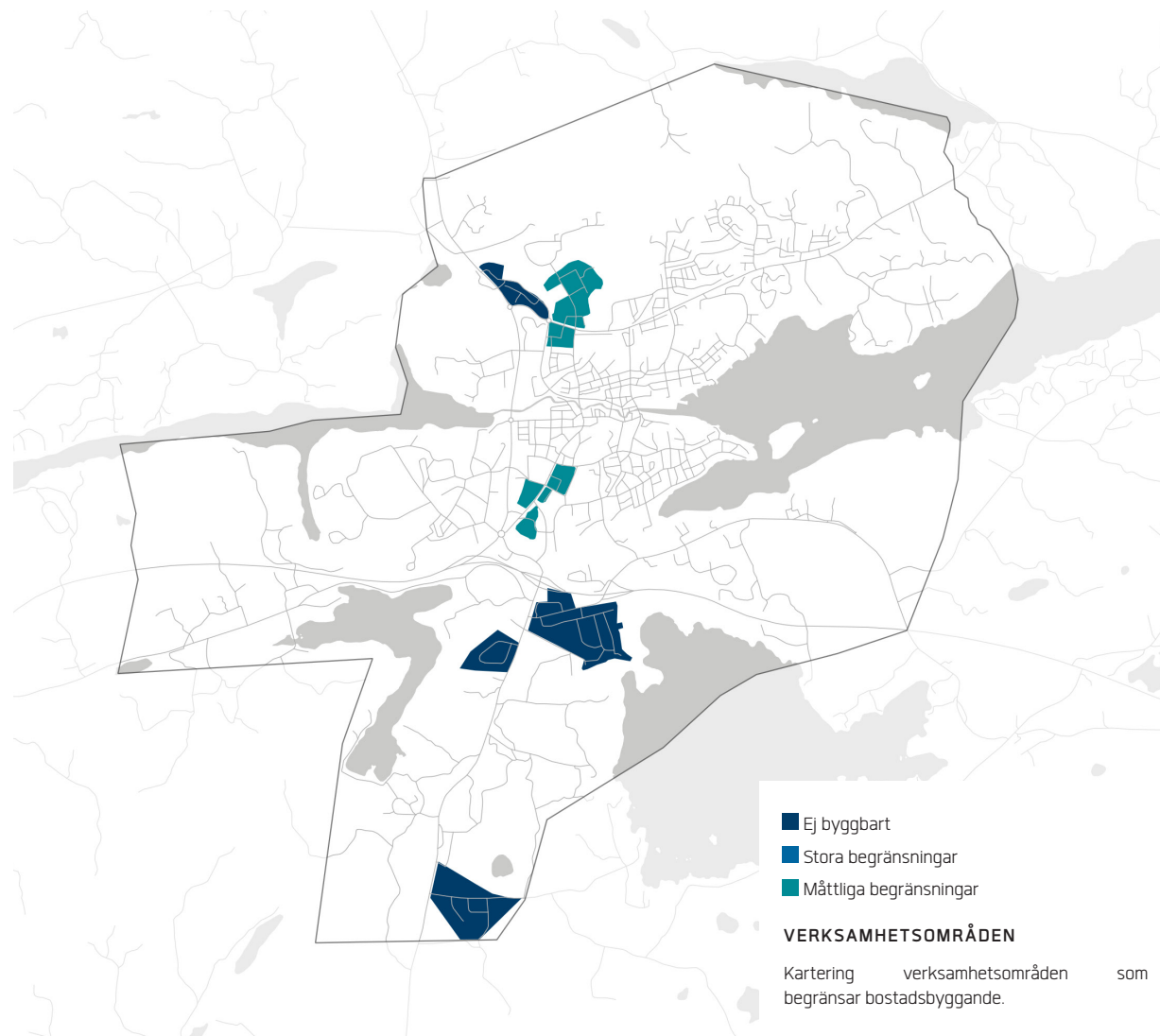
Norra verksamhetsområdet som Baldersgatan passerar genom

Flygfältets handelsområde

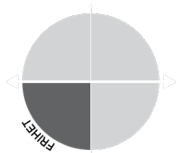
Motormannen

Fälmäteren

Flygspanaren



## SKYDDSZONER



### STORA BEGRÄNSNINGAR

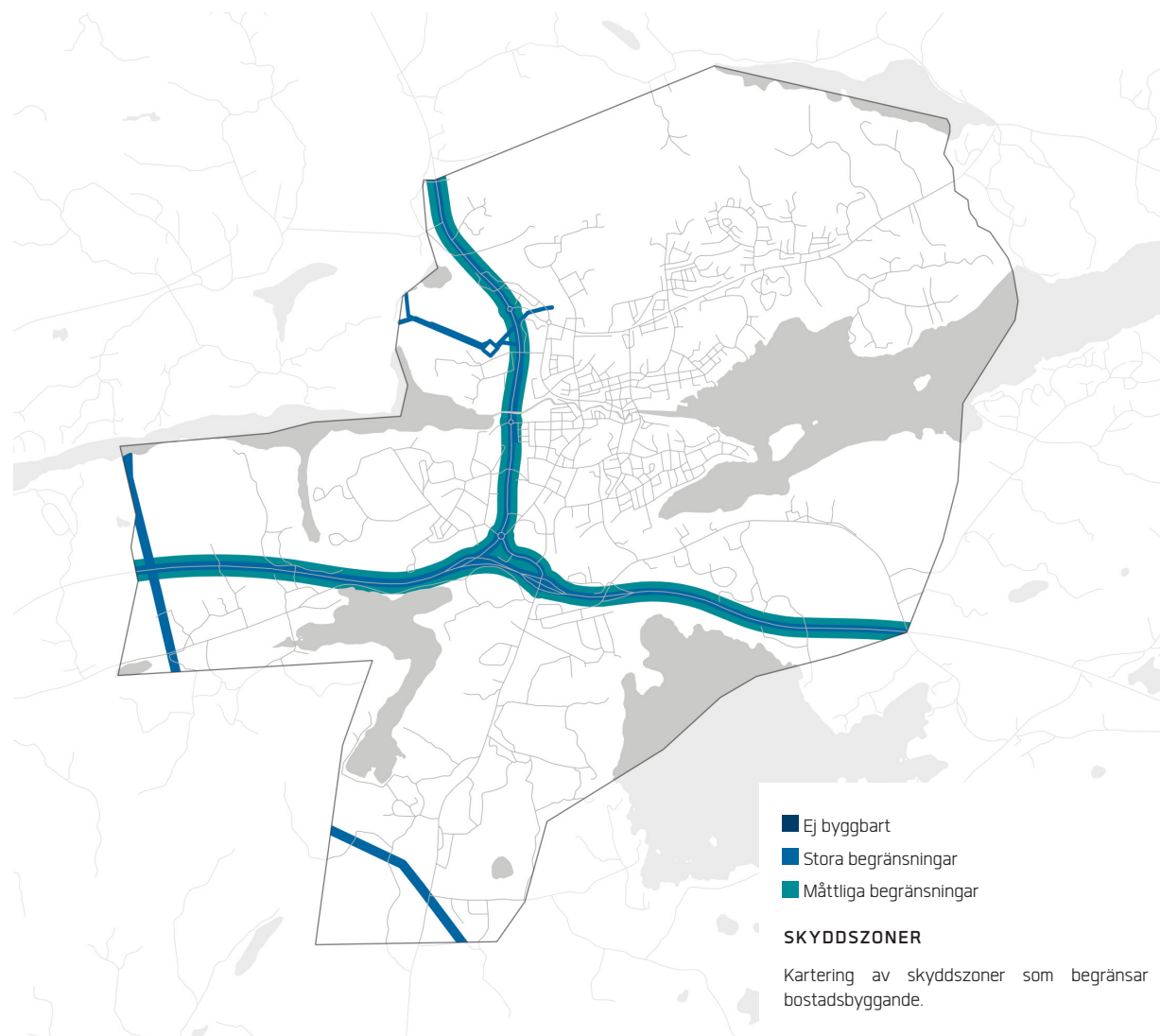
Inom 30 m från primärled för farligt gods

Inom 50 m från luftburen kraftledning 70 kV

Inom 20 m från luftburen kraftledning 20 kV

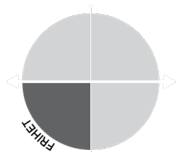
### MÅTTLIGA BEGRÄNSNINGAR

30 - 100 m från primärled för farligt gods



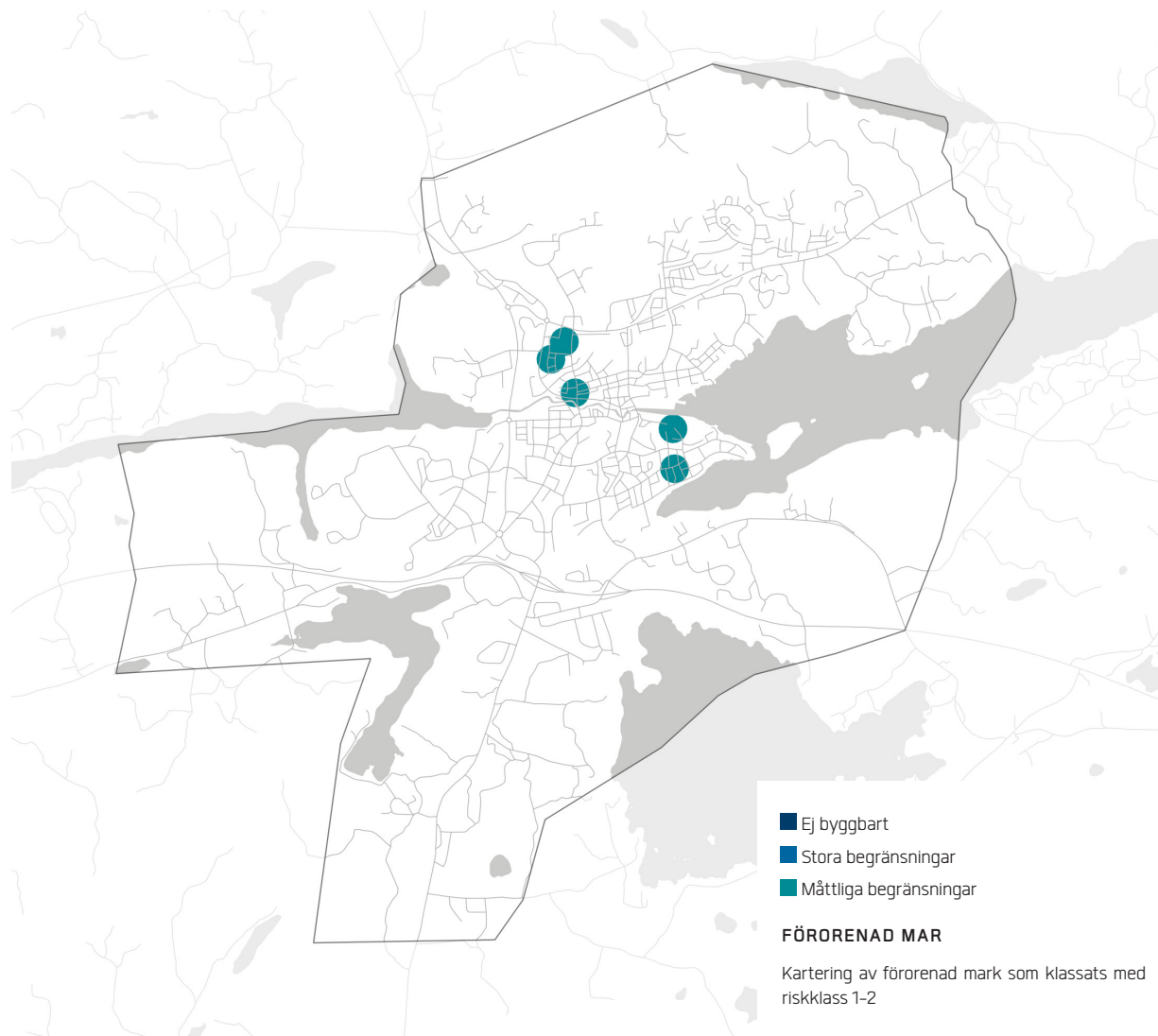


## FÖRORENAD MARK

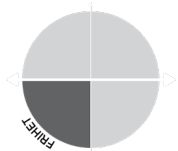


### MÅTTLIGA BEGRÄNSNINGAR

Inom 150 meter från förorenad mark (riskklass 1-2)



# RISKOMRÅDE FÖR ÖVERSVÄMNING OCH SKRED

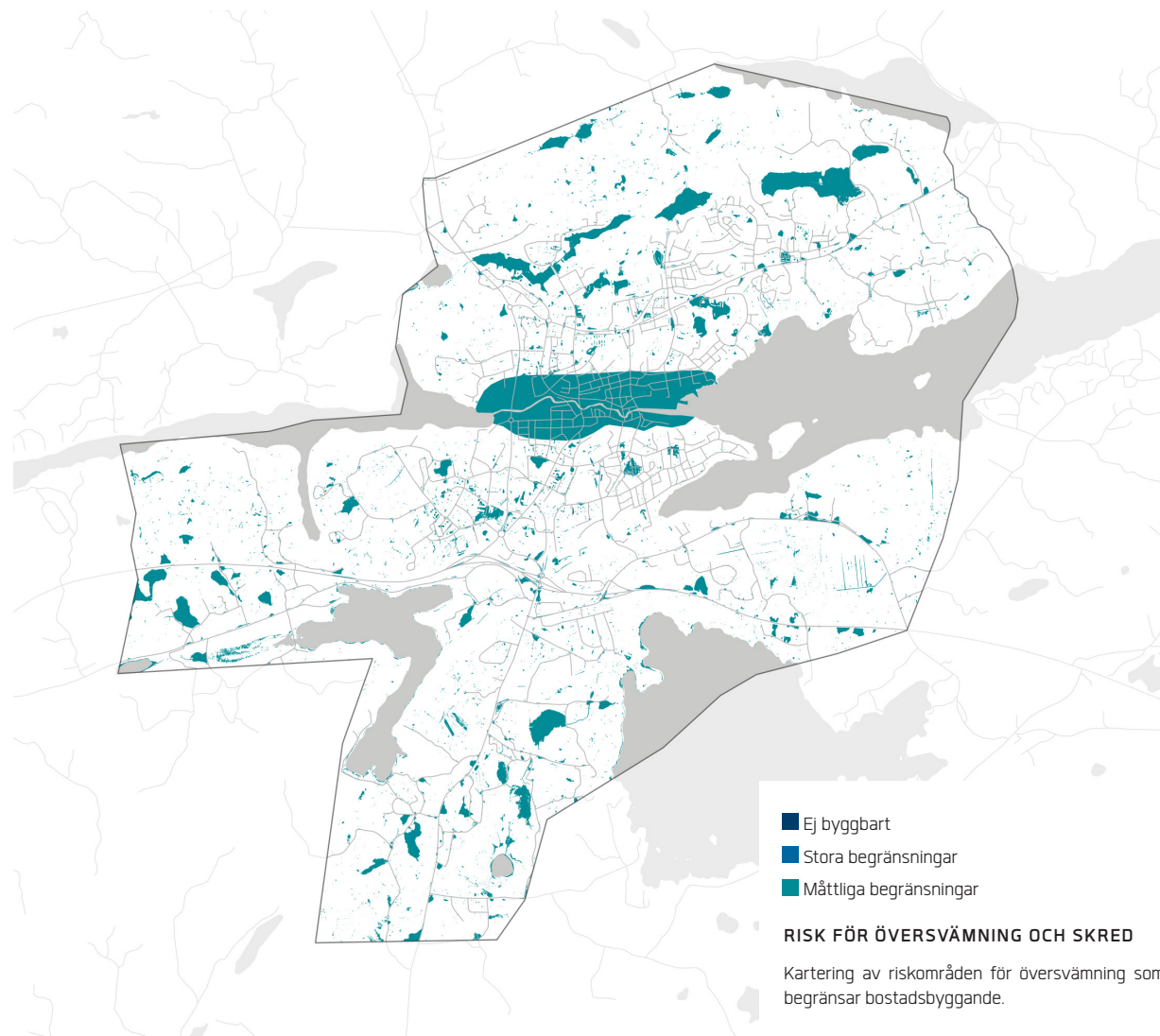


## MÅTTLIGA BEGRÄNSNINGAR

Höga flöden 100-årsregn

Höga flöden 500-årsregn

Skredrisk Norrtäljeån

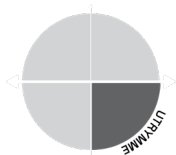


- Ej byggbart
- Stora begränsningar
- Måttliga begränsningar

### RISK FÖR ÖVERSVÄMNING OCH SKRED

Kartering av riskområden för översvämning som begränsar bostadsbyggande.

# BEGRÄNSNINGAR ATT BYGGA: UTBYGGNADSUTRYMME

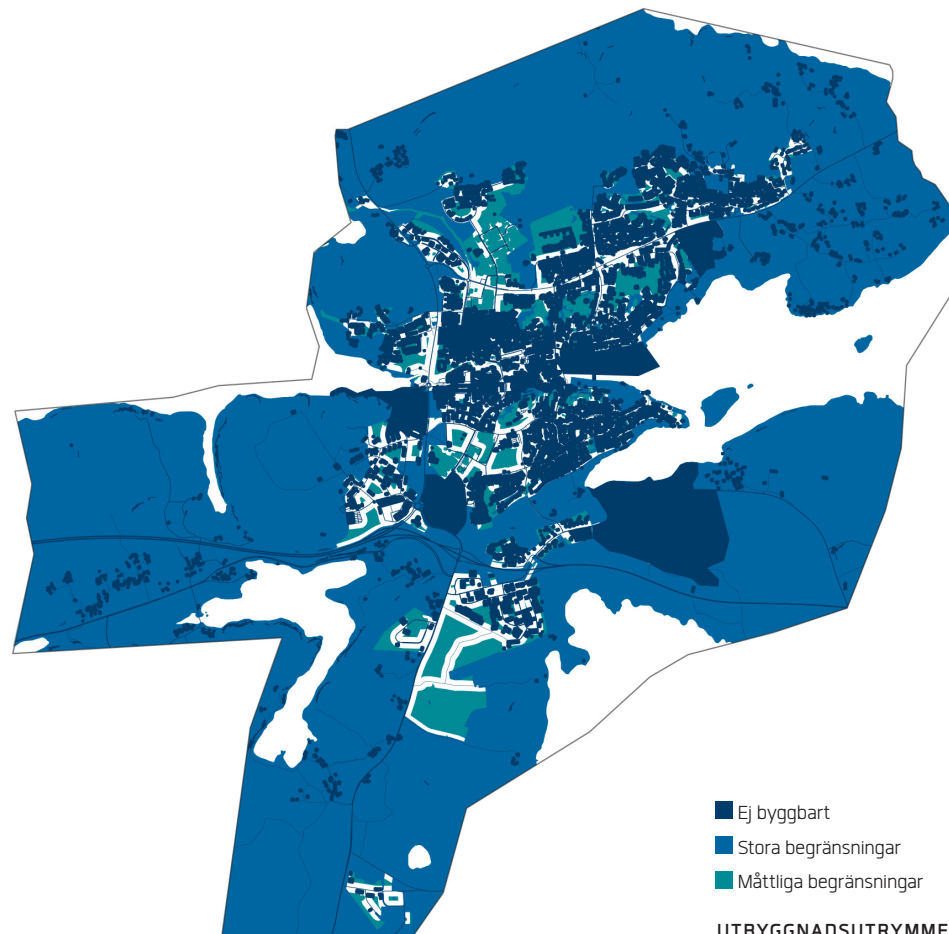


Utbyggnadsutrymme beskriver fysiska faktorer som utgör begränsningar att bygga. I följande avsnitt redovisas de faktorer som antas begränsa utbyggnadsutrymmet. Begränsningarna är kategoriserade som måttliga begränsningar, stora begränsningar och ej byggbart.

- Bebyggd mark
- Planlagd mark
- Kuperad mark
- Avsaknad av infrastruktur

## UTBYGGNADSUTRYMME

Modellens variabler för att analysera utbyggnadsutrymme.



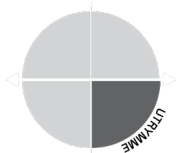
- Ej byggbart
- Stora begränsningar
- Måttliga begränsningar

## UTBYGGNADSUTRYMME

Kartering av de sammanlagda begränsningarna för utbyggnadsutrymme.



## BEBYGGD MARK



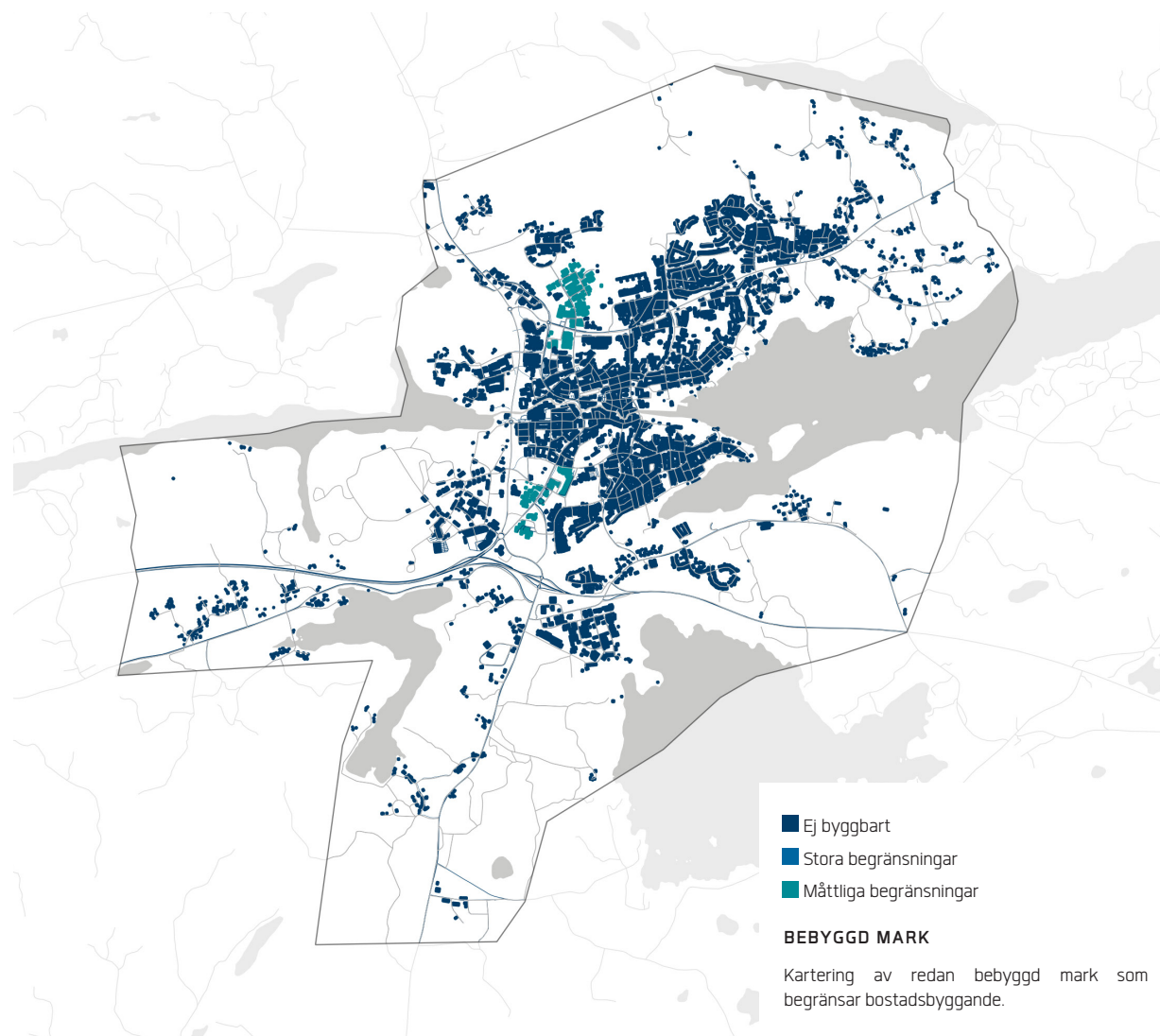
### EJ BYGGBART

Byggnader inkl. 15 m buffert

Vägar

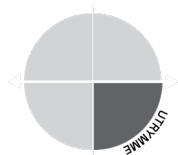
### MÅTTLIGA BEGRÄNSNINGAR

Byggnader inkl. 15 m buffert i omvandlingsområden\*



\*Verksamhetsområden som är definierade som möjliga för omvandling

## PLANPROGRAM OCH PLANLAGD MARK



### EJ BYGGBART

Planprogram eller antagna men ej utbyggda detaljplaner\*

Norrtälje hamn

Övre Bryggårdsgärdet

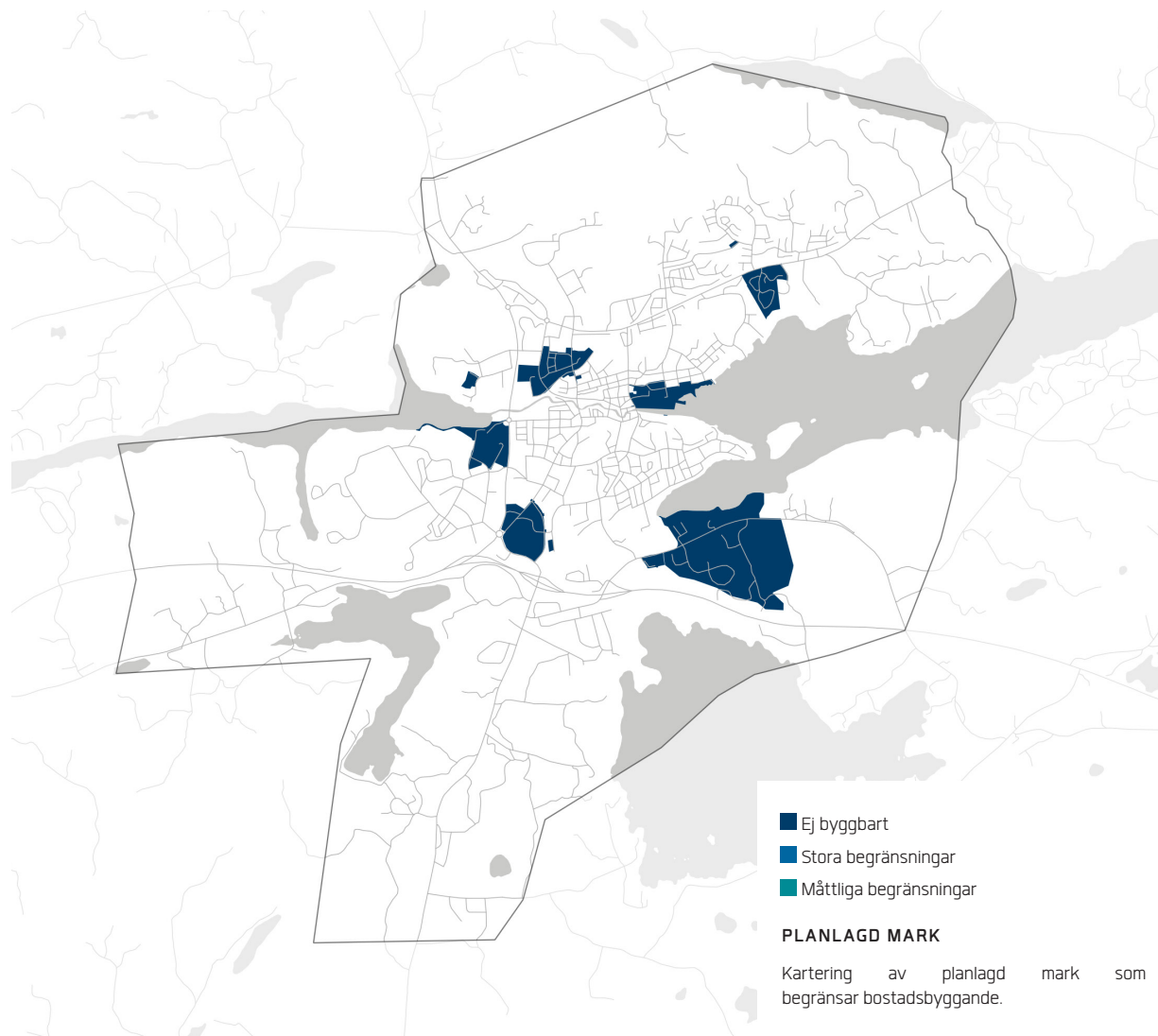
Lommarstranden

Solbacka strand

Östhamra/Björnö

Förskola Vigelsjö

Skridskon



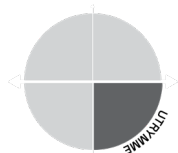
- Ej byggbart
- Stora begränsningar
- Måttliga begränsningar

### PLANLAGD MARK

Kartering av planlagd mark som begränsar bostadsbyggande.

\* Kvartersmark för bostäder i antagna detaljplaner men ännu inte helt genomförda.

## KUPERAD MARK



### EJ BYGGBART

Mark som lutar mer än 40 %\*

### STORA BEGRÄNSNINGAR

Mark som lutar mer än 20 %\*\*

### MÅTTLIGA BEGRÄNSNINGAR

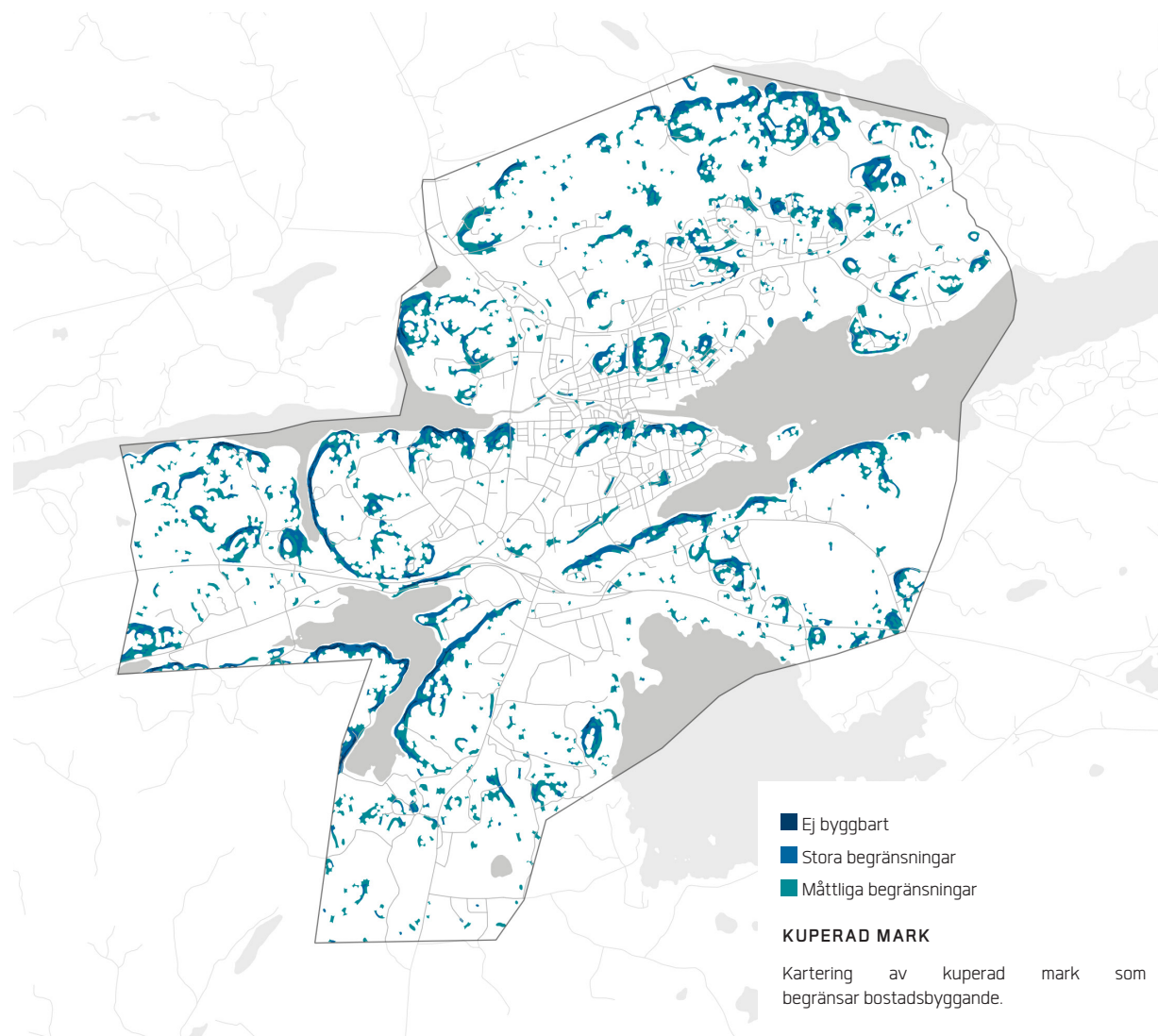
Mark som lutar mer än 12,5 %\*\*\*

\*Kräver sannolikt två sockelvåningar utan bostäder för att tillräckligt dagsljus ska uppnås i våningen ovanför.

\*\*Kräver sannolikt sockelvåning utan bostäder för att tillräckligt dagsljus ska uppnås i våningen ovanför.

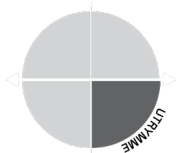
\*\*\*Kräver schaktning men det är ändå möjligt att få in dagsljus i markplan

Ytor där lutningen sammantaget täcker mindre än 500 kvm bortses ifrån.



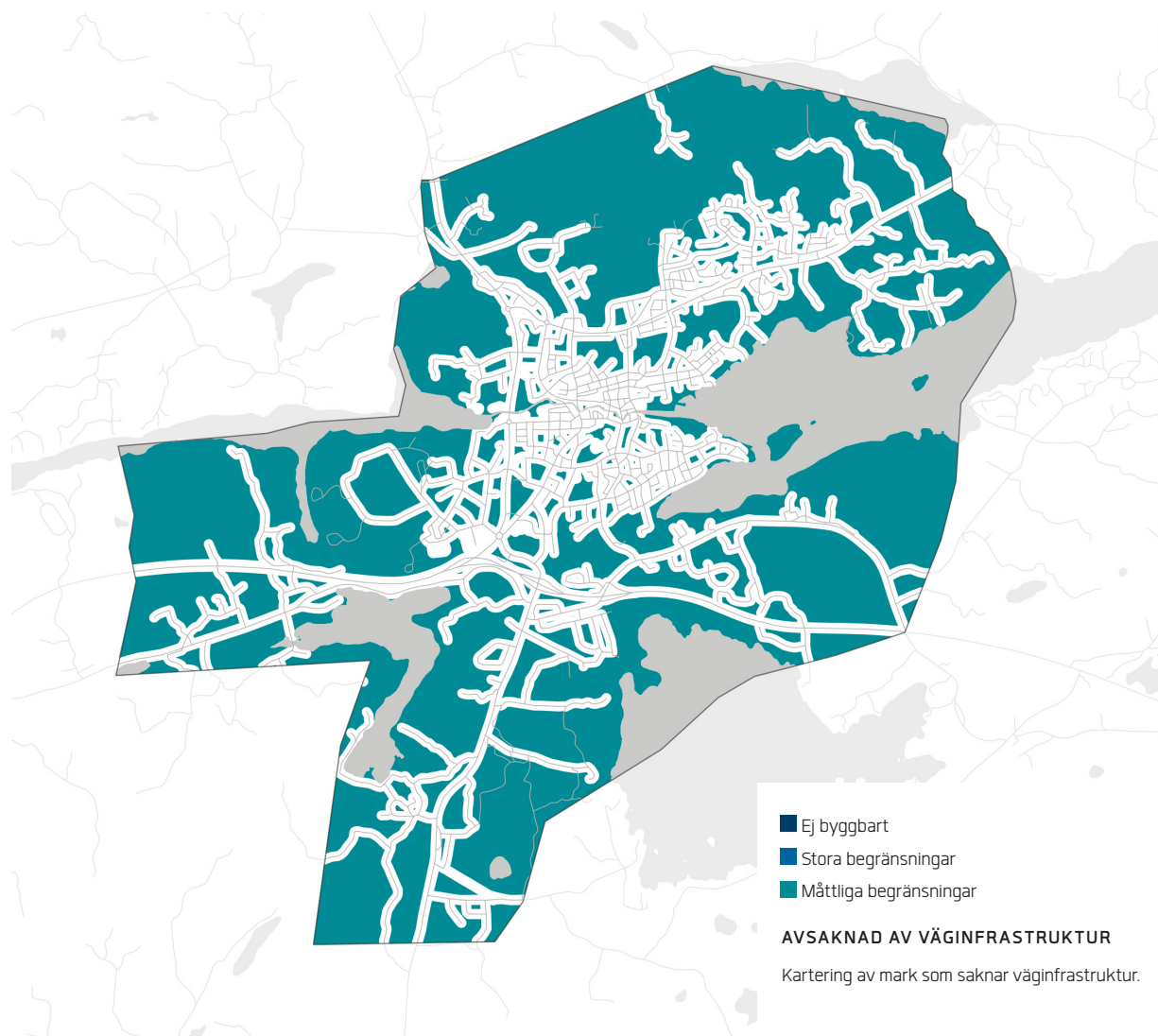


## AVSAKNAD AV VÄGINFRASTRUKTUR



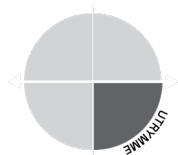
### MÅTTLIGA BEGRÄNSNINGAR

Mark som ligger längre än 50 m ifrån vägar att bygga vid\*



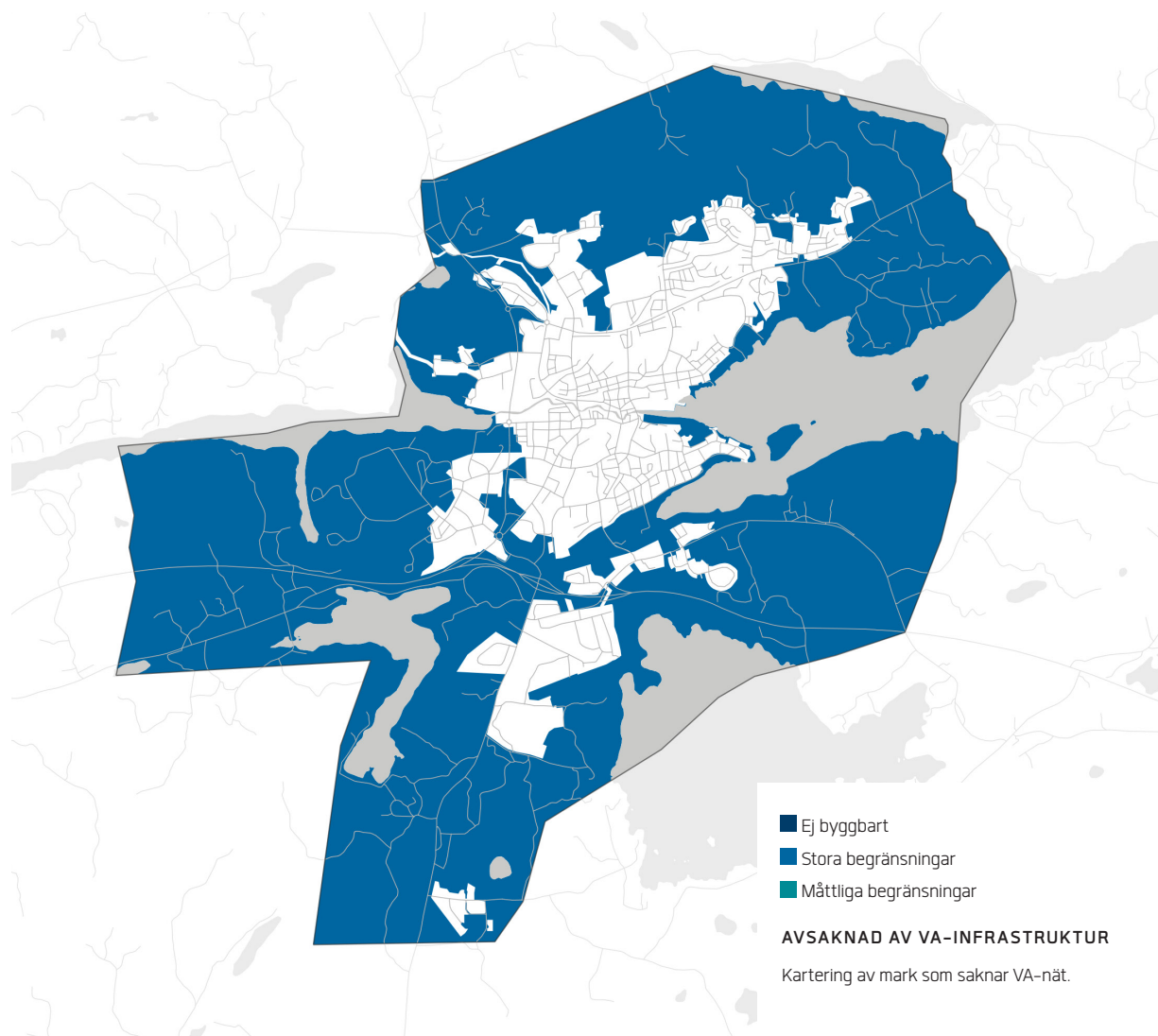
\* Med vägar att bygga vid avses gator och genomfartsleder.

## AVSAKNAD AV VA-INFRASTRUKTUR



### STORA BEGRÄNSNINGAR

Avsaknad av infrastruktur för vatten och avlopp (VA).

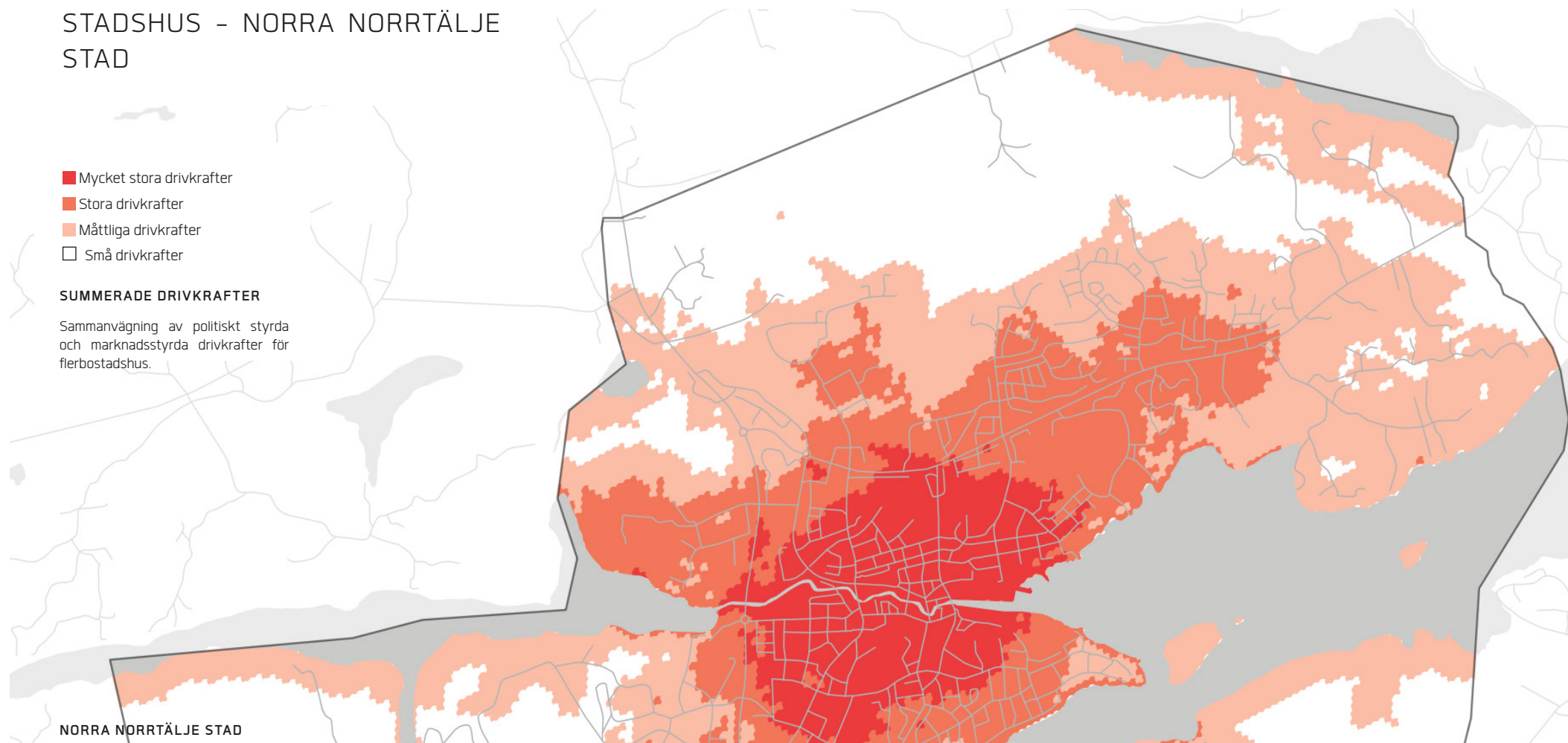


# INZOOMNING AV SUMMERADE DRIVKRAFTER FÖR FLERBO- STADSHUS - NORRA NORRTÄLJE STAD

- Mycket stora drivkrafter
- Stora drivkrafter
- Måttliga drivkrafter
- Små drivkrafter

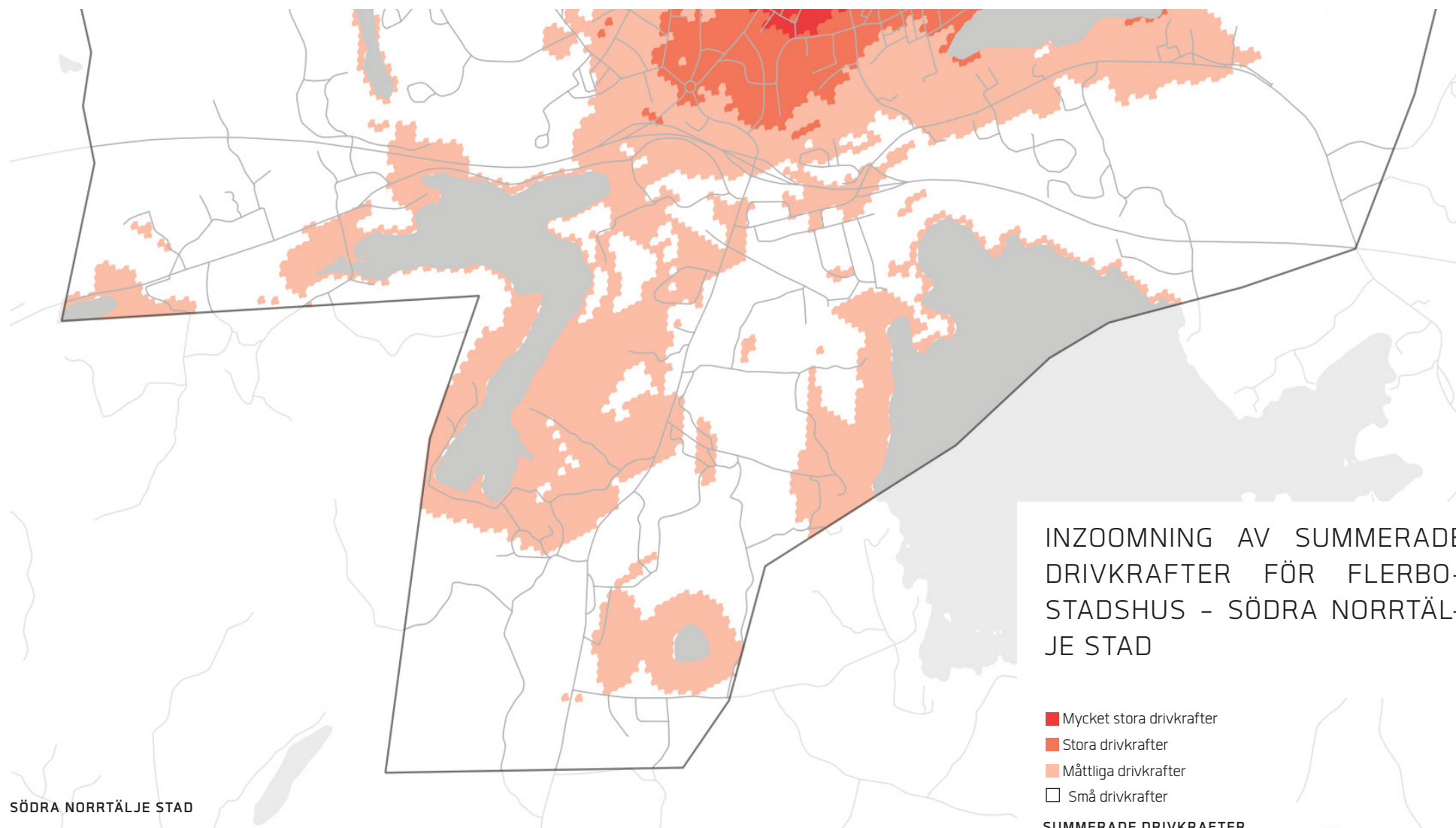
## SUMMERADE DRIVKRAFTER

Sammanvägning av politiskt styrda och marknadsstyrda drivkrafter för flerbostadshus.



NORRA NORRTÄLJE STAD





SÖDRA NORRTÄLJE STAD

### INZOOMNING AV SUMMERADE DRIVKRAFTER FÖR FLERBOSTADSHUS - SÖDRA NORRTÄLJE STAD

- Mycket stora drivkrafter
- Stora drivkrafter
- Måttliga drivkrafter
- Små drivkrafter

#### SUMMERADE DRIVKRAFTER

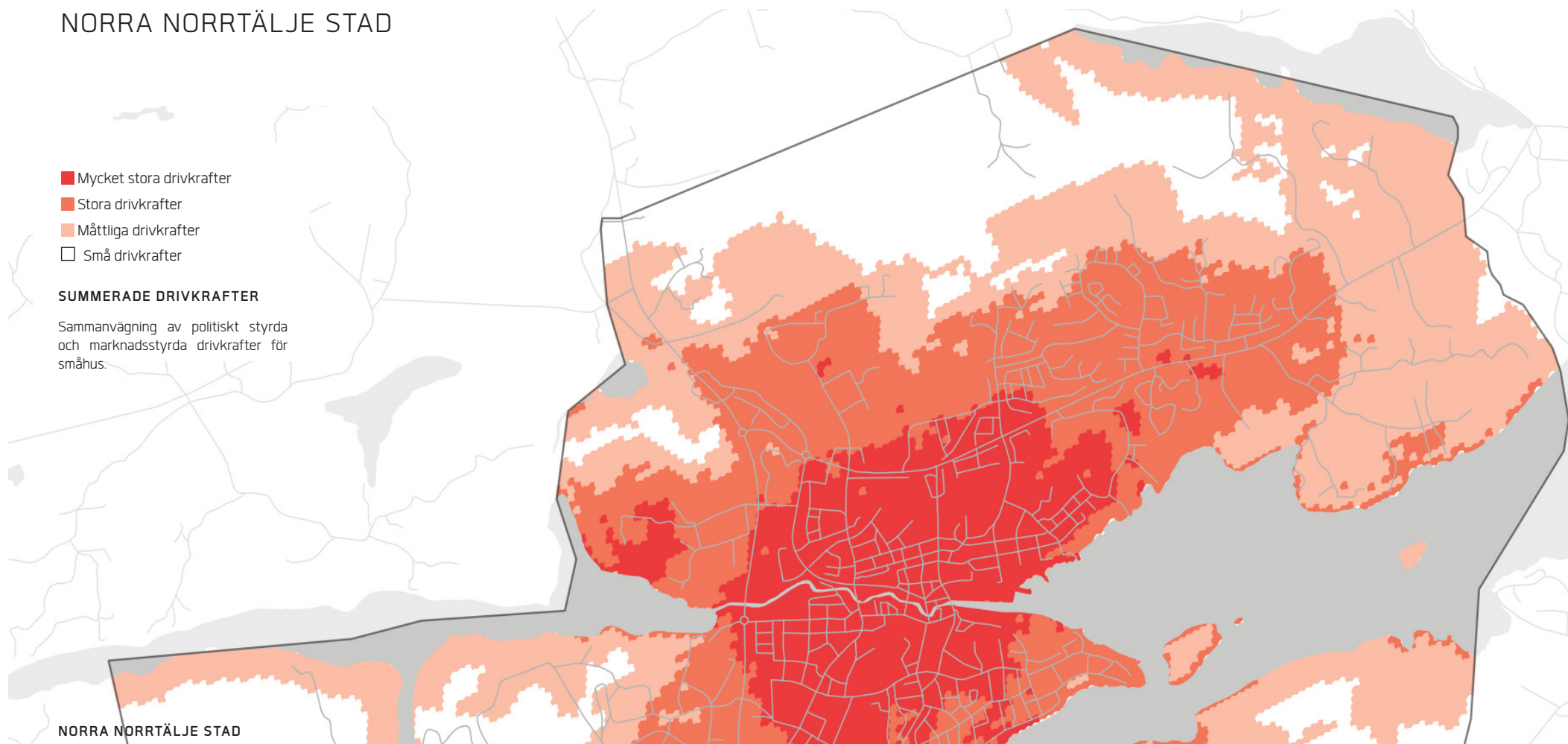
Sammanvägning av politiskt styrda och marknadsstyrda drivkrafter för flerbostadshus.

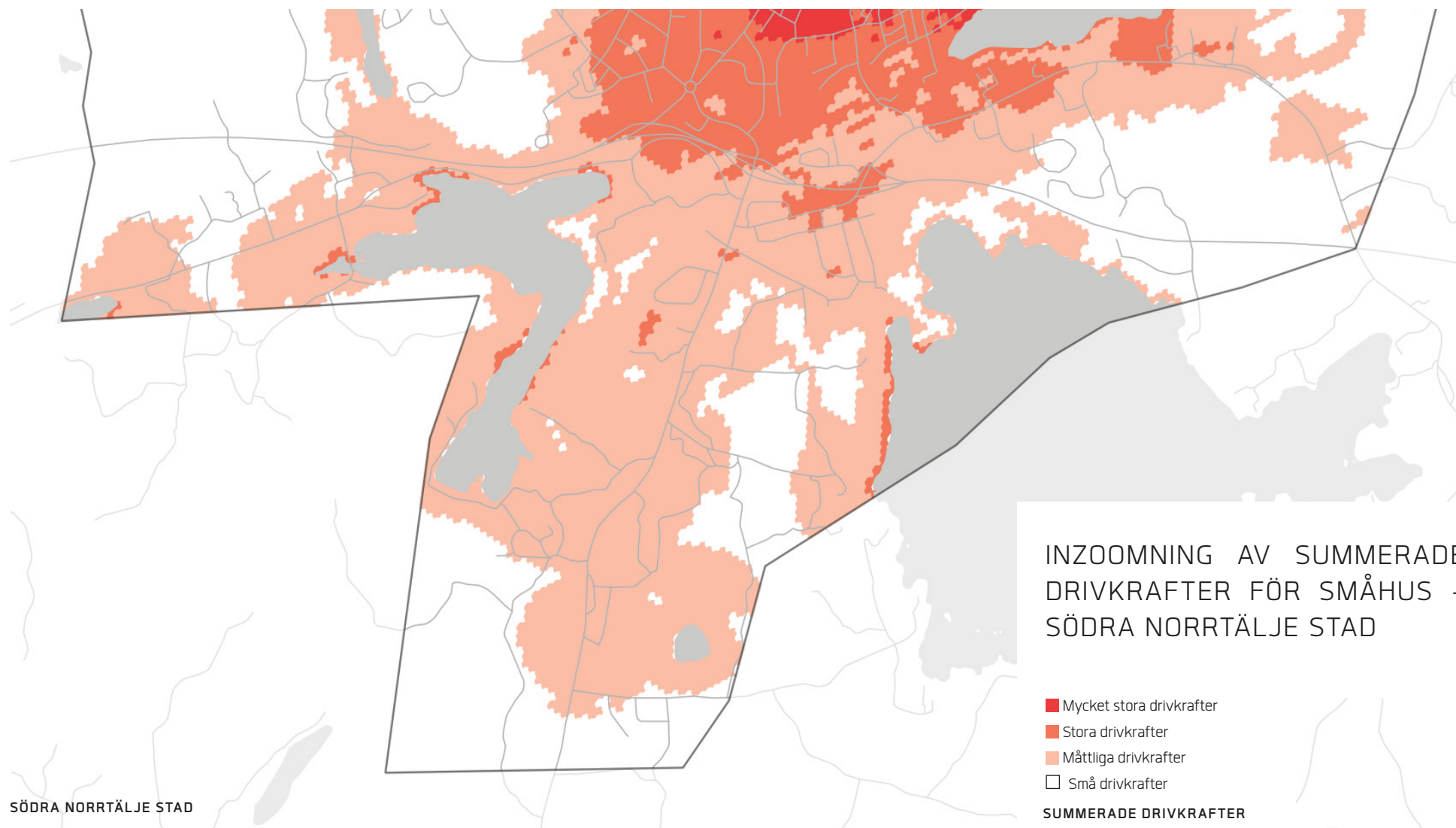
# INZOOMNING AV SUMMERADE DRIVKRAFTER FÖR SMÅHUS - NORRA NORRTÄLJE STAD

- Mycket stora drivkrafter
- Stora drivkrafter
- Måttliga drivkrafter
- Små drivkrafter

## SUMMERADE DRIVKRAFTER

Sammanvägning av politiskt styrda  
och marknadsstyrda drivkrafter för  
småhus.





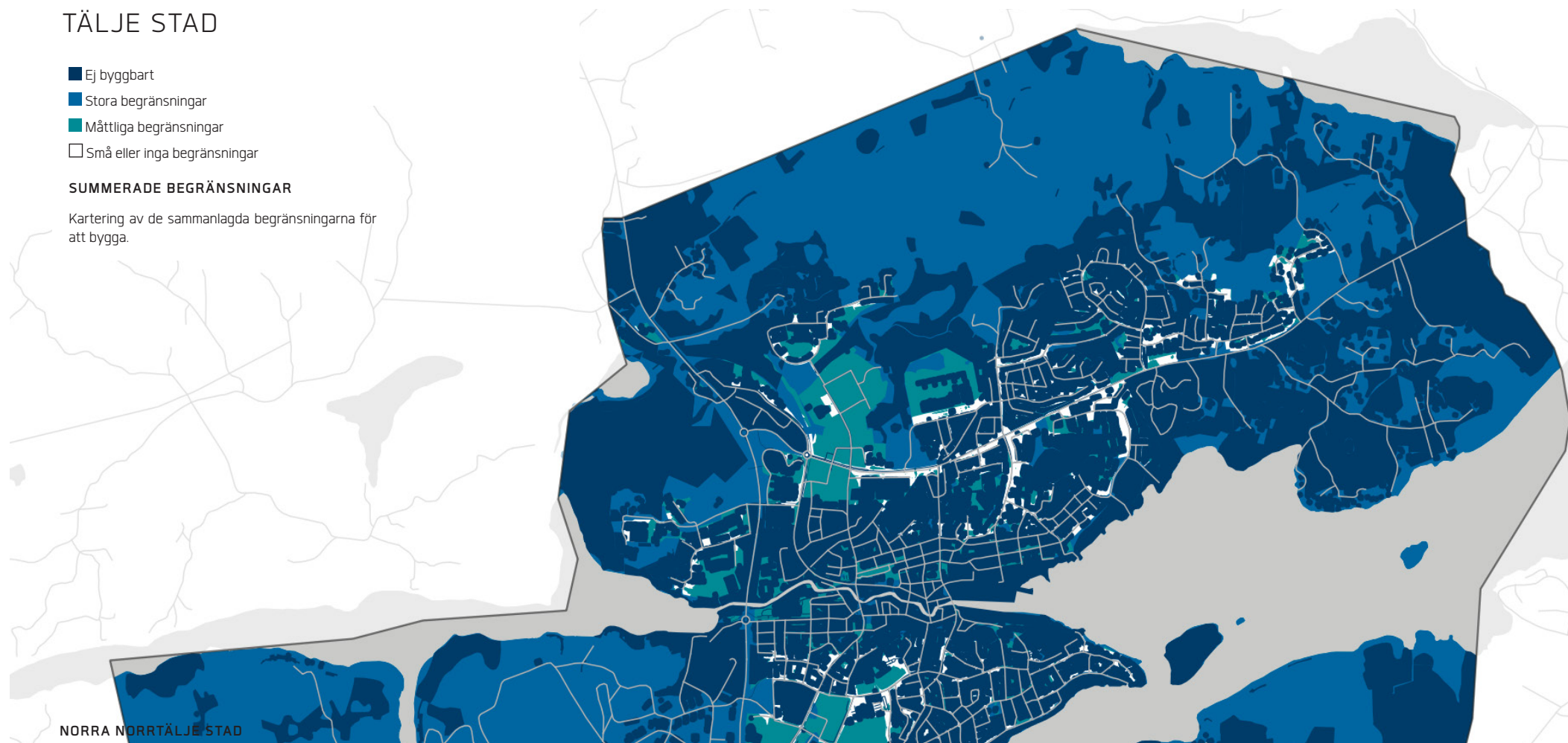


## INZOOMNING AV SUMMERADE BEGRÄNSNINGAR - NORRA NORRTÄLJE STAD

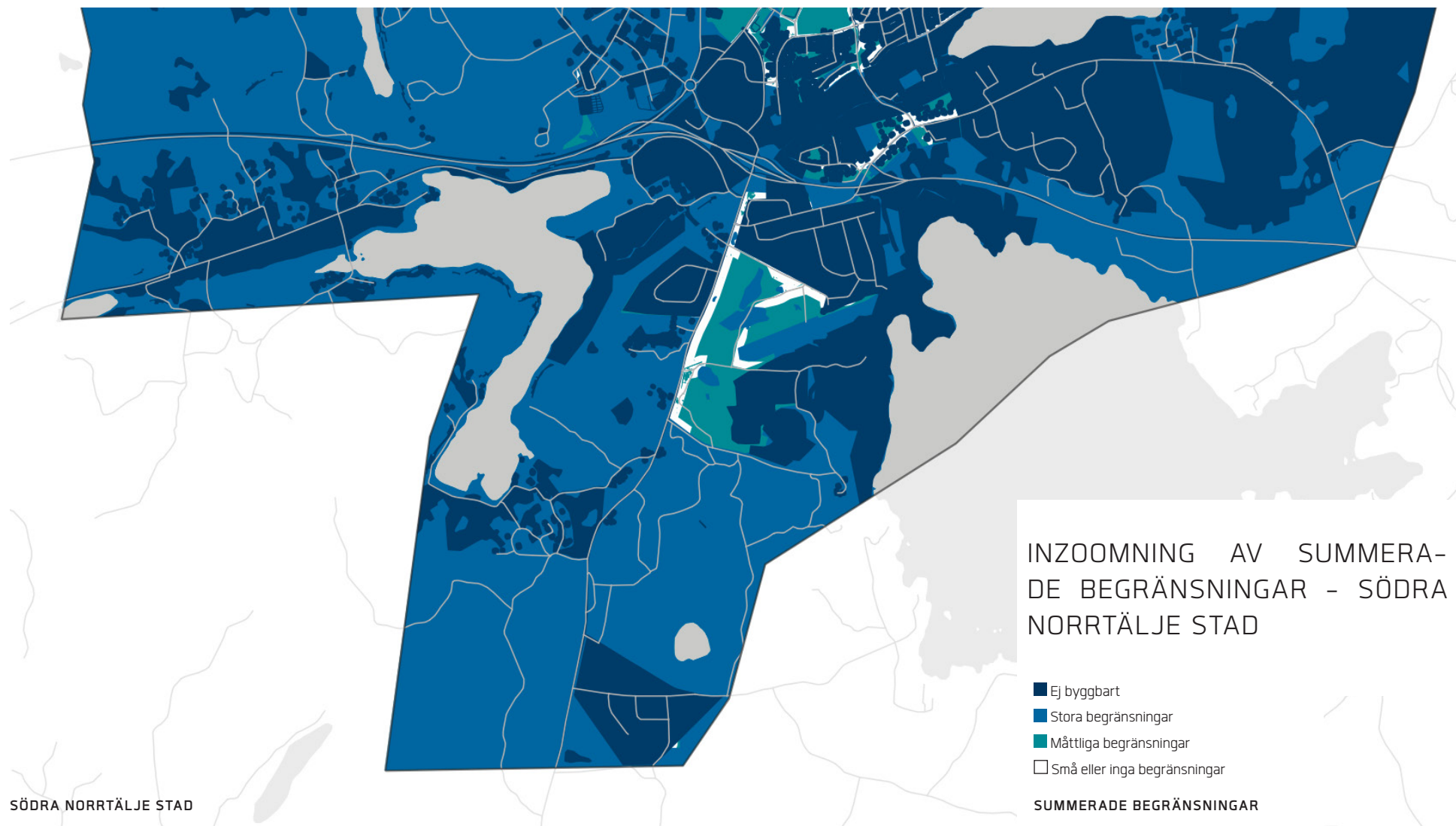
- Ej byggbart
- Stora begränsningar
- Måttliga begränsningar
- Små eller inga begränsningar

### SUMMERADE BEGRÄNSNINGAR

Kartering av de sammanlagda begränsningarna för att bygga.



NORRA NORRTÄLJE STAD



SÖDRA NORRTÄLJE STAD

SÖDRA NORRTÄLJE STAD

### INZOOMNING AV SUMMERADE BEGRÄNSNINGAR - SÖDRA NORRTÄLJE STAD

- Ej byggbart
- Stora begränsningar
- Måttliga begränsningar
- Små eller inga begränsningar

#### SUMMERADE BEGRÄNSNINGAR

Kartering av de sammanlagda begränsningarna för att bygga.

# REFERENSER

---

Jönköping kommun, 2021, Hållbarhetsbedömning  
Fördjupad översiktsplan för Jönköping mfl.

Länsstyrelsen Stockholm, 2021, Läget i länet - Bo-  
stadsmarknaden i Stockholms län 2021

Norrtälje kommun, 2013, Översiktsplan 2040 Norr-  
tälje kommun

Norrtälje kommun, 2016, Grönstrukturstrategi för  
Norrtälje stad

Norrtälje kommun, 2017, Bostadsförsörjningsstra-  
tegi för Norrtälje kommun

Norrtälje kommun, 2004, Norrtälje stad utveck-  
lingsplan

SLL, 2018, Regional Utvecklingsplan för Stock-  
holmsregionen (RUF5 2050)

Spacescape, 2020, Värdering av bostadsläget - En  
studie av lägets påverkan på bostadspriser i Uppsala  
stad

Sweco, 2021, Flyttströmmar och generationväxling i  
Norrtälje kommun



**SPACESCAPE**

Spacescape AB / Östgötagatan 100 / Box 4700 / SE-116 92 Stockholm / Sweden  
Tel +46 8 452 97 67 / [www.spacescape.se](http://www.spacescape.se) / [info@spacescape.se](mailto:info@spacescape.se)