

# Utbyggnadsstrategi för Norrtälje Hamn

Handlingsprogram för utvecklingen av den hållbara  
stadsdelen Norrtälje Hamn

Version 2.0



Antagen av Samhällsbyggnadsutskottet 2016-06-01

Reviderad och rapporterad till Samhällsbyggnadsutskottet 2018-05-30

## Medverkande

### Projekt Norrtälje Hamn

Roger Gustafsson – Projektchef samhällsbyggnadsprojekt

Pernilla Logren – Projektledare för Norrtälje Hamn

Anna Ahnström Dahlberg – Planarkitekt Norrtälje kommun (version 1.0)

Carolina Sahlén – Projektledare för miljö- och hållbarhet inom Norrtälje Hamn

M.fl. ur projektgruppen för Norrtälje Hamn

### Övriga

Alexander Ståhle, Spacescape AB (version 1.0)

Malin Dahlhielm, Spacescape AB (version 1.0)

Linda Sofi Bäckstedt, Spacescape AB (version 1.0)

Linda Kummel, Spacescape AB (version 1.0)

Lars Johansson, Ramböll Sverige AB (version 1.0)

## Förankring och remiss

Under arbetet med strategin har fakta om nuläge samt framtida behov utretts och inhämtats. Bl.a. har frågor om behov av funktioner etc. erhållits från vissa kommunala förvaltningar. Ett flertal personer i projektgruppen för Norrtälje Hamn har på olika sätt bidragit med fackkunskap och synpunkter. Tidigare utredningar, program och visioner har beaktats och i vissa fall vidareutvecklats. Nytt underlag har tagits fram i form av konsultutredningar, analyser och illustrationer.

I juni 2016 sammanställdes en granskningshandling vilken sedan har behandlats på olika sätt. Den har distribuerats till politikerna i samhällsbyggnadsutskottet (projektets styrgrupp) liksom till projektets ledningsgrupp och behandlats i en work shop (2015-09-10) med dessa.

Granskningshandlingen har även remitterats till befintliga byggherrar i Norrtälje Hamn (Centrumfastigheter, JM, Index) för att ge möjlighet till synpunkter. Granskningshandlingen har under hösten 2015 även remitterats till alla relevanta förvaltningar inom kommunen liksom till berörda avdelningar inom kommunstyrelsekontoret. Dessa har getts möjligheter till att lämna skriftliga synpunkter. De har även inbjudits att delta i en work shop om strategin (2015-11-30). Projektet liksom externa processer är i kontinuerlig utveckling. Detta har medfört vissa förändringar i handlingen till denna beslutsversion. Ändringar har också skett beroende på de synpunkter som framkommit vid ovan nämnda work shops, andra relevanta möten och work shops samt remissynpunkterna. Utgående från synpunkter som framkommit har en bearbetning av projektets vision skett för att tydliggöra och bättre kommunicera denna.

## Copyright

Kartor och figurer är framtagna för Projekt Norrtälje Hamn av Spacescape, Atkins eller av kommunen själv. Med undantag för historiska bilder från Norrtälje så är foton är tagna av kommunanställd personal eller av fotograf anlitad av kommunen (där kommunen även erhållit rättigheterna till bilden), om inte annat anges vid respektive foto.

## Innehåll

1.	Vision Norrtälje Hamn .....	5
2.	Syftet med Utbyggnadsstrategin .....	7
3.	Bakgrund .....	9
3.1.	Hamnens historia i korthet .....	9
3.2.	Hamnen idag .....	11
3.3.	Norrtäljes stad idag - lokala byggnadstradition och färgsättning .....	12
3.4.	Hamnen del av kommunens tillväxt .....	13
3.5.	Bakomliggande beslut och handlingar .....	14
3.5.1.	Strukturplanen .....	14
3.5.2.	Skelettplan .....	16
3.5.3.	En levande stadsdel för barn, båtar och bad .....	17
3.5.4.	Utredningar .....	18
3.6.	Dialogprocess .....	19
4.	Strategi för hållbar stadsbyggnad .....	21
4.1.	Hållbar stadsbyggnad och certifiering .....	21
4.2.	Mål för Norrtälje Hamn .....	22
4.2.1.	Norrtälje Hamn - En utveckling av hela Norrtälje stad .....	22
4.2.2.	Norrtälje Hamn - En mötesplats för alla .....	28
4.2.3.	Norrtälje Hamn - En vardag av mångfald .....	39
4.2.4.	Norrtälje Hamn - En öppen och tillgänglig stadsdel .....	45
4.2.5.	Norrtälje Hamn - En vacker skärgårdsstad .....	54
4.2.6.	Norrtälje Hamn - En miljö- och resurssmart stadsdel .....	60
5.	Genomförande .....	68
5.1.	Strategisk styrning .....	68
5.2.	Tidplan och etapper .....	69
5.3.	Aktörer .....	70
5.4.	Ekonomi och finansiering .....	71
5.5.	Avtalsmodell .....	72
5.6.	Markanvisning .....	72
5.7.	Utredningar .....	74
5.8.	Blandstaden .....	77



5.9.	Hållbarhet och certifiering .....	78
5.10.	Gestaltning och utsmyckning .....	79
5.11.	Trafik.....	81
5.12.	Detaljplanering .....	81
5.13.	Miljötilstånd etc.....	83
5.14.	Delaktighet och dialog.....	87
5.15.	Byggande .....	88
5.16.	Förvaltning.....	90

## 1. Vision Norrtälje Hamn

### **Norrtälje Hamn – en levande stadsdel för barn, båtar och bad**

*Norrtälje Hamn är en attraktiv mötesplats och en naturlig förlängning av Norrtäljes idylliska stadskärna. Hamnen är porten till skärgården med stort utrymme för lek, bad och rekreation. I den hållbara stadsdelen finns en mångfald av människor och verksamheter sida vid sida. Här trivs både stora och små, både boende och besökare.*

### **Norrtälje Hamn – en utveckling av hela Norrtälje stad**

Norrtälje Hamn är en levande stadsdel, en mötesplats och en förlängning av Norrtäljes stadskärna. Den nya stadsdelen är naturligt sammanknuten med den gamla och innehåller såväl folkliv och mötesplatser som service och arbetsplatser, dygnet runt. Varje kvarter erbjuder utrymme för både boende och verksamheter att existera sida vid sida och ger varandra förutsättningar att skapa en levande stad. Norrtälje Hamn berör alla kommunens invånare, oavsett om man bor i själva stadsdelen eller besöker den. Det är en del av Norrtäljebornas vardag och en plats för nöje och fest. Norrtälje Hamn är en stadsdel med fokus på och omsorg om barnen. Här finns rum för både trygghet och lek, och möjlighet för alla att utvecklas och trivas.

### **Norrtälje Hamn – en mötesplats för alla**

Norrtälje Hamn är en plats där man vill vistas och vara tillsammans. Här blandas liv, lek och rörelse med lugn och avkoppling. Kajen är Norrtäljes nya vardagsrum längs med vattnet och en av stadens bästa platser för evenemang, utställningar och aktiviteter. En bro från kajen binder samman stadsdelen med den grönskande Societetsparken och skapar nya stråk. Sjötullstorget knyter ihop den gamla och den nya stadskärnan och är en naturlig entré till hamnen. Hamnplan är en viktig mötesplats där torghandel och aktiviteter tar plats året runt, och i anslutning till Hamnpiren finns ett nav för kultur och nöje. Centralt i skyddat läge ligger Hamnparken, en knutpunkt som erbjuder rekreation och trivsel för alla åldrar. Längs hamnens nordöstra del finns Strandparken, ett långt stråk av lek, rekreation och grönska med en härlig utblick över Norrtäljeviken.

### **Norrtälje Hamn – en vardag av mångfald**

Norrtälje Hamn är en tät, mångfunktionell och flexibel stadsdel som lever upp genom en mångfald av verksamheter. Här finns bostäder i stora och små skalor och med olika upplåtelseformer för alla möjliga livsstilar och livsskeden. Längs huvudstråken bjuder restauranger och ett varierat utbud av butiker in till puls och paus. Stadsdelen har en blandad befolkning där vardagslivet förenklas med direkt närhet till vardagsservice, förskola och kollektivtrafik. På de centrala mötesplatserna frodas kulturlivet genom verksamheter och evenemang, både utomhus och inomhus. Hamnpiren är stadens stolta riktmärke där båtlivet möter stadslivet på riktigt.

## Norrtälje Hamn – en öppen och tillgänglig stad

Norrtälje Hamn är en stadsdel som låter alla hitta till sitt mål. Det är lätt att ta sig hit, och lätt att ta sig fram. Staden är anpassad till gående och cyklister och här prioriteras deras behov, liksom kollektivtrafik och andra klimatsmarta transportmedel. Gaturummen är både mötesplatser och förbindelsestråk som förenklar för människor att träffas, och ta sig dit de vill. Stockholm, Arlanda och Uppsala finns inom en timmes avstånd, och Norrtäljes busstation och den genuina stadskärnan ligger bara ett stenkast bort. I hamnområdet finns gott om plats för fritidsbåtar och en stor besökshamn välkomnar sommarens alla gäster, taxibåtar och besökande fartyg.

## Norrtälje Hamn – en vacker skärgårdsstad

Norrtälje Hamn är utvidgning och en modern tolkning av Norrtäljes befintliga stadskärna med sina variationsrika miljöer och en mångfald av detaljer. Den nya stadsdelen är porten till skärgården, och med hamnen mitt i staden är detta platsen för båtalskaren. Här sträcker sig staden ända ut i Norrtäljeviken och via turtrafik och båttaxi är hela skärgården inom räckhåll. Med en mängd båtplatser för både boende och besökare är hamnen alltid tillgänglig. Stora ångbåtar blandas med segelbåtar, elbåtar, kajaker och kanoter intill bryggorna i ett guppande myller som andas den gamla hamnstaden. Staden är smyckad med såväl konst, träd, belysning och blomsterplanteringar som skapar trivsel, identitet och trygghet på varje gata, i parkerna och på torgen.

## Norrtälje Hamn – en miljö- och resurssmart stadsdel

Norrtälje Hamn är en attraktiv stadsdel, omvandlad från tidigare industrimark till trivsamma och hälsosamma boende- och vistelsemiljöer, utan att ta ny naturmark i anspråk. Stadsdelen genomsyras av grönska och vatten och nya varierade biotoper som är värdefulla för både människor och biologisk mångfald präglar såväl kvarteren som det offentliga rummet. Stadsdelen är anpassad för att kunna hantera framtida vattenstånd i ett förändrat klimat. Här används resurser på ett effektivt och ansvarsfullt sätt som ger möjlighet att sluta kretslopp, och stadsdelens anläggningar för dagvatten renar vattnet även från en betydande del av staden utanför Norrtälje Hamn. Solpaneler och annan miljövänlig energiproduktion bidrar till energiförsörjningen, och moderna avfalls- och återvinningssystem finns lättillgängliga för såväl boende som besökare. Det är naturligt och attraktivt att välja cykel och kollektivtrafik framför bilen och lätt att göra rätt för ett miljöanpassat liv.

## 2. Syftet med Utbyggnadsstrategin

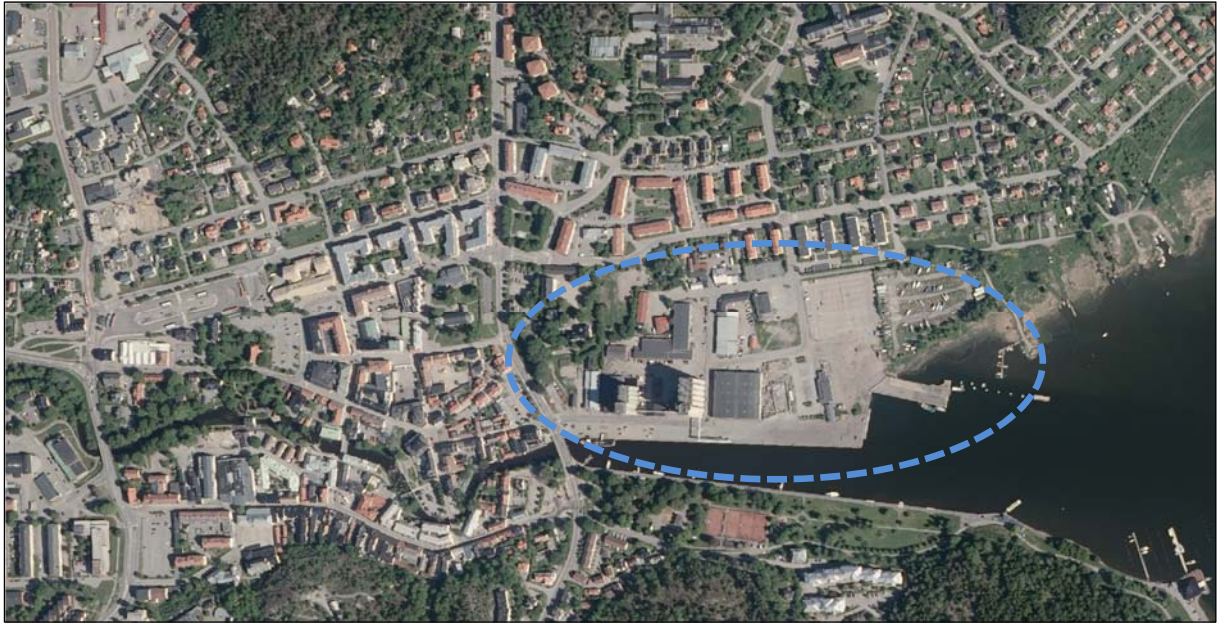
Norrtälje Hamn är Norrtäljes största stadsbyggnadsprojekt de närmsta åren. En ny hållbar stadsdel ska byggas som en utvidgning av stadskärnan och bli en levande stadsdel med en stads funktioner och kvalitéer och inte endast ett bostadsområde. I Norrtälje Hamn planeras bostäder för i storleksordningen 4.000 - 5.000 personer samt lokaler för service och verksamheter liksom stora ytor för torg, parker och stråk vilka är avsedda för både de boende i stadsdelen som i Norrtälje stad och besökare.

Utbyggnadsstrategin ska vara ett styrdokument som beskriver hur utbyggnaden av den nya stadsdelen Norrtälje Hamn ska ske. Strategin ska utgöra en handbok i många sammanhang. Bland annat för projektet genom att samla och tydliggöra mål och principer för projektmedarbetare, leverantörer, byggherrar och andra aktörer i utvecklingen av stadsdelen Norrtälje Hamn. Den ska även utgöra dokumentation för stadsutvecklingen för beslutsfattare m.fl.

Strategin behandlar vilken sorts stad och vilka kvaliteter som man vill uppnå och hur detta ska uppnås. Det är en strategi för hållbar stadsbyggnad som syftar till att förverkliga projektets vision och skapa en "levande stadsdel för barn, bad och båtar". Hållbarhet i olika former ska genomsyra strategin och är drivkraften bakom många av strategins ställningstaganden och principer. Strategin slår fast principer och ställningstaganden liksom beskriver väsentliga processer och aktörer. Strategins ställningstaganden ska ses som styrande. Stadsutvecklingsprojekt är dock dynamiska processer som pågår under lång tid och förändrade förutsättningar, liksom ny kunskap och utveckling av nya idéer, måste ges utrymme att påverka framöver. Det samma gäller de synpunkter och idéer som successivt framkommer i dialogen med medborgarna liksom med byggherrar, näringsliv, experter och myndigheter. Strategin kommer att utgöra ett av flera underlag i arbetet med hållbarhetscertifiering av planeringen av stadsdelen. Då detta arbete är i ett inledande skede har alla aktiviteter och krav inte till fullo kunnat integreras i utbyggnadsstrategin. Det hållbarhetsprogram som ska utvecklas kommer därmed att i vissa delar vidareutveckla och komplettera utbyggnadsstrategin.

Strategin ska användas som en vägledning och stöd i projektets planering och genomförande och ge kvalitetssäkring i denna. Den ska också fungera för förankring samt ge en tydlig ram för exploateringen och vara en utgångspunkt i dialogen med aktörerna. För att göra strategin till ett levande dokument som har aktualitet och kan anpassas till teknisk utveckling, samhällsförändringar och ny kunskap ska översyn och revidering vara acceptabelt. Större förändringar av vision och inriktning ska hanteras politiskt medan mindre justeringar kan göras av projektgruppen för Norrtälje Hamn.





Norrtälje stadskärna och Norrtälje Hamn. Ungefärlig utbredning för den blivande stadsdelen Norrtälje Hamn visas med blå streckad linje. (©Lantmäteriet)



### 3. Bakgrund

Norrtälje Hamn är Norrtäljes största stadsbyggnadsprojekt de närmsta åren. En ny stadsdel ska byggas som en utvidgning av stadskärnan. Den nya stadsdelen planeras omfatta bostäder för i storleksordningen 4000-5000 personer samt verksamheter och allmän plats. En viktig utgångspunkt är att utbyggnaden av staden sker på ett hållbart sätt. Norrtälje ingår i den växande Stockholmsregionen. Det finns en över året stor variation i befolkningmängden bestående av kommuninvånare och fritidsboende. Norrtälje stad är en av de få riktigt genuina stadskärnorna i regionen, där det finns ett brett utbud av skärgårdsnära kulturmiljöer. Den befintliga stadskärnan ger Norrtälje Hamn goda förutsättningar att utvecklas som en förlängning av Norrtälje stadskärna med ett levande stadsliv.

Det pågår ett omfattande arbete att definiera och utveckla modeller för hållbar stadsbyggnad nationellt och internationellt. Olika typ av certifieringssystem är ett sätt att jobba med hållbarhet för stadsdelar. Sweden Green Building Council har nyligen tagit fram ett svenskt system kallat Citylab Action. Det är en process för hållbar stadsutveckling där man har möjlighet att certifiera planeringsprocessen. Kommunen har beslutat att Norrtälje Hamn ska jobba mot certifiering. Projektet deltar tillsammans med 11 andra projekt i landet i pilotomgången av Citylab Action

Av väsentlig betydelse för planering av en ny stad är också det nationella miljömålet för en "god bebyggd miljö" som riksdagen fastställt, samt de regionala mål som finns beskrivna i Regionplanen (RUF 2010) för en "region med god livsmiljö". I dessa måldokument betonas att stadsutvecklingen bör samlas i stadskärnor och helst inte spridas för att både minska transportbehovet och för att öka samverkan mellan boende och arbetsplatser. Det mest attraktiva på bostadsmarknaden idag är en stad där man kan leva utan bil, som gående och cyklist<sup>1</sup>.

Även ett flertal andra nationella miljömål är relevanta för Norrtälje Hamn. Av dessa kan nämnas särskilt "Begränsad klimatpåverkan"; "Giftfri Miljö", "Ingen övergödning"; "Hav i balans samt levande kust och skärgård"; "Ett rikt växt och djurliv". Tre av dessa miljömål finns också utpekade av Klimatnämnden som prioriterade för Norrtälje kommun, "Begränsad klimatpåverkan"; "Ingen övergödning" och "Hav i balans samt levande kust och skärgård". Övriga två prioriterade miljömål i kommunen ("Levande skogar" och "Grundvatten av god kvalitet") bedöms däremot inte vara relevanta för det aktuella projektet.

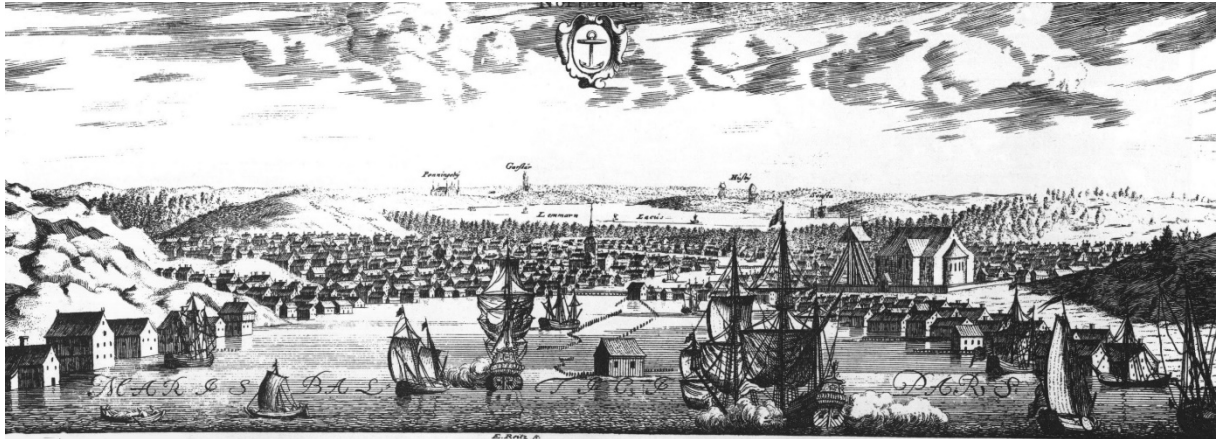
#### 3.1. Hamnens historia i korthet

På 1200-talet ska en handelsplats ha funnits i Norrtäljeviken. Staden Norra Tällie grundades av kung Gustav II Adolf 1622 liksom ett flertal andra städer efter 30-åriga krigets utbrott, bl.a. som en konsekvens av "Lilla Tullens" införande. Norrtäljes utveckling var ganska blygsam och staden förblev under hela stormaktstiden en ganska blygsam marknads- och fiskeort. Folkmängden under slutet av 1600-talet torde ha varit omkring 600 personer, 1702 ska staden ha haft 200 hus. Stadens utveckling skulle komma att skjuta fart under 1800-talets senare del och 1900-talets början, inte minst till följd av det mycket speciella kurortsliv som, efter 1843, utvecklades i den s.k. Societetsparken kring bruket

---

<sup>1</sup> Värdering av stadskvaliteter, PM – sammanfattning av metod och resultat, Spacescape och Evidens på uppdrag av Regionplanekontoret m.fl. kommuner 2011

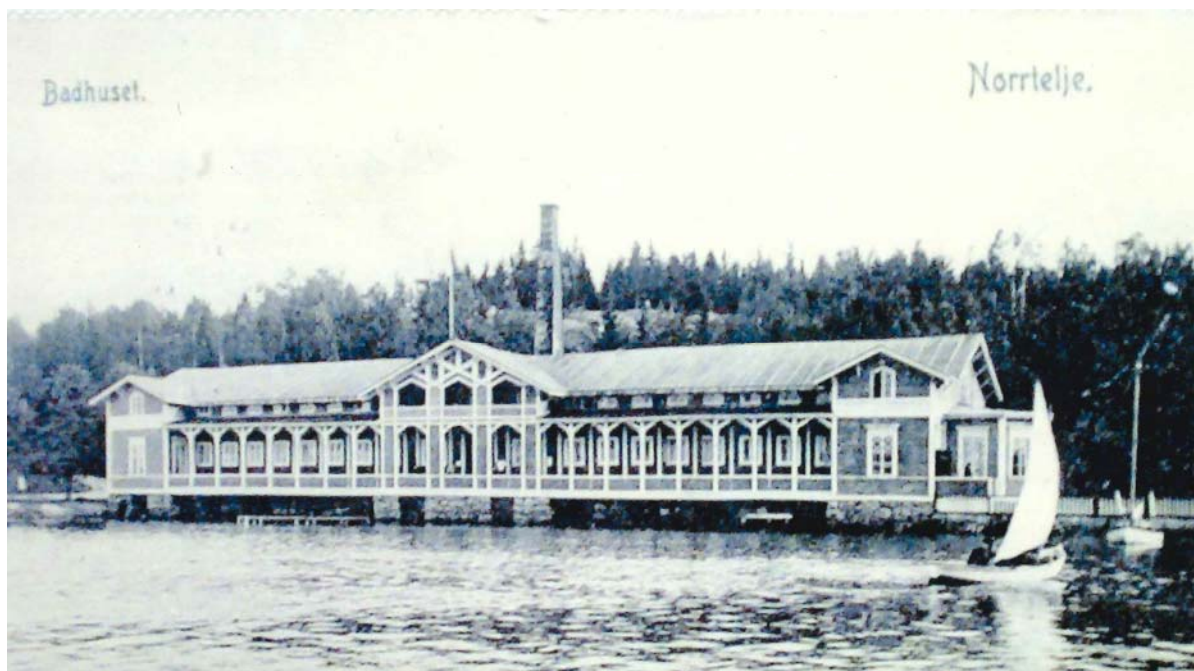
av omväxlande varma och kalla bad. Med 1900-talet kommer också den allmänt förekommande mekaniseringen av bygdens jordbruk liksom den till denna verksamhet knutna lagringen av spannmål med tillhörande sjöfart. Fortsatt uppgrundning och ändrade transportvillkor efter andra världskriget har inneburit att spannmålslagringen i Uppsala flyttades till Norrtälje och gav staden dess silotorn. De olika sädesmagasinen/silorna uppfördes med början på 1940-talet, slutet av 50-talet samt på 70-talet.



Norrtälje omkring år 1700, ur *Suecia antiqua et hodierna*



Norrtälje omkring år 1930.



*Gamla badhuset i Societetsparken*

### **3.2. Hamnen idag**

Norrtälje Hamn ligger centralt i Norrtälje stad i direkt anslutning till stadskärnan och Norrtäljeviken. Stora delar av hamnområdet är idag i liten grad utnyttjade. Det finns dock vissa industri- och verksamheter vilka huvudsakligen kommer att avvecklas när området byggs ut. Själva hamnverksamheten har i modern tid omfattat både passagerartrafik och industrihamn. Även kustbevakning, marinen m.fl. angör hamnen. Industrihamnsverksamheten har under senare år mest omfattat transporter av flis, grus etc. Denna industrihamnsverksamhet har 2015 helt avvecklas medan passagerartrafiken och andra mindre fartyg även fortsättningsvis planeras kunna anlöpa hamnen. Denna trafik är en viktig del i Norrtälje Hamn. Kommunen äger idag ca 70 % av marken inom området, och resterande del ägs av olika byggföretag och enstaka privata fastighetsägare.





*Norrtälje Hamn innan påbörjade byggarbeten (utsikt mot hamnen från öster).*

### **3.3. Norrtäljes stad idag - lokala byggnadstradition och färgsättning**

Norrtälje historiska stadskärna har en mycket karaktäristisk småskalig träbebyggelse med ett varierat taklandskap med i huvudsak brutna tak. Färgsättningen är mycket varierad med fasader i vitt, rött, gult och grönt. Byggnadstradition och bebyggelsekaraktär med variation i material, färger och taktyper bör få betydelse även i Norrtälje Hamn. 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. Kommunen har låtit genomföra en stadsrumsinventering (Spacescape, 2014) för att ytterligare sammanställa och beskriva vilka element som karaktäriserar stadskärnan i Norrtälje stad.



*Det historiska Norrtäljes byggnadstradition. (©Norrtälje kommun)*

### **3.4. Hamnen del av kommunens tillväxt**

I Norrtäljes nya översiktsplan 2040 (antagen 2013) anges att en utveckling av hamnen är av stor betydelse för Norrtäljes regionala konkurrenskraft. En attraktiv hamn kan sätta Norrtälje på kartan. Hamnen innebär nyproduktion av bostäder med attraktiva livsmiljöer och goda pendlingsmöjligheter. Stärks stadskärnan så stärks hela tätorten och kommunens tillväxt. Strategin för den övergripande bebyggelsestrukturen, som redovisas i ÖP, är bland annat att erbjuda boenden i "Norrtälje stad med anrik stadskärna med brett utbud av verksamheter, butiker, kultur och restauranger", vilket Norrtälje Hamn ger goda möjligheter att tillgodose. Enligt gjorda tillväxtanalyser är det framförallt inom och i anslutning till Norrtälje stad som det i nuläget är marknadsmässigt genomförbart att bygga större volymer av bostäder. Närheten till regional kollektivtrafik, vatten och en levande stadskärna är grundförutsättningar för att skapa efterfrågade livsmiljöer i hamnen.

I Utvecklingsplan för Norrtälje stad (antagen 2004) presenteras 5 strategier som är direkt tillämpbara på utvecklingen av Norrtälje Hamn.

1. Hamnen innebär att det byggs mer "stad i staden".
2. Hamnen innebär att "staden möter vattnet".
3. Med kopplingen till Societetsparken innebär hamnen att "stad och natur samverkar".
4. Hamnen innebär en utveckling av gång- och cykeltrafiken, utveckling av handel och attraktioner.
5. Hamnen blir en ny innerstad, en utvidgning av befintliga stadskärnan.

Idag finns det knappt 19.000 invånare och drygt 10.000 bostäder i Norrtälje tätort. Norrtälje Hamn beräknas komma att omfatta ca 1.900 bostäder. Detta innebär en procentuell ökning av bostadsbeståndet i tätorten med cirka 19 %. De 1.900 bostäderna beräknas innebära 4.000 - 5.000

nya innevånare. Det betyder ett befolkningstillskott för tätorten på drygt 20 % när stadsdelen är fullt utbyggd.

### **3.5. Bakomliggande beslut och handlingar**

Idéerna om att utveckla och förnya Norrtälje Hamn har funnits länge. 2003 beslutade Kommunstyrelsens arbetsutskott att en dialog om hamnens framtid skulle genomföras med en så kallad "Charette". Charette är en planeringsmetod som bygger på information och debatt i ett öppet forum samt arbete i arbetslag med skissarbete med utgångspunkt från debatterna. I Charetten deltog företrädare för det lokala näringslivet, kommunen, fastighetsägare och hyresgäster i området.

Med utgångspunkt från resultatet av Charetten samt Norrtälje stads Utvecklingsplan 2003 lät kommunen 2004 ta fram ett förslag till handlingsplan för områdets utveckling kallad "Fastighetsutveckling Norrtälje hamnområde".

2007 inleddes ett detaljplanearbete med ett planprogram som omfattade det område som nu ska utgöra den nya stadsdelen (inre hamnområdet) samt ett område öster om detta. Detaljplanearbetet avbröts och i stället togs en Strukturplan fram för det inre hamnområdet.

#### **3.5.1. Strukturplanen**

Strukturplanen godkändes i kommunfullmäktige i april 2012. Denna Strukturplan redovisar den politiska inriktningen för utveckling av hamnområdet. Strukturplanen har inte fullföljts men har betydelse som bakgrund för senare planering. Flera utredningar som genomfördes för Strukturplanen har också fortsatt relevans.

Strukturplanen hade fokus på stadens struktur – gator, platser, parker och hur bebyggelsen samverkar med dessa offentliga miljöer. Strukturplanen gav en inriktning för den långsiktiga utvecklingen av stadsdelen. När det gäller stadsdelens funktion och innehåll fungerar Strukturplanen som en spelplan inom vilken en blandstad successivt kan utvecklas i senare styrdokument.

Strukturplanen redovisar ett helhetsgrepp med en vision för området, en plan för stadsdelens struktur, ett övergripande gestaltningsprogram samt en genomförandestrategi. Norrtälje Hamn har vidareutvecklats efter strukturplanen och nya beslut har tagits. Många av de mål och principer som återfinns i Utbyggnadsstrategin idag bygger dock vidare på strukturplanens tankar.

#### **Strukturplanens vision**

I Strukturplanen som godkändes av Kommunfullmäktige 2012 formulerades en vision för utbyggnaden av Norrtälje Hamn. Visionen består av fem målformuleringar som beskriver vägar mot en hållbar och attraktiv stadsdel.

##### 1. Norrtälje Hamn – en strategisk resurs för kommunens utveckling.

En ny stadsdel i hamnområdet – nära den gamla stadskärnan och i söderläge mot vattnet och Societetsparken – ger kvaliteter som bara finns på ett fåtal platser i stockholmsregionen. Rätt utnyttjat skapar området både lokal och regional attraktivitet som grund för tillväxt. I Norrtälje kommun finns bara ett område med dessa förutsättningar.



## 2. Norrtälje Hamn – utgår från Norrtäljes och Roslagens särart och identitet.

Stadskärnan, Hamnen och Societetsparken bildar en helhet som på olika sätt berättar om Norrtäljes historia och karaktär. Vid en förnyelse av hamnområdet ska denna helhet fortsatt vara avläsbar. Känslan av småstad med närhet och mänsklig skala ska fortsatt vara tydlig men på Norrtäljes vis med olikheter i bebyggelse och stadsrum. De många idylliska å-rummen i stadskärnan får sin kontrast i hamnens mer öppna stad- och vattenrum som berättar om kontakten med havet och Roslagen. Den framtida stadsdelen ska hämta inspiration från en mer robust hamnkaraktär än från stadskärnans idyll.

## 3. Norrtälje Hamn – ger nya kvaliteter till staden och stadskärnan.

Norrtälje Hamn ska utvecklas som en del av staden och stadskärnan. Den nya stadsdelen ska rymma en god livsmiljö för människor i olika åldrar och med olika förutsättningar. Den nya stadsdelen ska också vara ett attraktivt besöksmål för Norrtäljebor och för mer långväga besökare. Med den nya stadsdelen i hamnen växer stadskärnan och kajen blir stadens vardagsrum – ett offentligt rum med många möjligheter och hög attraktivitet. Längst ut i hamnen ges förutsättningar för en särskild attraktion i form av t.ex. hotell/konferens/restaurang/kultur.

## 4. Norrtälje Hamn – med ett samlat genomförande som skapar stad.

Att bygga stad förutsätter samverkan mellan många olika parter – kommunen i dess olika roller, fastighetsägare, näringsidkare, föreningsliv mm. Med en gemensam bild och ett samlat genomförande blir stadens kvaliteter möjliga att förverkliga. Det innebär en öppen och tillgänglig stadsmiljö där det råder tydlighet mellan offentligt och privat. Gator, torg och platser bildar en struktur som stadsdelen kan växa i och fortlöpande ge miljöer med goda kvaliteter.

## 5. Norrtälje Hamn – en förebild för energi- och resurssnål stadsutveckling.

Norrtälje kommun och fastighetsägarna ska i samverkan söka smarta lösningar på byggnads-, kvarters- och stadsdelsnivå. Denna inriktning ska bidra till att stärka stadsdelens identitet och varumärke

### **Strukturplanens övergripande gestaltningsprogram**

I samband med framtagandet av Strukturplanen togs det fram ett övergripande gestaltningsprogram för Norrtälje Hamn. Syftet var att konkretisera det övergripande gestaltningsprogram som redovisades i Strukturplanen. Då man med gestaltningsprogrammet ville reglera hur hela området skulle gestaltas, både inom allmän plats och kvartersmark, visade sig programmet i vissa delar vara för detaljerat och otydligt. Innehållet var inte heller förenligt med planbestämmelser. Detta ledde till beslut om att gestaltningsprogrammet inte skulle vara en del av planhandlingarna i Skelettplanen. Nämda gestaltningsprogram tillämpas inte längre men delar av programmet har integrerats som en del i denna Utbyggnadsstrategi.

Följande tre gestaltungsprinciper beskrevs i programmet från 2012.

### 1. Skala – stadsdelens samlade gestaltning

Bebyggelsen i hamnstadsdelen ska bilda en tydlig front mot kaj och strand. Denna front bildas bl.a. genom att husen här tillåts vara i genomsnitt en våning högre än i de inre delarna av stadsdelen. I de inre delarna får bebyggelsens höjd inte överstiga den Norrtäljeskala som är etablerad i stadskärnan. Det innebär tre våningar samt en fjärde indragen takvåning. Stadsdelen är uppbyggd av kvarter med tydliga gränser mot gata. Flerbostadshus blandas med inslag av stadsradhus.

### 2. Variation – en successivt växande stadsdel

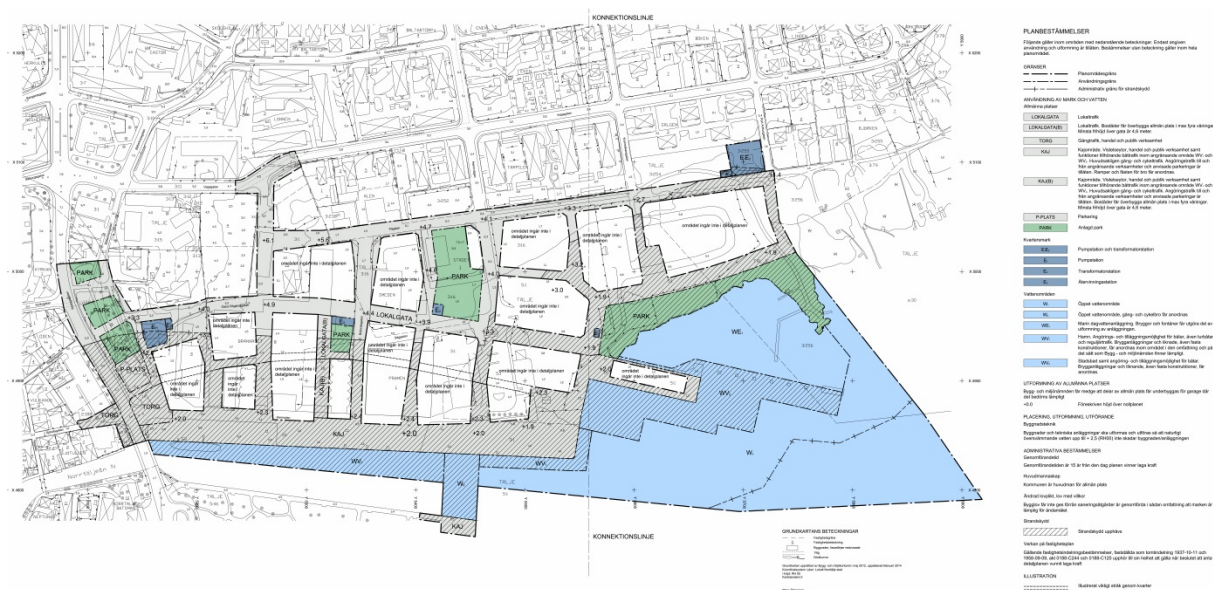
Det nya Norrtälje Hamn ska ges sådan variation i bebyggelsens utformning så att det inte kan uppfattas som ett enhetligt område. Det ska istället kunna ses som resultat av en successivt växande stadsdel där byggnader får ta intryck av olika tider och byggherrar. Engagemang från flera byggherrar och flera arkitekter är en del i en sådan process.

### 3. Offentligt/privat

Ambitionen om stad förutsätter tydliga gränser mellan offentligt och privat. De offentliga rummen ges en sammanhållen och tydlig gestaltning som håller över tid. Detta tillåter en stor variation när det gäller bebyggelsen i kvarteren. Hur husens bottenvåningar möter gatan och relationen mellan gata och gård är väsentliga aspekter när det gäller att förena god gatumiljö med god bostadsmiljö. Med rätt avvägning av mått och material skapas större samlade värden i en miljö med stadskvaliteter. Särskilt viktigt är relationen mellan offentligt och privat i fronten mot kajen. Här krävs en distinkt övergång mellan husen och den allmänna platsmarken. I gatuplanets möte mellan hus och plats ska husens bottenvåningar här rymma lokaler som bidrar till offentlighet och stadsliv.

#### **3.5.2. Skelettplan**

2012 påbörjades arbetet med den första detaljplanen för området, en så kallad Skelettplan som reglerar den allmänna platsmarken i hamnområdet (projektområdet har dock n utökats något i senare skeden). Skelettplanen antogs i april 2014. Skelettplanen kan sägas ersätta Strukturplanen men innebär några väsentliga ändringar jämfört med denna, bl.a. så har man i Skelettplanen bildat större kvarter. Planen reglerar den allmänna platsmarken, tekniska anläggningar och vattenområden i området. Planen utgör skelettet i området på så sätt att gatustrukturen styr kvartersgränserna. Planen skapar förutsättningar för att möjliggöra attraktiva mötesplatser och gemensamma ytor för allmänheten invid havet. Detaljplaner för bostadsbebyggelse och andra verksamheter tas fram successivt för varje kvarter eller för ett fåtal kvarter tillsammans, inom de luckor som skelettet ger. Förfarandet att inleda planarbetet i området med en Skelettplan ger förutsättningar för ett samordnat genomförande av projekten och de ekonomiska ramarna för såväl kommunen som för byggföretagen. Förfarandet möjliggör en kvartersvis etapputbyggnad av området och säkerställer teknisk utbyggnad av VA och gator.



Skelettplanen för Norrtälje Hamn (Antagen 14 april 2014, Laga kraft 13 januari 2015)

### 3.5.3. En levande stadsdel för barn, båtar och bad

Under 2013-2014 fortsatte visionsarbetet inom kommunen och tillsammans med externa aktörer. Visionen har preciserats och nya och framtidsbilder har tagits fram. Värdeorden "En levande stadsdel för Barn, Båtar och Bad" - har tagits fram för att kommunicera områdets kärnvärden.

EN LEVANDE STADSDEL Norrtälje Hamn ska bli en levande stadsdel som kompletterar och utvecklar den befintliga staden. Området är till för boende såväl i Norrtälje Hamn som hela Norrtälje kommun, men även för besökare. En levande stad har en blandning av många olika människor och funktioner. Det är en stad där människor bor, arbetar, gör sina vardagsärenden, vistas, möts och umgås. Där finns en mångfald av platser och aktiviteter för hela dygnet liksom hela året.

- BARN innebär höga krav på trygghet, miljökvaliteter, grönområden, lekplatser, skolor, förskolor och begränsad biltrafik.
- BÅTAR innebär att det ska finnas utrymme för båtplatser för boende och besökare, skärgårdstrafik och gott om utrymme för evenemang och andra möjligheter för båtlivet.
- BAD innebär att det ska finnas badmöjligheter i hamnen och att vi ska främja hälsoaktiviteter av olika slag. Det innebär också en målsättning att uppnå långsiktig god vattenkvalitet i området.

Dessa kärnvärden är en av utgångspunkterna för Utbyggnadsstrategin och för de visionsbilder som gäller för att kommunicera stadsdelen.





*Vy från hamninloppet mot Norrtälje Hamn (©Norrtälje kommun)*



*Efter den antagna visionen har följande framtidsbilder tagits fram för att beskriva målet med stadsdelen. Den slogan som numer används för projektet Norrtälje Hamn är "En levande stadsdel för barn, båtar och bad". (©Norrtälje kommun)*

### 3.5.4. Utredningar

Ett flertal utredningar har tagits fram för hamnprojektet som visar på befintliga förhållanden och förslag på hur olika frågor bör hanteras i samband med planläggning och utbyggnad. Utredningarna avser bl.a. geoteknik, markföroreningar, dagvattenhantering, buller, avfallshantering, miljökonsekvenser, översvämningrisker, naturvärden, gestaltning, handel, vägutformning samt vatten och avlopp. Ytterligare utredningar kommer att utföras under den fortsatta planeringen av Norrtälje Hamn.

### 3.6. Dialogprocess

Invånardialog har skett på olika sätt under utvecklingen av Norrtälje Hamn tills nu och kommer att fortgå under hela projektets planeringsfas. Nedan följer en kort sammanställning av den medborgardialog som skett under planeringsprocessen till och med våren 2018.

- Under plansamrådet för Skelettplanen sommaren 2013 arrangerades en tältturné som under tre tillfällen besökte olika populära platser för Norrtäljeborna (ICA Flygfyren, Stora torget och Hamnplan). Förutom utställning av själva detaljplanen (Skelettplanen) fick besökarna möjlighet att samtala med och ställa frågor om projektet till projektledaren, fastighetschefen och projektets kommunikator. Besökarna gavs också möjlighet att bidra med egna idéer på en White board under rubriken "Vad skulle få dig att trivas i Norrtälje Hamn?" Besökarna kunde också markera de olika förslagen med en magnetisk tumme upp/tumme ner, och på så sätt gavs en fingervisning av vilka förslag som var populära. Tältturnén besöktes sammanlagt av cirka 1.000 personer.
- Under vintern 2014 arrangerades en workshop tillsammans med en skolklass från Huginskolan i Norrtälje där barnen fick måla och berätta vad de vill kunna göra i Norrtälje Hamn.
- I april 2014 arrangerades Bomässan i Norrtälje och i samband med det höll projektet i en kollektiv brainstorming där besökare i alla åldrar fick bidra med idéer kring vad de vill kunna göra i Norrtälje Hamn.
- Samtliga idéer som hämtats in från allmänheten vid aktiviteterna ovan har dokumenterats och fungerat som underlag till arbetet med att ta fram varumärkesplattformen "En levande stadsdel för barn, båtar och bad".
- Under senhösten 2014 och inledningen av 2015 hölls en kampanj med anledning av den utlysta arkitekttävlingen för utformningen av det offentliga rummet i Norrtälje Hamn. Inom kampanjen gavs möjlighet att lämna förslag om "Vad vill du göra på vintern i Norrtälje Hamn?" samt "Vad vill du göra på torget och piren?". Projektet samlade in Norrtäljebornas förslag både digitalt och analogt, via formulär på projektets webbplats samt via fysiska "idéstationer" som placerats ut på strategiska platser runtom i Norrtälje (Bibliotek, kommunhuset, mataffärer, badhus etc.). Sammanlagt inkom cirka 300 förslag från allmänheten. De tävlande arkitektbyråerna har fått ta del av en sammanställning av dessa förslag som en del av tävlingsförutsättningarna.
- I februari 2015 öppnades Hamnkontorets Dialogrum. I Dialogrummet har det under 2015 och 2016 varit öppet hus ca en gång per månad. Under 2017 har öppet Hus flyttats till Konsthallen eftersom byggnationerna medfört brister i tillgänglighet till Hamnkontoret. Öppet hus har hållits ca var annan månad. Denna omfattning och lokalisering fortsätter under 2018. Allmänheten har bjudits in till öppet hus via tidningsannonsering och genom nyheter i sociala medier och på projektets webbsida/nyhetsbrev. Under öppet hus har allmänheten fått möjlighet att ställa frågor till medarbetare i projektgruppen samt ta del av utställningen om stadsutvecklingsprojektet. Vid vissa tillfällen har öppet hus ett särskilt tema som t.ex. omfattar en presentation av något aktuellt i planeringen. Områdets byggherrar ges också möjlighet att presentera sina projekt.
- Under våren 2017 lanserades Norrtäljepanelen, kommunens digitala invånarpanel med över 1500 vuxna deltagare i olika åldrar. Den första enkäten som gick ut behandlade Norrtälje Hamn och fick över 1300 svar. I enkäten ställdes frågor inom områdena boende, mobilitet, miljö mm.



- Under 2017 genomfördes en Barnkonsekvens för Norrtälje Hamn. Denna omfattade dialoger i workshop-form med barngrupper på två förskolor samt två skolklasser, årskurs 5 respektive 8. Dialogerna skedde under juni och september 2017.
- I juni 2017 genomfördes en dialogaktivitet i anslutning till evenemangen vid skolavslutningen. Denna dialog kallad "Det pirrar på Piren" genomfördes utomhus i Societetsparken samt på kajen och omfattade kortintervjuer med stöd av mood boards. Dialogen fokuserade på aktiviteter och utformning av piren, badet och dess omgivningar. Dialogen omfattade 91 personer i olika åldrar där ca hälften var barn och ungdomar och hälften vuxna och äldre.
- Under november 2017-maj 2018 har det genomförts flera aktiviteter med fokus på utbudet av verksamheter, upplevelser och service i Norrtälje Hamn. Dialogen kallad "Drömstad Norrtälje Hamn" har omfattat, workshop med medlemmar i Norrtälje Handelsstad, Workshop med tre klasser på Rodengymnasiet (Ekonomi-, Handels- samt Samhällsprogram). Dialogen har också omfattat ett digitalt verktyg där alla har kan bidra med egna idéer om vad som ska finnas och var. Dialogverktyget lanserades i mitten av februari 2018. Summering och analys av resultaten sker i sommaren 2018.



## 4. Strategi för hållbar stadsbyggnad

### 4.1. Hållbar stadsbyggnad och certifiering

Globalt pågår en snabb urbanisering vilket medför att många hållbarhetsutmaningar alltmer koncentreras till städerna. Utveckling av städer innebär dock möjligheter att utveckla kollektiva lösningar på flera problem samtidigt och tillvarata möjliga synergier. Städer har under de senaste åren blivit allt aktivare aktörer. Städernas konkreta klimat- och miljöarbete liksom social och ekonomisk utveckling går in många fall långt före och driver utvecklingen inom områden där multinationella/globala överenskommelser av reell betydelse har haft svårt att komma till stånd.

Det finns inte någon absolut definition av vad som karaktäriserar en hållbar stad. Ofta beskrivs den hållbara staden som *den täta, funktionsintegrerade staden som ger förutsättningar för effektiva tekniska system, attraktiva vistelsemiljöer, hållbara livsstilar och ekonomiskt tillväxt*. Den hållbara staden kan dock inte existera i ett vakuum utan måste också beakta att staden har behov av livsmedelsförsörjning, biologisk mångfald, funktionella ekosystemtjänster och resursutbyte mellan stad och land. Staden existerar inte utan människor och den hållbara staden måste också uppfylla sociala funktioner och hantera frågor som rättvisa, tillit, trygghet, social sammanhållning och inkludering. Hållbar stadsplanering handlar om att genom god planering skapa fysiska och strukturella grundförutsättningar för den hållbara staden.

Kommunen har beslutat att stadsdelen Norrtälje Hamn ska utvecklas med en tydlig hållbarhetsprofil. Detta stöds tydligt av många av de underliggande besluten som beskrivits tidigare i denna strategi. Projektet arbetar också i enlighet med Citylab Action, det nya svenska systemet för hållbar stadsutveckling som har tagits fram av Sweden Green Building Council. Projekt Norrtälje Hamn har som ett av 12 stadutvecklingsprojekt i landet deltagit i pilotomgången av Citylab Action 2016. Under 2018 har det lanserats en möjlighet att certifiera planeringen av stadsdelar enligt Citylab. Detta övervägs som en möjlighet för Norrtälje Hamn.

Citylab Action jobbar med 17 målområden som syftar till 10 övergripande önskade effekter, vilka hanterar såväl ekonomisk, social och ekologisk hållbarhet. Genom att arbetet med de 17 målen samt med ett processuellt arbetssätt med samverkan och dialog säkerställer man en mycket heltäckande planering för en hållbar stad.

Önskade effekter;

- God hälsa och välbefinnande
- Jämlikhet och social sammanhållning
- Delaktighet och inflytande
- Trygg livsmiljö
- Goda försörjningsvillkor
- Attraktivt stadsliv
- Resurshushållning
- Ingen negativ klimatpåverkan
- Ingen negativ miljöpåverkan
- Resiliens och flexibilitet

## 4.2. Mål för Norrtälje Hamn

Strategin för stadsbyggnad i Norrtälje Hamn utgår från sex övergripande projektmål som har formulerats som kommunens vision för stadsdelen. Målen beskrivs i visionen för Norrtälje Hamn. Målen innebär utvecklas genom de beskrivningar samt konkreta principer och lösningar som beskrivs nedan. Dessa utgör en blandning av ställningstaganden, inriktningar och idéer för att uppfylla målen. De är till för att ge tydlighet och konkretisera intentionerna samt ge praktiskt vägledning för utvecklingen av Norrtälje Hamn. Ytterligare beskrivning av hur genomförandet av Norrtälje Hamn inklusive utbyggnadsstrategin ska gå till finns i kapitel 5. Principerna har stor bäring på ekonomisk, social och ekologisk hållbarhet liksom på gestaltning av området. De ska inte ses som ett heltäckande eller slutgiltigt program för en hållbar stad. Målen och principer och aktiviteter kopplade till dessa kommer att utvecklas successivt. Utvecklingen hanteras i kommande revideringar av strategin, inom ramen för projektets Hållbarhetsprogram eller fördjupat i underliggande styrdokument och manualer. Hållbarhetsprogrammet har utarbetats under 2016-2017 och antagits av kommunstyrelsen. Även Hållbarhetsprogrammet är ett levande dokument som ska revideras vid behov. Både Utbyggnadsstrategin och Hållbarhetsprogrammet förverkligas genom integrering i alla relevanta processer och aktiviteter. Samverkan med aktörer, dialog med medborgarna och innovation är nyckelmoment i processen.

**De sex projektmålen för stadsdelen Norrtälje Hamn är;**

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

### 4.2.1. Norrtälje Hamn - En utveckling av hela Norrtälje stad

Den nya stadsdelen är en pusselbit som ska passa med sin omgivning. För att nå målet om att Norrtälje Hamn ska bli en utvidgning av stadskärnan ska stadsdelen byggas ut etappvis, från stadskärnan och utåt mot öster. Stadsbyggnaden ska också vara flexibel och möjliggöra variation och framtida förändringar. Den viktigaste utgångspunkten för byggandet är det offentliga rummet och detta bör etableras tidigt i processen. Samverkan är en förutsättning för att uppnå målet om en hållbar stadsutveckling. En struktur för styrning, uppföljning och erfarenhetsåterföring av dialog under utbyggnadsprocessen skapar goda förutsättningar att nå målet om aktörs- och medborgarmedverkan. En mångfald av byggaktörer och förvaltare ska få vara med och prägla området. Viktigast av allt är att Norrtäljeborna blir delaktiga i utbyggnadsprocessen och får vara med att tycka och bidra med idéer. Detta genomförs genom olika former av medborgardialog. De aktörer som medverkar i utbyggnadsprocessen ska inte arbeta i stuprör, utan samverkan skapas mellan sakområden.









Lägen som bedöms vara särskilt bra för lokaler. Kartan ska vara utgångspunkt i planeringen av lokallägen i kvarteren.

#### **4.2.1.4. Utgå från det offentliga rummet**

Det är det offentliga rummet - gator, torg och parker - som ger stadsdelen liv och struktur. Kajstråket, Sjötullstorget och Hamnplan är de mest offentliga rummen som är stadsdelens framsida och ansikte mot omgivningen. Övriga offentliga rum inom stadsdelen är parkerna, de långa gatorna Östra Rögårdsgatan och Pilgatan som är lokala huvudgator samt de småskaliga lokalgatorna, de nordsydliga smala gränderna.

#### *Principer och eftersträlvade lösningar*

- Entréer, lokaler och fasader som vetter mot kaj, torg och huvudgator utformas som offentlig framsida





- *Dokumentation och återkoppling är viktiga delar i dialogprocessen och ska säkerställas vid alla dialogaktiviteter. För att resultat i form av synpunkter och idéer ska kunna påverka planeringen ska kanalisering av dialogresultat ske till relevanta processer inom planeringen av stadsdelen.*

#### **4.2.1.6. Barnperspektiv**

I grunden finns FNs konvention om barns rättigheter samt Sveriges nationella strategi för det samma. BARN är också ett av Norrtälje Hamns värdeord och innebär bl.a. höga krav på trygghet, miljökvaliteter, grönområden, lekplatser, skolor, förskolor och begränsad biltrafik. Norrtälje Hamn ska vara en stadsdel där barn och ungdomar trivs.

Ett barnperspektiv innebär att vuxna försöker sätta sig in i barnets situation för att tillvarata barnets bästa. Att utgå från ett barnperspektiv syftar till att tillgodose barnens behov och rättigheter. Det är viktigt att ha ett barnperspektiv i planeringens alla delar. Barnkonsekvensanalyser syftar till att lyfta fram de frågor som är relevanta för barn och unga på ett systematiskt sätt. Barnkonsekvensanalyser görs för att utveckla barnperspektivet i stadsutvecklingen och därmed förbättra beslutsunderlaget i olika planeringsskeden. Barnperspektiv kan anläggas på ett flertal av de mer specifika kvalitetsfrågorna i denna strategi, vilket avspeglas i olika krav även i andra avsnitt av strategin.

Utöver detta så behöver man i planeringen också skapa former för att ta del av barnens eget perspektiv på sina villkor, situation och omgivning. Detta kan ske genom att integrera barn i dialogprocessen samt i barnkonsekvensanalyser.

#### *Principer och eftersträlvade lösningar*

- *Barnperspektivet ska aktivt beaktas i all planering och projektering inom Norrtälje Hamn. En barnkonsekvensanalys ska göras övergripande för stadsdelen Norrtälje Hamn. Analysen och dess åtgärdsförslag ska beaktas i alla relevanta processer och då särskilt vid programmering, design och projektering av allmän plats.*
- *Barnperspektivet och åtgärder som vidtas ska belysas tydligt i alla detaljplaner.*
- *Barns kunskap och perspektiv på sin omgivning ska tas till vara i planeringsprocessen. Barn ska integreras i dialogprocessen. Barn ska ges medinflytande i utformningen av särskilt barninriktade miljöer som t.ex. lekplatser.*
- *Mindre barns fysiska nivå och synfält ska beaktas vid placering av t.ex. informationsskyltar och konst som berör dem. Konst i "barnhöjd" bör övervägas som ett sätt att öka säkerheten längs vissa gatustråk t.ex. för att stimulera till att barn mer rör sig nära byggnaderna längs med de kombinerade gång- och cykelstråken. Barn ska göras delaktiga i vissa konstprojekt.*

#### **4.2.1.7. Platser utvecklas med identitetsskapande aktiviteter**

Projektet Norrtälje Hamn ska under utbyggnadsfasen kommunicera kommande kvaliteter och kärnvärden till allmänhet och intressenter. Genom att tidigt i processen börja använda sig av de platser som senare kommer att utvecklas till viktiga mötesplatser i staden kan ett engagemang och intresse för den nya staden skapas. Projekt och evenemang kan genomföras på platser i området, såsom solstolar på kajen, tillfällig torghandel på Sjötullstorget, en temporär bastu, en tillfällig lekplats, en tillfällig cykellek bana, konstinstallationer eller en båtmässa i hamnen.

### Principer och eftersträlvade lösningar

- *Identitets- och värdeskapande evenemang etc. ska genomföras återkommande för att etablera Norrtälje Hamn till. Byggherrar i området ska uppmantras att bidra till detta.*



*"Barn, Båtar och Bad" -Visionen blir verklighet, Hamnkalaset 2014-08-02 (© Norrtälje kommun)*



*Hamnkalaset 2014-08-02 (©Alexander Stähle)*

#### **4.2.2. Norrtälje Hamn - En mötesplats för alla**

Rummen mellan byggnaderna skapar liv och mötesplatser i staden. Det är här man ser andra människor och själv kan bli sedd, vilket skapar förutsättningar för möten mellan olika grupper av människor och flöden skapar förutsättningar för handel. Gemenskap och möten är ett av människans grundläggande behov. Att använda sig av de offentliga rummen är nödvändigt för alla invånare i

staden oavsett om man tar sig fram till fots, med cykel, kollektivtrafik eller bil och oavsett ekonomisk och fysisk förmåga. I en jämlik stad som är tillgänglig för alla är det därför viktigt att alla människor kan känna sig säkra och trygga och trivas på gator, torg och i parker. Det innebär till exempel att det ska finnas gott om plats på trottoarerna, att gator och torg ska vara vindskyddade och att det ska finnas aktiviteter, miljöer, verksamheter och service som lockar många. Stadens utemiljöer innefattar inte bara offentliga rum, utan även privata utemiljöer som trädgårdar eller kvartersgemensamma gårdar.

#### 4.2.2.1. Offentliga mötesplatser vid vattnet

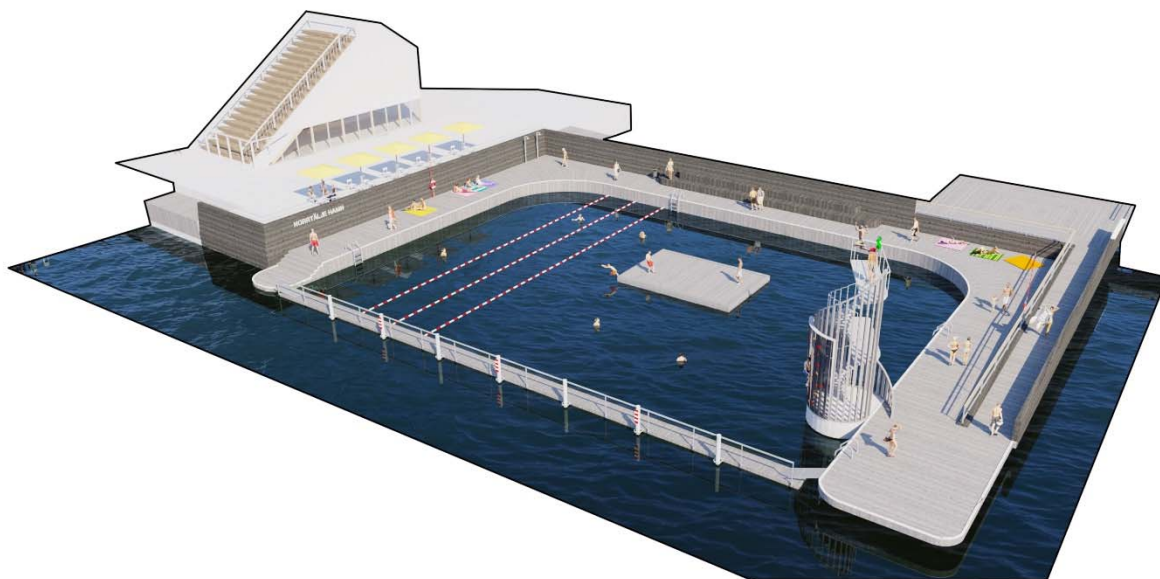
Kajstråket och anslutande torgplatser är stadsdelens framsida och allra mest offentliga rum. Kajen är ett rörelsestråk men även en vistelseplats och rekreationsmiljö. Närmast vattnet utgör bryggors plats att gå och sitta på. Kajen ska kunna inrymma ytor för tillfälliga event och utställningar. Sjötullstorget utformas som en entréplats och blir den viktigaste sammanknytningspunkten mellan stadsdelarna och en port till området. Här ges utrymme för uteserveringar på torget och i anslutning till ångfartyget s/s Norrtälje. Hamnplan utformas med omsorg som en mötesplats med utrymme för torghandel, uteserveringar och exempelvis en isbana vintertid. Ett levande torg förändras ständigt genom olika aktiviteter under alla årstider. I anslutning till Sjötullstorget och Hamnplan bör det finnas öppna, inbjudande lokaler i bottenvåningarna, för café, restaurang, butiker eller offentlig verksamhet för att platsen ska levandegöras. Kajstråket i övrigt ska möjliggöra andra mindre samlingspunkter, inte minst pga. kajens omfattande längd.



Kajstråkets programmering – Förslag från work shop 2014.

Badmöjligheter i området ordnas med ett stadsbad vid piren och Hamnplan. Inspiration till stadsbadet är exempelvis *Islands Brygge* och *Koralbadet* i Köpenhamn. Det har utretts möjligheter för att anlägga även ett strandbad norr om piren men detta alternativ har därefter utgått.



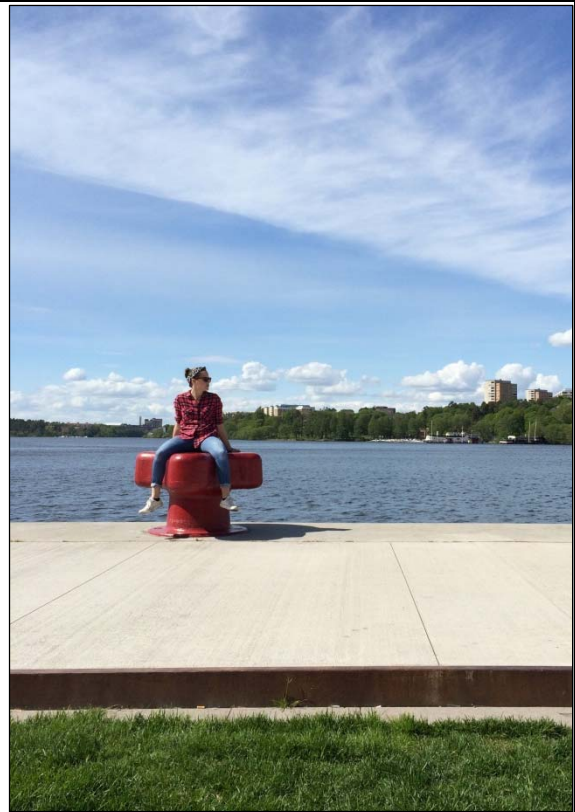
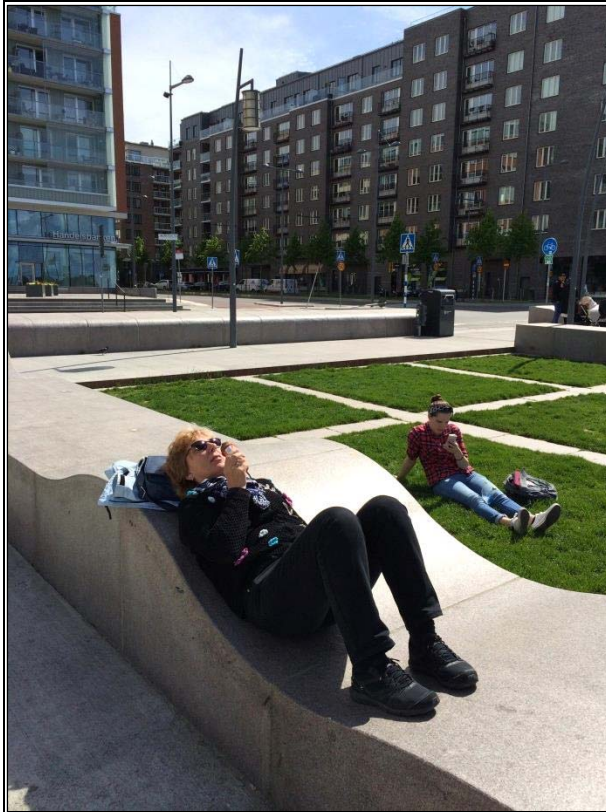


*Idéskiss över princip för stadsbadet (idéskiss 2018-04-05). Utformning ska vidareutvecklas.*

#### *Principer och eftersträlvade lösningar*

- *Sjötullstorget ska utformas i samspel med angränsande del av Roslagsgatan så att hastigheter och trafikmängder minskas och platsen blir trygg, trivsamt och knyter samman stadsdelarna.*
- *I anslutning till Hamnplan ska det finnas ett flertal öppna, inbjudande lokaler i bottenvåningarna, för t.ex. café, restaurang, butiker eller offentlig verksamhet.*
- *I anslutning till lokaler längs stråk vid vattnet ska gångbanor ha tillräckligt med utrymme för att rymma uteserveringar och gångtrafik.*
- *Längs med kajstråket ska det vara nära till bänkar eller andra sittmöjligheter och viloplatser.*
- *Området där bad ska förekomma ska utföras säkert med lämpliga skydd för påkörning från båtar/fartyg*





Väl utformade viloplatser kan se ut och användas på olika sätt. Exempel från kajstråket vid Hornsbergs strand (©Norrtälje kommun)

#### 4.2.2.2. *Trivsamma och trygga gator och platser*

Gångnätet förenar två viktiga funktioner i staden. Det är både ett nödvändigt rum för att ta sig fram och även ett rum där man vistas en längre stund. För att det ska vara attraktivt att använda sig av gator, torg och parker är det viktigt att de är trivsamma och trygga. För tryggheten är orienterbarheten och belysningen viktig. Beläggningsmaterial etc. har stor betydelse för det offentliga rummets karaktär och tydlighet. Ett genomtänkt och sammanhållet val av markbeläggning och färgsättning bidrar till en förstärkt känsla av att de olika offentliga rummen hör ihop, samtidigt som det kan användas för att tydliggöra olika funktioner. Trygghet och säkerhet ökar om staden ger förutsättningar för spontana möten och folkliv som bidrar till social kontroll. En genomtänkt utformning av miljön och val av material kan försvåra vandalisering. Trädplanteringar längs gatorna skapar välbefinnande och skyddar också mot vindar. Verksamheter i bottenvåningarna, vegetation och intressant arkitektur gör rummet upplevelserikt. Biltrafiken och gaturummet anpassas så att alla kan ta sig fram i staden utan att utsättas för fara och utformningen av gatumiljön visar tydligt att gående och cyklister prioriteras. Genom att ge gatusektionerna olika bredd och utformning skapas en tydlighet i gatornas hierarki som ökar orienterbarheten och förståelsen för stadsrummet samt skapar identitet. Även trafiksäkerheten påverkas av utformningen. Omsorgsfull utformning och tydlighet kan bidra till att behovet av trafikskyltar kan minska.



*Gatusektion Hamnvägen*

#### *Principer och eftersträlvade lösningar*

- *Längs stråk där många rör sig ska det ges plats för viloplatsar som bänkar eller annan möblering.*
- *Gaturummen ska utformas utifrån trafikmängd, funktion och innehåll för att inbjuda till låga hastigheter.*
- *Gaturummen ska utformas överblickbara och begripliga med gående och cyklisters skala som utgångspunkt.*
- *Gaturummet ska planeras för att underlätta för ett effektivt underhåll.*
- *Gång- och cykeltrafiken ska generellt prioriteras före biltrafik.*
- *Cykelparkering ska finnas vid publika målpunkter.*

- Hänsyn ska tas i trafikutredningar, planprocesser och vid detaljutformning till barns rörelsemönster, skolvägar och platsbehov.
- Material i de offentliga rummen ska vara slitstarka och miljövänliga.
- Utmed stråk där många rör sig och på alla torg ska det finnas handikappvänliga sittmöbler.
- Den yttre miljön och bebyggelsen ska samordnas så att de samspelar för en god gestaltningsmässig och funktionell helhet.

#### 4.2.2.3. Entréer, lokaler och tydliga gränser mot stadsrummet

För att maximera samspelet mellan byggnader och stadsliv placeras entréer mot gaturummet och lokaler med utåtriktad verksamhet i gatuplan. Entréer och lokaler mot gaturummet bidrar också till både trygghet och upplevelserika stadsrum och är en viktig faktor för stadsmässighet. För att möjliggöra en dynamisk utveckling ska det, även i bottenvåningar där marknadsunderlag i ett första skede har svårigheter, skapas förutsättningar för att bottenvåningarna senare kan omvandlas till att innehålla mer publika verksamheter (se mål 1.3 och delmål 3). Främst sker detta genom förhöjda bottenvåningar. Den upplevda tryggheten ökar också om det är lätt att förstå vem som ansvarar för ett område och vem som har tillträde till det.



Gatusektion Hamnvägen vid Hamnparken – visar bl.a. förhöjd bottenvåning

#### Principer och eftersträlvade lösningar

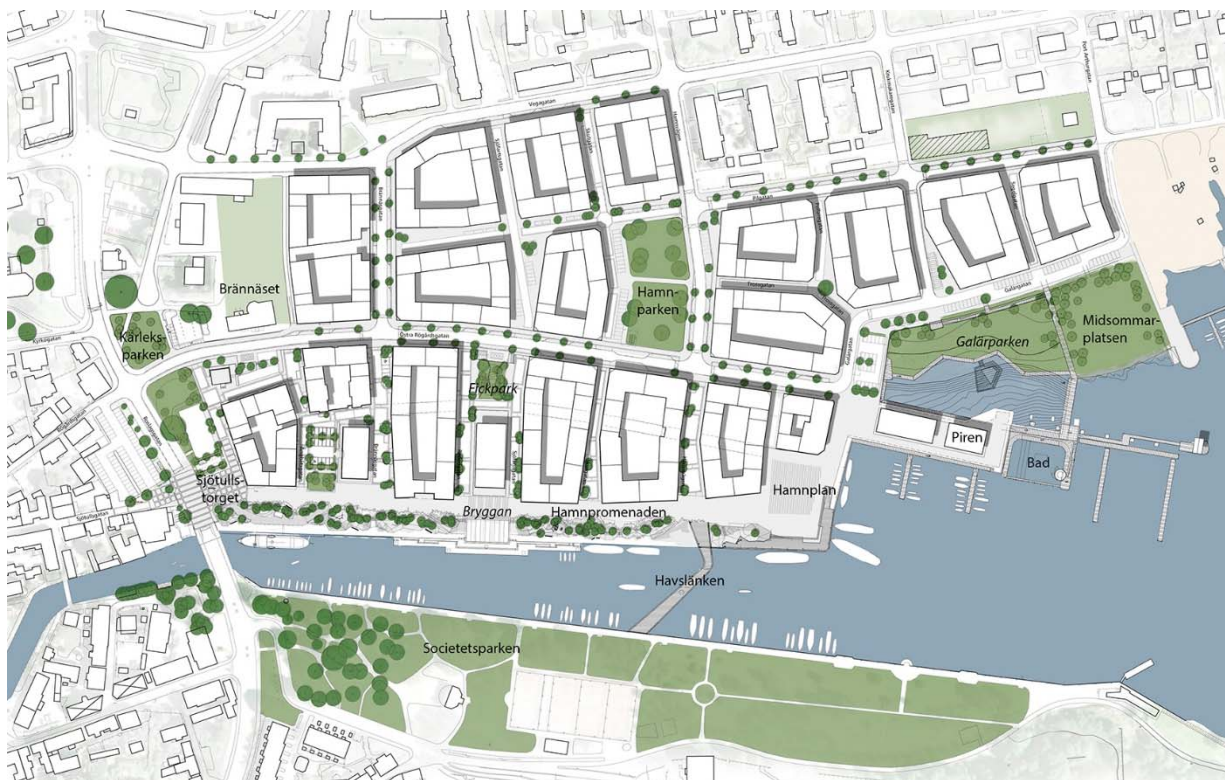
- Gränsen mellan offentlig och privat mark ska vara tydlig. Längs stråk där många människor rör sig ska gränsen mellan privat och offentlig motsvara kvartersgränsen. Byggnader ska i regel placeras i kvartersgräns.
- Kvarteren utformas så att de boende har tillgång till privata utemiljöer (uteplats/balkong etc.) samt kvartersgemensamma ytor på gård.
- Inga förråd eller liknande byggnader får uppföras inom förgårdsmark.
- Lokaler i bottenvåningar ska alltid övervägas men ska särskilt prioriteras längs med Hamnpromenaden, Östra Rögårdsgatan och intill Hamnplan, Sjötullstorget och Hamnparken liksom andra mötesplatser, knutpunkter och viktiga stråk.
- Huvudentréer ska placeras mot gata.
- Huvudentréer och trapphus ska tydligt markeras i fasad.



- *Utformning av portiker, liksom dörrar och portar för eventuella soprum, varulastintag samt garage mot allmän plats ska ges speciell omsorg med avseende på funktion och gestaltning.*

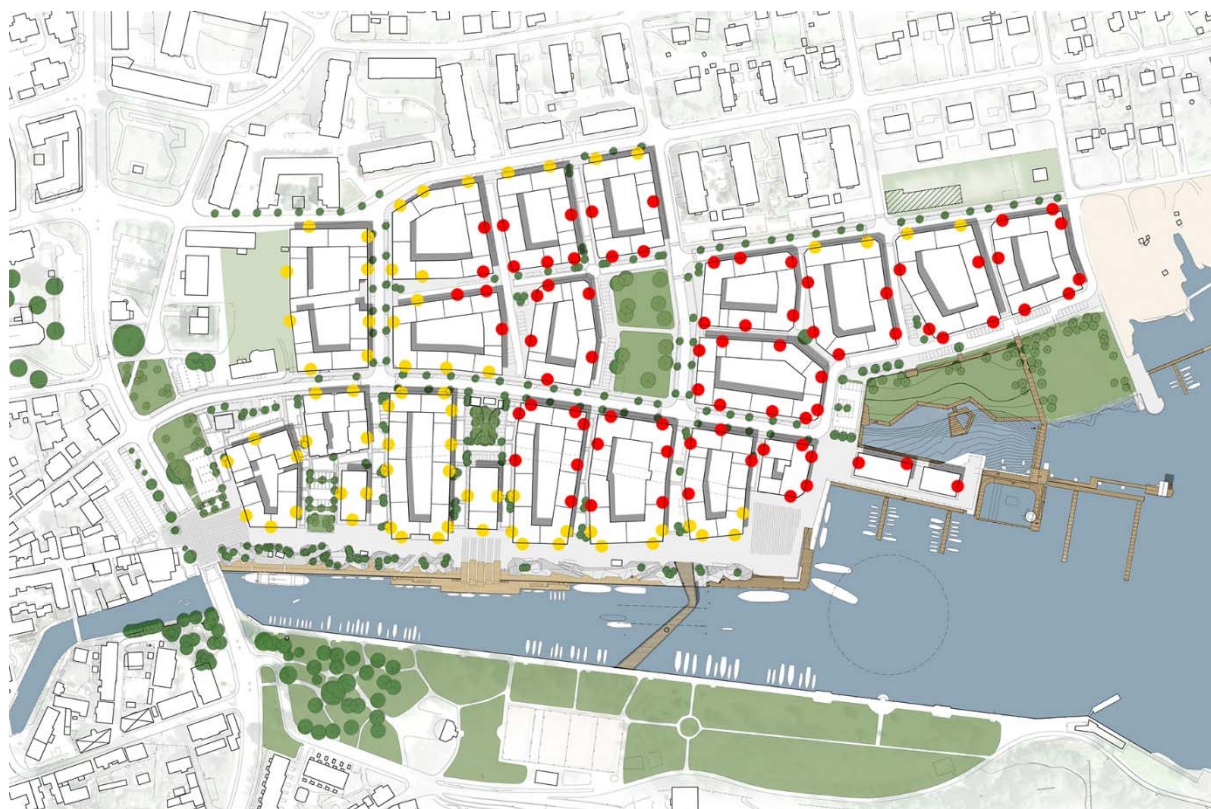
#### 4.2.2.4. *Närhet till bra parker och lekplatser*

Societetsparken som ligger nära hamnen är Norrtäljes största park. Denna park görs mer tillgänglig genom en ny öppningsbar gång- och cykelbro från den nya stadsdelen och blir på så sätt en naturlig del av stadsdelen. En ny större park, Hamnparken, anläggs och blir en viktig lokalpark inne i stadsdelen. Hamnparken ska gestaltas för att skapa en grönskande mötesplats för alla åldrar. Galärparken i öster blir en viktig rekreativ miljö och lek område. Galärparken kommer att vara en del i ett större rekreativ stråk längs Norrtäljevikens strand in mot Norrtäljeån. De mindre parkerna i området, främst parkerna utmed med Roslagsgatan har i nuläget, på grund av trafikstörningar svårt att bli en bra rekreativ miljö men ska ändå utgöra trevliga gröna inslag av estetisk och ekologisk betydelse. I detta område finns även ett antal värdefulla gamla lövträd som ger karaktär åt platsen och kan vara ekologiskt viktiga. Om trafiken på Roslagsgatan kan minskas ökas ytornas användningsmöjligheter.



*Stadsdelens parker, lekplatser och mötesplatser*





Gångavstånd till större park från bostadsentréer. Röd = inom 100 m gångavstånd Gul = inom 100-200 m gångavstånd

#### *Principer och eftersträlvade lösningar*

- *Det ska inte vara längre än 300 meter till närmsta park från varje bostadsentré.*
- *Hamnparken ska gestaltas för alla åldrar.*
- *Gatumiljön på lokalgatorna kring Hamnparken ska utformas så att det blir naturligt att hålla låg hastighet.*
- *Lekplatser ska ingå i parkmiljön och vara en mötesplats för alla åldrar.*
- *Det ska finnas ytor lämpliga för spontanidrott inom eller i direkt närhet av stadsdelen.*
- *Offentliga platser ska utmana och stimulera till multifunktion och fleranvändning.*
- *Utemiljöerna är en resurs och vid planering av dessa bör man eftersträva att skapa pedagogiska inslag för barn och vuxna.*

#### **4.2.2.5. Vindskydd och solljus**

Hamnen är tidvis utsatt för vind från havet. Genom en medveten utformning av utomhusmiljöer, både offentliga och privata, kan man ändå vistas utomhus hela året. Gränderna in i stadsdelen har utformats smala för att styra bort vinden. Tillgång till solljus är viktigt både inomhus och utomhus, människan behöver solljus för att må bra. Hushöjderna anpassas och varieras för att skapa varma och soliga platser och gårdar. Utomhus behövs även skugga för att de som vistas där inte ska utsättas för skadliga mängder av solens UV-strålning och för att skapa svalkande miljöer. Särskilt barn, som har känsligare hud behöver tillgång till skugga där de vistas utomhus.

#### *Principer och eftersträlvade lösningar*



- *I detaljplaneskedet ska det för varje kvarter tas fram en solstudie. Övergripande solstudier bör uppdateras successivt vartefter nya bebyggelseförslag tillkommer*
- *En vindstudie ska utföras övergripande för stadsdelen. Resultatet ska beaktas i detaljplanerna för alla kvarter.*
- *Som riktmärke ska minst 50 % av en gårdsyta bör vara solbelyst kl 12 vid vår- och höstdagjämning.*
- *Platser för lek ska utformas så att det finns tillgång till både solljus och skugga.*
- *Byggnader ska utformas så att god tillgång till direkt solljus i bostäderna kan erhållas. Solvärmelast och behov av solskydd med hänsyn till detta ska beaktas. Markiser ska dock inte förekomma vid bostadsfönster. Överbyggda ytor i form av till exempel arkader bör undvikas då de gör att solen inte når fram till fasaderna.*
- *Vid särskilt goda sollägen ska sittplatser anordnas.*
- *Varierande byggnadshöjder och våningsantal ska tillämpas för att erhålla ljusa gaturum och gårdar.*

#### **4.2.2.6. Låga bullernivåer och bra luftkvalitet**

Låga bullernivåer och god luftkvalitet är viktigt både ur ett hälsoperspektiv och för att utevistelsen ska vara trevlig. Buller från trafik kan minskas genom t.ex. sänkt hastighet. Störningar från buller kan också minskas genom att bebyggelse placeras på ett strategiskt sätt, med en tyst sida. Trädplantering som visuellt skydd kan göra att upplevelsen av bullret minskar. Övergripande bullerberäkningar har gjorts under Skelettplanens utveckling. Beroende på ändringar i exploateringsgrad och trafikflöden behöver nya beräkningar göras under fortsatt detaljplanering.

##### *Principer och eftersträlvade lösningar*

- *Riksdagens antagna riktvärden ska i regel inte överskridas i området. En bullerutredning ska göras för varje detaljplan.*
- *Samtliga lägenheter bör ha tillgång till minst en tyst sida med mindre buller än 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad för minst hälften av boningsrummen.*
- *Utformning av gaturummen anpassas för att området ska få så god ljud- och luftkvalitet som möjligt, t.ex. genom val av beläggning eller gångfartsområden.*

#### **4.2.2.7. Gröna gårdar och egna uteplatser**

Stadens utemiljöer innefattar inte bara offentliga rum utan även privata trädgårdar, uteplatser och balkonger liksom gemensamma gårdar. Att kunna vistas utomhus i olika grader av offentlighet är en viktig kvalitet, särskilt för barnfamiljer. Alla bostäder ska ha tillgång till en grön gård att dela med de närmsta grannarna. Alla bostäder bör så långt möjligt även ha tillgång till någon form av privat utemiljö, som en uteplats, en trädgård eller en balkong.

##### *Principer och eftersträlvade lösningar*

- *Koncept för grönytor (grönytefaktor) ska tas fram och tillämpas för både kvarter och allmän plats. Ett minimivärde ska finnas och ställas som krav för alla kvarter. Grönytefaktorn regleras inom respektive detaljplaneprocess för kvartersmark samt regleras i markanvisnings- och exploateringsavtal.*

- *Gemensamma utomhusytor för de boende ska finnas inom varje kvarter. Riktvärdet bör vara 10 kvm uteyta (gårdsyta samt eventuell takterass etc) per lägenhet.*
- *Närlekplats för barn 0-5 år ska finnas på gård etc. inom varje kvarter.*
- *Gårdsmiljöer ska utformas med hög standard avseende tillgänglighet och användbarhet för människor med olika former av funktionshinder.*
- *Utemiljöerna är en resurs och vid planering av dessa bör man eftersträva att skapa pedagogiska inslag för barn och vuxna och gårdarna ska utmana och stimulera till multifunktion och fleranvändning.*



*Exempel på bostadsgård med lekplats från Järla sjö. (©Norrtälje kommun)*

#### **4.2.2.8. Norrtäljes evenemangsplats sommar och vinter**

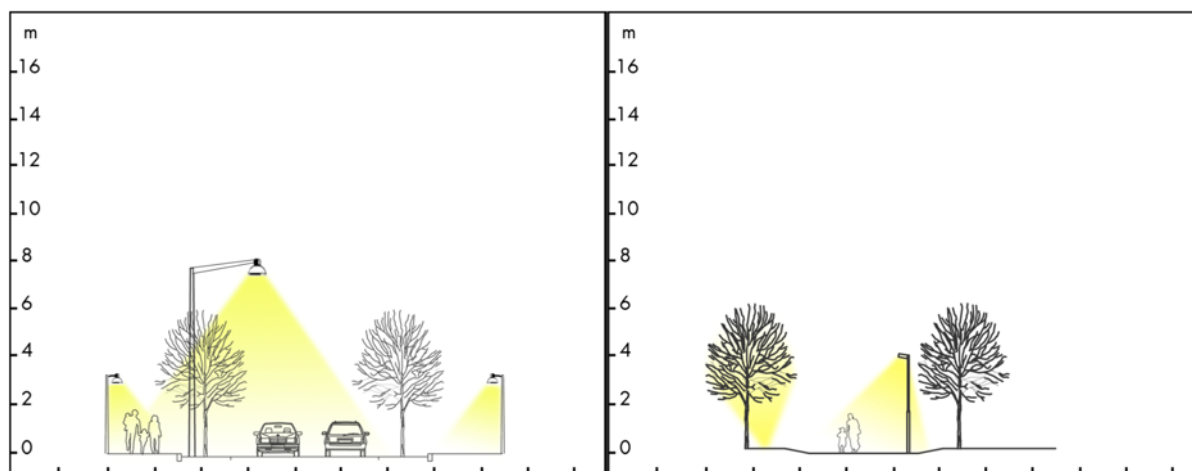
Hamnpromenaden inklusive de anslutande torgen, och Societetsparken ska utgöra Norrtäljes viktigaste evenemangsplatser. Målsättningen är att båt- och bilutställningar, skärgårdsfestivaler och vattensporttävlingar, marknader kan arrangeras här. På vintern kan skridskoåkning, vinterbad och ljusfestivaler arrangeras.

##### *Principer och eftersträlvade lösningar*

- *Utformningen av aktuella ytor ska göras så att de medger flexibilitet för olika typer av evenemang och ha multifunktionell förmåga.*
- *Det ska finnas en strategi för både kollektivtrafik, cykel och bil vid evenemang.*
- *Kollektivtrafik och cykelstråk ska planeras så att dessa blir ett attraktivt alternativ och behovet av bilparkering minskar vid eventtillfällen.*

#### 4.2.2.9. Funktionell och vacker belysning

I en modern stad är det nödvändigt att ha funktionell belysning för att man ska kunna bo och använda staden efter mörkrets inbrott. Belysning har också mycket stor betydelse för trygghet och trivsel. Det viktigaste är att belysa alla gator, gångvägar, cykelvägar, parker och torg där det rör sig fotgängare, cyklister och bilister och att tillhandahålla goda synförhållanden, trivsel, trygghet och säkerhet. Skyltfönster är en stor del av stadens belysning och har ett stort inflytande på hur till exempel en gågata uppfattas inklusive tryggheten på platsen. Genom att också ljussätta arkitektoniska element så som broar, utvalda fasader eller konstverk skapas upplevelser och man förhöjer stadens image och känslan av stolthet hos invånarna. Även belysning av naturobjekt som träd och vatten kan vara karaktärsskapande.



Kommunen har tagit fram ett belysningsprogram för Norrtälje Stad. Belysningsprogrammet består av två delar, där del 1 innehåller riktlinjer för belysning i Norrtälje stad. Här finns information om färgtemperatur, ljuskällor m.m. Del 2 innehåller platsspecifika åtgärder inom Norrtälje stadskärna, men kan även användas som inspiration för fortsatt arbete med belysning i Norrtälje Hamn.

#### Principer och eftersträlvade lösningar

- *Krav och riktlinjer enligt Norrtälje stads belysningsprogram ska ligga till grund för belysningen i Norrtälje Hamn. Ett särskilt program ska tas fram för Norrtälje Hamn. Konstnärer kan med fördel involveras i utformning av belysning på specifika platser i stadsdelen.*
- *Belysning på och intill byggnader ska samordnas med kommunen för att skapa en bra helhetsbelysning och gestaltning.*

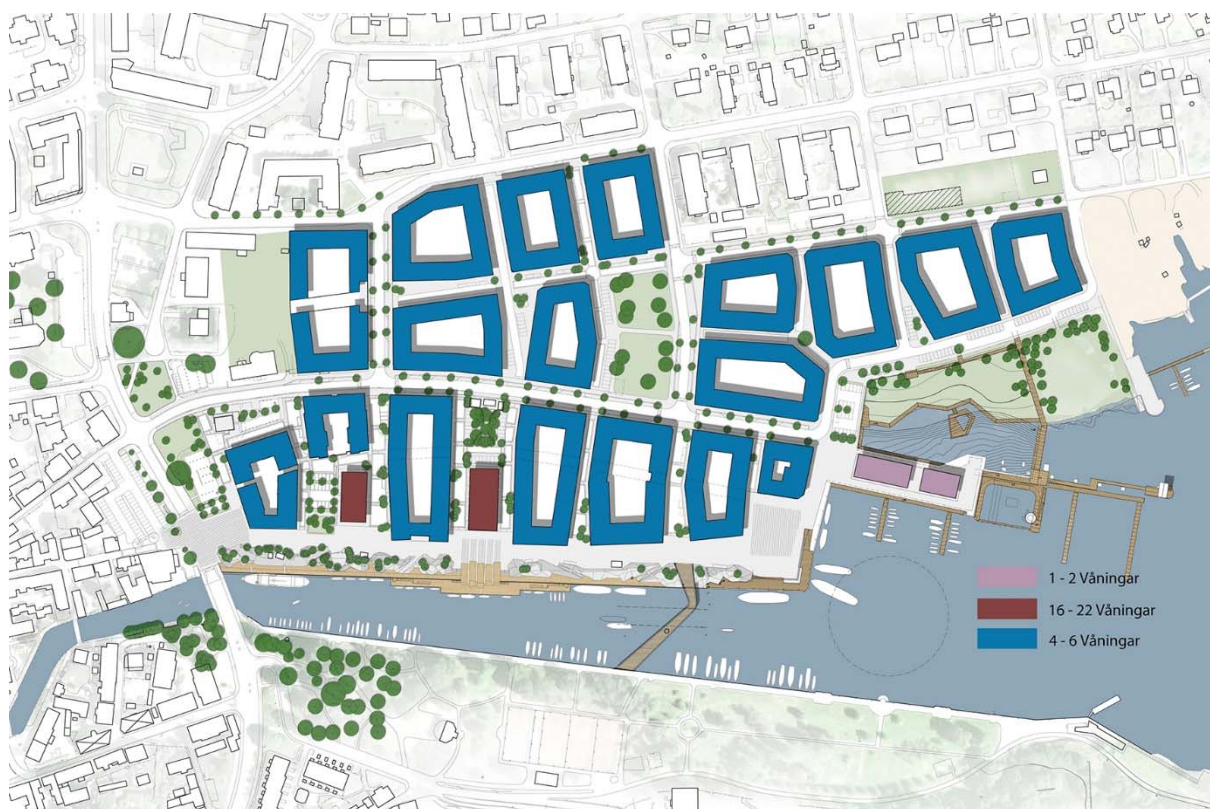


### 4.2.3. Norrtälje Hamn - En vardag av mångfald

Den täta mångfunktionella blandstaden har många fördelar. Den är mer tillgänglig eftersom fler människor kan gå eller cykla mellan bostaden, arbetet och service. Den är trygg eftersom det är fler människor som rör sig på gatorna. Blandningen av olika verksamheter och bostadstyper innebär att stadsrummet befolkas av en blandning av människor under hela dygnet vilket är viktigt i en socialt hållbar stad. Olika funktioner i staden har olika behov, och för att en blandning ska vara ekonomisk bärkraftig behöver stadens utformning stödja en mångfald av verksamheter. Det handlar till exempel om att skapa attraktiva affärslokaler för kommersiella lokaler, eller billiga och flexibla lokaler för till exempel kulturverksamhet samt tillgängligheten till dessa.

#### 4.2.3.1 Tätt och jämn bebyggelse

En stads täthet avgör i hög grad hur levande och aktiv den är. Ju högre täthet ju mer liv, mötesplatser och verksamheter är möjligt. En jämn täthet bidrar till att skapa en effektiv markanvändning och en tydligt sammanhållen och balanserad stadsbild.

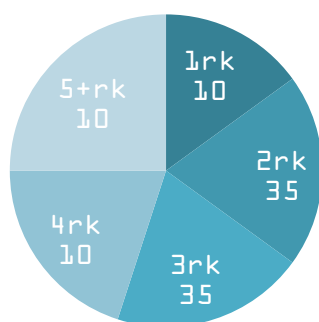


*Preliminär princip för exploatering (maj 2015). De olika färgerna illustrerar olika höjder. Stor variation längs med huskroppen och fasader eftersträvas dock. Bilden ska inte tolkas som beslut gällande det enskilda kvarteret. Exploatering enligt bilden ger totalt i storleksordningen ca 199 000 BTA. Exploateringsgraden kan komma att förändras till följd av kommunala beslut.*

#### 4.2.3.2 En blandning av bostadstyper

I en attraktiv stad finns det bostäder i olika storlekar och prisklasser och för olika livskeden och livsstilar. Därför är det viktigt att det byggs olika typer av bostäder i den nya stadsdelen. Det kan handla om olika bostadsformer, bostadsstorlekar, upplåtelseformer eller standarder. Dessutom

välkomnas olika typer av kategoriboenden och boendekoncept, exempelvis studentbostäder, äldreboenden och byggemenskaper. Denna mångfald ska tillåtas påverka bebyggelsens gestaltning. Innovativ variation och inbyggd flexibilitet i bostädernas utformning och storlek eller i husens användningsområde uppmuntras. Gemensamma nyttigheter i byggnader och för de boende uppmuntras och kan skapa möjlighet för ytterligare variation i bostadsutformningen. Då Norrtälje stad ökar i befolkning ökar även behovet av särskilda boenden av olika slag. Sådana boenden ska beredas plats inom stadsdelen. Behovets omfattning påverkas av den befolkningsökning som stadsdelen genererar men avvägningar måste också göras gällande lämplig placering och täthet mellan boenden. Utifrån detta har eftersträvad total omfattning inom Norrtälje Hamn bedömts (reviderad bedömning maj 2018) vara i storleksordningen ca 10 LSS-bostäder samt ca 10 SoL-bostäder (boenden med inriktning mot socialpsykiatri).



*Principfördelning för varierade bostadsstorlekar för kvarter utan kategoriboenden.*

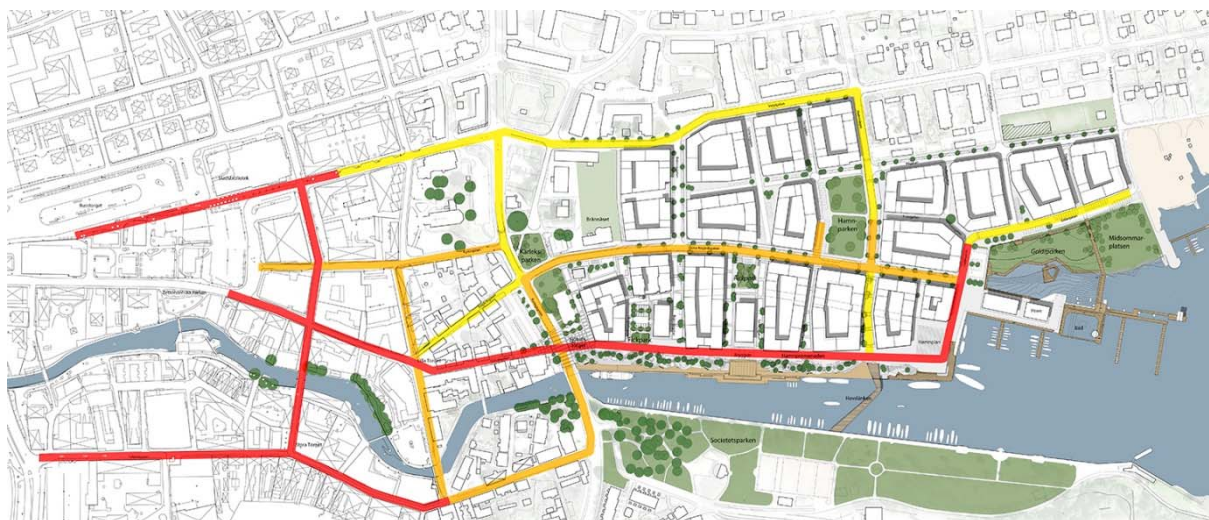
#### *Principer och eftersträvide lösningar*

- *En varierad lägenhetsfördelning ska eftersträvas. Fördelning ska redovisas av byggherrar. En allt för koncentrerad fördelning tillåts ej.*
- *Det ska finnas en blandning av olika upplåtelseformer. Andelen hyresrätter ska vara minst 20 %. Kommunen ska säkerställa detta inom sina markanvisningar eller på annat sätt. Det är önskvärt att även bebyggelse inom privata fastigheter bidrar med hyresrätter, helt eller delvis.*
- *Norrtälje Hamn ska bidra till stadens behov av särskilda boenden i förhållande till den ökade befolkning stadsdelen medför.*

#### **4.2.3.3 Restauranger och butiker längs viktiga stråk**

Genom att koncentrera offentlig och kommersiell service i lättillgängliga lägen blir det lätt att nå för många. När många servicemålpunkter ligger intill varandra blir det också enklare för invånarna att samordna sina ärenden och verksamheterna kan dra nytta av klustereffekterna. En handelsanalys av stadsdelen visar att ger underlag för minst 8 caféer och restauranger, en dagligvaruhandel, några butikslokaler samt några kontorslokaler. Dessutom finns sannolikt behov av ytterligare service- och upplevelseverksamheter. Verksamheter ska i första hand lokaliseras kring Hamnplan och Sjötullstorget samt längs Hamnpromenaden och Östra Rögårdsgatan. Kluster och samlade stråk är att föredra särskilt gällande shopping. Upplevelser har särskild nytta goda kommunikationslägen med tillgång till parkering och kollektivtrafik.





Handels- och servicelägen i stadskärnan och Norrtälje Hamn: Röd=A-läge, Orange=B-läge, Gul=C-läge



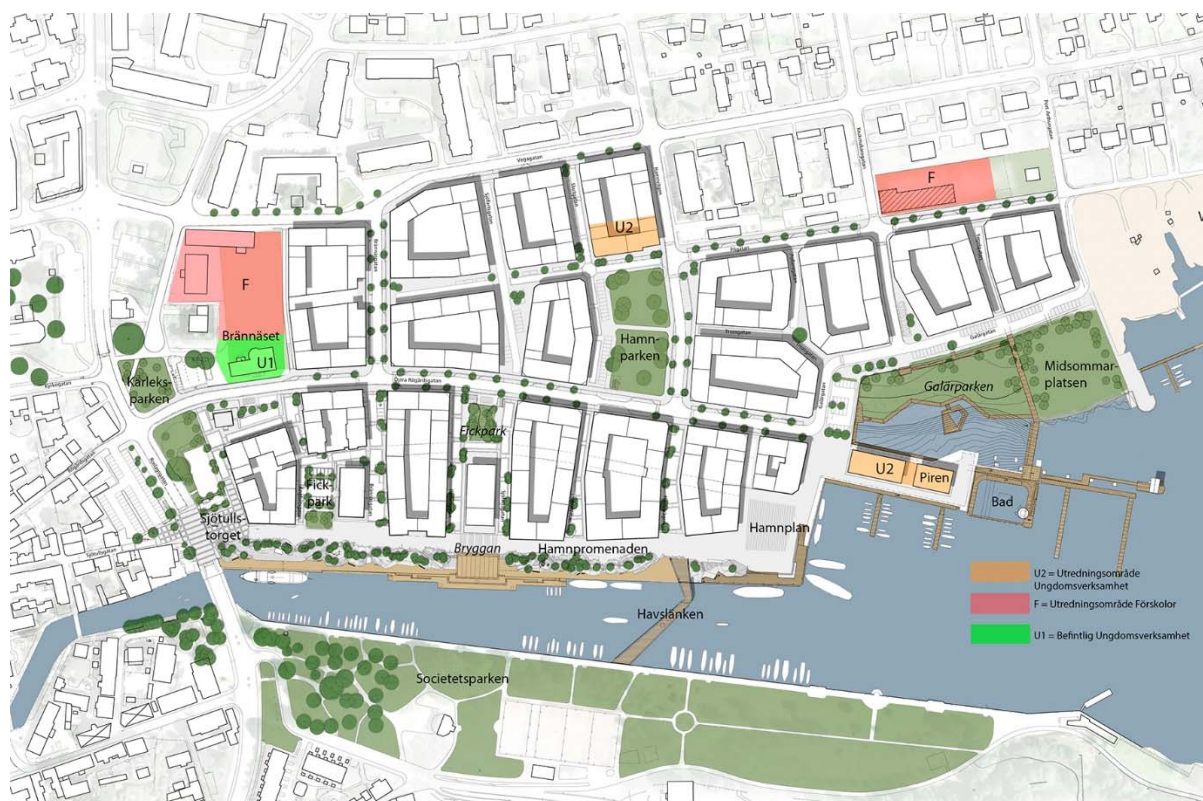
Lägeskvaliteter. Olika stråk bedöms lämpliga för olika typer av handel- och service beroende på bland annat läge och kommunikationer.

### Principer och eftersträlvade lösningar

- Bottenvåningar i kvarteren, och med främsta fokus vid torgen och längs med Hamnpromenaden och Östra Rögårdsgatan ska utformas med lokaler i bottenvåningarna. Bottenvåningar i dessa lägen ska utformas med generös takhöjd och tydliga butiksfönster.
- Principer för skyltning ska finnas och följas.
- Plats för uteserveringar vid fasad ska finnas kring Hamnplan och Sjötullstorget samt längs med Hamnpromenaden och möjliggöras i vissa lägen kring Piren och Hamnparken.
- Aktiv analys, planering och samverkan ska ske för att åstadkomma en levande stadsdel 2.1 med ett bra och blandat utbud av service, handel och upplevelseverksamheter.

#### 4.2.3.4 Förskolor och skolor med god tillgång till park och natur

Att ha nära till förskola och skola skapar förutsättningar för hållbara resval och förenklar vardagslivet. Därför ska förskolor och skolor vara lätta att nå till fots och med cykel från bostäderna och gårdarna behöver ha tillräckligt många cykelparkeringar. Trafikmiljön runt förskolor och skolor ska ha en trygg och säker utformning. Det ska vara lätt att från för- och grundskolorna nå parker och natur så att det kan bli en naturlig del av undervisningen och barnens vardag. I stadsdelen har det preliminärt bedömts det behövas i storleksordningen ca 120 förskoleplatser i etapp 1 och 2 motsvarande ca 6 avdelningar. Eftersom stadsdelen etableras successivt behövs troligen minst två separata förskolor etableras. Ytterligare behov kan tillkomma i etapp 3. Det bedöms i nuläget inte finnas behov av någon ny skola inom Norrtälje Hamn då det finns befintliga skolor med kapacitet direkt närhet av den nya stadsdelen.



Tänkbara lägen för förskolor och ungdomsverksamhet. Rosa= Utredningsområde förskola.  
Orange=Utredningsområde ungdomsverksamhet, Grönt=Befintlig ungdomsverksamhet



#### *Principer och eftersträlvade lösningar*

- *Skolor och förskolor ska ha en egen gård av tillräcklig storlek för en bra verksamhet. Gårdar ska vara trygga och stimulerande miljöer. Som riktvärde ska gården ha en storlek på minst 17 kvm/barn men där det är möjligt ska större gård eftersträvas. Tillräckliga ytor för lämning och hämtning av barn ska finnas. Förskolor som eventuellt delar gård med boende ska ha tillgång till lekplats på gården.*
- *Parker i och nära stadsdelen ska utgöra en extra resurs för förskolor och erbjuda mer variation och stimulerande aktiva miljöer. Helhetsperspektiv på tillgängliga och lämpliga utemiljöer ska beaktas vid planering av förskolor och skolor.*
- *Lokaler för ungdomsverksamheter ska finnas.*

#### **4.2.3.5 Kulturlokaler och kulturplatser vid Hamnplan**

Ett levande kulturliv är en stor del av en stads attraktionskraft. För att kulturlivet i den nya staden ska ges bra förutsättningar är det viktigt att skapa lokaler för kultur i bra tillgängliga lägen för privata och kommunala initiativ. Hamnplan är en av Norrtälje Hamns viktigaste noder och mötesplatser och hit bör kulturevenemang och kulturlokaler lokaliseras, inte minst med tanke på närheten till bron till Societetsparken samt Galärenområdet. Integration mellan hotell, konferensverksamhet, hörsal och bibliotek är exempel som bör utredas för att skapa samnyttjande av lokaler. Tillfälliga kulturevenemang såsom musikkonserter, litteraturaftnar, studiecirklar, konstutställningar behöver lokaler och kan ges bra platser invid eller på Hamnplan alternativt Piren.

#### *Principer och eftersträlvade lösningar*

- *Lokaler för kultur ska möjliggöras i anslutning till Hamnplan eller Piren.*
- *Publika lokaler ska utformas inbjudande och ges en offentlig karaktär.*
- *Lokaler behöver vara tillgängliga för personer med funktionsnedsättning*
- *Cykelparkering bör finnas i anslutning till kulturverksamheters entréer och avståndet till hållplats för kollektivtrafik bör vara kort*
- *Kommunala initiativ bör jämte privata sådana utredas och lyftas för diskussion.*

#### **4.2.3.6 Hamnpiren, Hamnbadet och Hamnplan ska bli stadsdelens landmärken**

Att skapa ett landmärke eller en karaktärsskapande byggnad är viktigt för att ge en stadsdel något extra, något som sticker ut och berättar mer om stadsdelens identitet. I Norrtälje Hamn är det särskilt Hamnplan, Hamnbadet, Kajen och Hamnpiren som tillsammans skapar och lyfter det unika med denna stadsdel. Speciellt intressant för livet kring båtar, barn och bad. En byggnad som ska lyftas arkitektoniskt och vara stadsdelens smycke är typiskt sett pirbyggnaden. Denna byggnad blir riktmärket från vattnet och från land. Under sommaren kommer denna plats bli ett levande centrum där stadsliv, båtliv och badliv ger identiteten. Under vintern kommer pirbyggnaden att lysa med sin värme och Hamnplan vara plats för torghandel och aktivitet. Även kvarteret närmast Piren kan få samma betydelse.



*Stadsdelens landmärke är Hamnplan, Hamnbadet och Hamnpiren tillsammans (© Norrtälje kommun)*

#### *Principer och eftersträvade lösningar*

- *Byggnader på piren ska ha sådan verksamhet som innehåller kultur liksom sådan verksamhet som bär stadsdelens identitet som en plats för barn, båtar och bad.*
- *Verksamheter på piren ska oavsett kommersiell och/eller ideell utgångspunkt i huvudsak tjäna allmänhet, invånare eller besökare i någon form.*
- *Kommunen ska eftersträva full rådighet med anledning av pirens unika läge.*

#### 4.2.4. Norrtälje Hamn - En öppen och tillgänglig stadsdel

Möjligheten att ta sig fram i staden är grundläggande för en fungerande stad. En attraktiv stad har ett transportsystem där alla människor har goda möjligheter att ta sig fram, oavsett ålder, funktionshinder eller ekonomi och där människors livsmiljö är lika viktigt som hög framkomlighet. Norrtäljebornas bilresor utgör idag en högre andel än i andra jämnstora svenska städer. I det framtida Norrtälje prioriteras klimatsmarta transportmedel. Högst prioritet har gående, därefter prioriteras andra hållbara alternativ till bilen som cykel eller kollektivtrafik. Det är fortfarande möjligt att resa med bil, men för merparten av alla lokala resor är det enklare och smidigare att välja andra transportmedel. Bilen ska så litet som möjligt inverka på stadsmiljöns kvaliteter.

##### 4.2.4.1 Gatunätet ska skapa tydliga stråk och noder

Gatunätet är stadens mest grundläggande element som kopplar alla människor till varandra, med hjälp av olika transportmedel. Gatunätet i Norrtälje Hamn ska vara finmaskigt så att det är lätt att ta sig dit man ska utan omvägar. Tydliga och lättorienterbara huvudstråk skapar en robust struktur som binder ihop olika stadsdelar. Lokalgator och gränder har en större variation i sin struktur för att skapa en mer varierad rumslig upplevelse. Genom tydliga gestaltungsgrepp kan stråk med stark egen identitet, så som Kajstråket och Östra Rögårdsgatan, framhäva viktiga riktningar i staden samt hur de ska användas och trafikerats. En ny öppningsbar gång- och cykelbro anläggs i Hamnvägens förlängning över vattnet till Societetsparken och kopplar ihop Norrtälje Hamn med parken.



- |  |  |
|--|--|
|  Lokalgata; gata med blå busstrafik         |  Gångstråk, tillgängliga stråk för gående   |
|  Gångfartsområde; fordon på gåendes villkor |  "Tvärstråket"; stråk genom kvarter         |
|  Gång-cykelväg; för gång- och cykeltrafik   |  Gågata; gående, cyklar samt behörig trafik |



*Gatunätets preliminära trafikstruktur mars 2018*



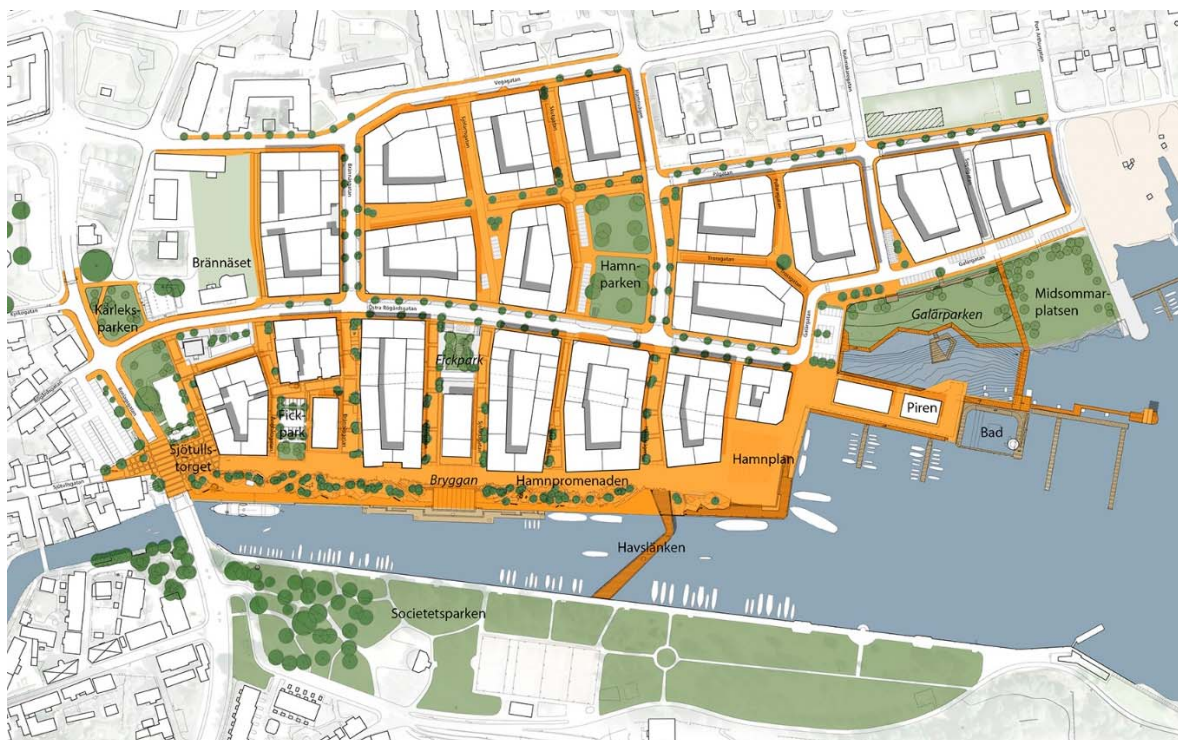
*Gång och cykelbron till Societetsparken (© Norrtälje kommun)*

*Principer och eftersträvade lösningar*

- *Gång- och cykelstråk inom stadsdelen ska kopplas ihop med stadens befintliga och planerade gång- och cykelvägnät.*

**4.2.4.2 Gatumiljöer ska prioriteras för gående**

Gående är högst prioriterade i trafiken i Norrtälje Hamn. Som gående räknas även personer som tar sig fram med hjälp av olika hjälpmedel, som till exempel rullstol. Att ta sig fram till fots är hållbart och också positivt ur ett hälsoperspektiv. Gång ingår dessutom som en del i alla resor, till exempel när man går till busshållplatsen eller parkeringsplatsen.



*Principförslag till gångprioriterade områden och gångbanor*

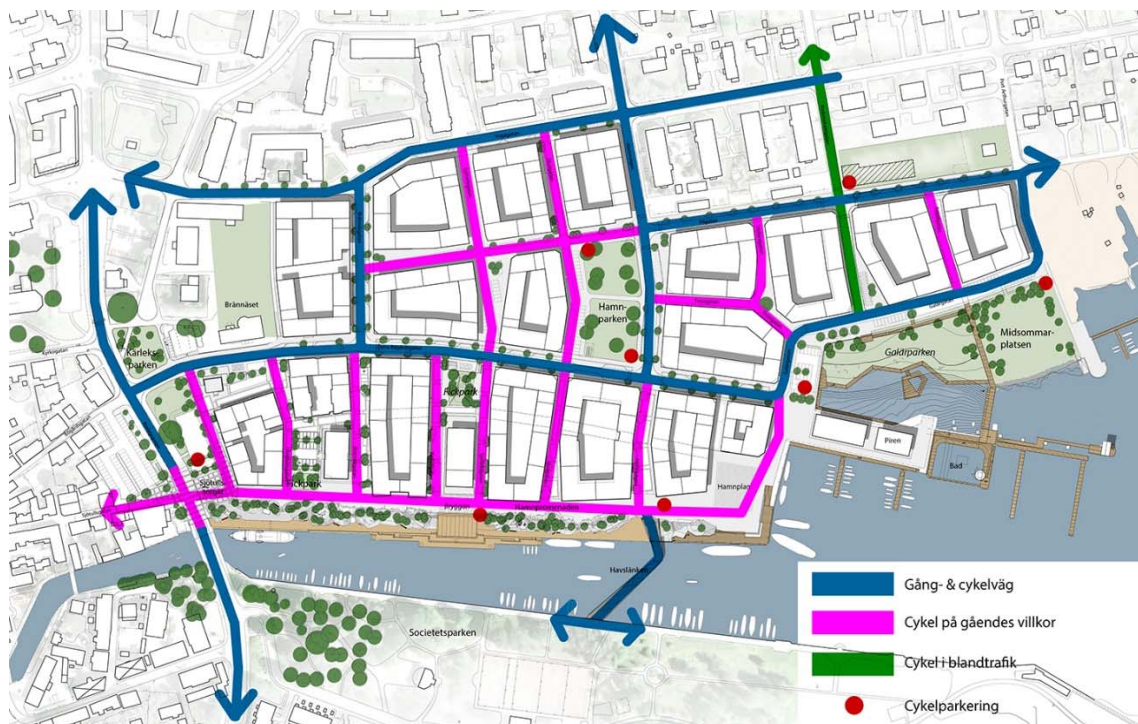


### Principer och eftersträlvade lösningar

- Barriärer och omvägar för gående undviks. Gatunätet, liksom övriga offentliga rum, ska utformas så att det är lätt att ta sig fram, även med funktionshinder. Det handlar till exempel om att undvika hinder, smala passager, stora lutningar och trappor, att utforma gatumiljön så att det är lätt att hitta och att se till att det finns bänkar utplacerade i gaturummet.
- Tillräckligt breda gångbanor ska finnas längs alla gator, alternativt utformas gatorna som gångfartsgator.
- Minsta frihöjd, under utstående byggnadsdelar och skyltar, över allmän plats är över, gångfartsområde, gångbana och cykelbana 3,2 meter och över körbana 4,6 meter
- Utstick som t.ex. balkonger ska samordnas med träd och belysningsstolpar.
- Entrédörrar, grindar, vindfång och liknande får inte inkräkta på allmän plats.
- Ett stråk genom de södra kvarteren som visas i Skelettplanen ska konkretiseras inom respektive detaljplan för dessa kvarter. Stråket bryter upp fasaden längs tvärgatorna, ger siktlinjer och passager. Utformningen ska göras så att stråket inte försämrar gårdsmiljöernas funktion, trivsel och trygghet.

#### 4.2.4.3 Gena cykelstråk och nära cykelparkering

Cykel är ett hållbart transportmedel vars popularitet är ökande. Cykeln skapar tillgänglighet till staden för grupper som inte har möjlighet att köra bil samt används för jobbpendling som hel eller del av resa och i ökande grad för träning. Cykling har också positiva hälsoeffekter. För att göra det enkelt att välja cykel skapas ett gent cykelnät längs viktiga stråk. Viktiga stråk är särskilt sträckorna mellan området och hållplatstorget samt centrum. Utrymmen för cykelparkeringar ska finnas på strategiska platser, liksom god skyltning/vägvisning, cykelservice som pumpar etc.



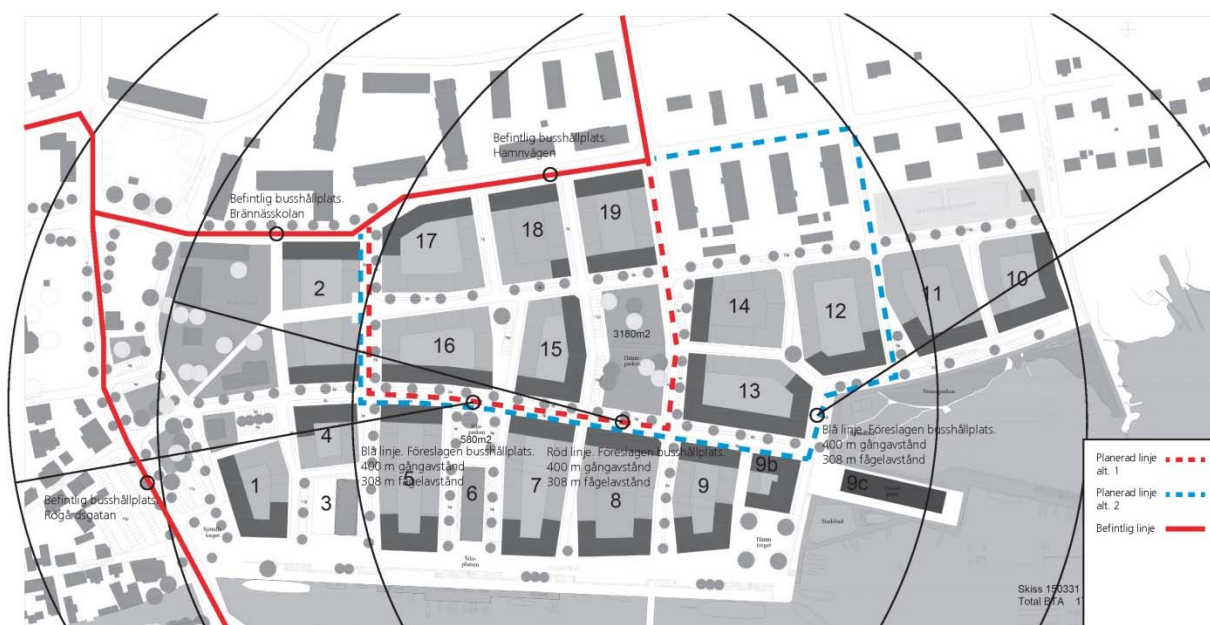
Principer för Gång- och cykelstråk samt tänkbara lämpliga lägen för särskild cykelparkering

### Principer och eftersträlvade lösningar

- Vid utformningen av Norrtälje Hamn ska området kopplas väl mot skola, centrum, busstationen och befintliga cykelbanor.
- Cykelparkering ska anordnas inom allmän plats i tillräcklig omfattning för behovet.
- Utrymme för cykelparkering ska finnas vid viktiga mötesplatser t.ex. Sjtullstorget, Hamnplan, Piren, badplatser och parker. Cykelställ ska också finnas vid strategiska busshållplatser. Cykelställ bör vara till minst 50 % väderskyddade där detta är möjligt.
- På strategiska platser anordnas service som t.ex. cykelpump i anslutning till cykelparkeringen.
- Cykelparkering och förvaring ska också anordnas inom kvartersmark och dimensioneras utifrån antal lägenheter. Cykelparkeringar ska placeras nära entrén, utan trösklar, och med automatisk dörröppning.
- Cykelställ bör medge ramlåsning.
- Platser för lastcyklar/lådcyklar bör anordnas vid bostäder samt vid matvaruaffär etc.

#### 4.2.4.4 God tillgång till attraktiv kollektivtrafik

Kollektivtrafik är både ett miljömässigt hållbart transportsätt och ett transportmedel som kan användas av många olika grupper i samhället och är därför en självklar del i en attraktiv stad. Det är viktigt att det är enkelt att gå eller cykla till Norrtälje bussterminal och en bra koppling mellan området och busstationen i gång- och cykelnätet behövs därför. Busstrafik inom stadsdelen är eftersträvansvärt av flera skäl. Buss underlättar för ett hållbart resande för boende i stadsdelen, för tillgänglighet till stadsdelen och dess aktiviteter för alla kategorier av besökare och minskar behovet av parkeringsplatser. En hållplats nära Hamnplan och piren är särskilt viktig för en god logistik och tillgänglighet till de publika verksamheter och evenemang som eftersträvas där. I ett längre perspektiv kan man tänka sig att det skulle kunna bli aktuellt att kollektivtrafiken byggs ut för att trafikera stadsdelen, med hållplatsstopp för Stockholmsbussen i rusningstrafik.



Idéer om hur Norrtälje Hamn skulle kunna trafikeras av en busslinje. Kartan visar två möjliga alternativ samt idag befintliga busslinjer i närområdet. Svarta ringar visar befintliga samt tänkbara



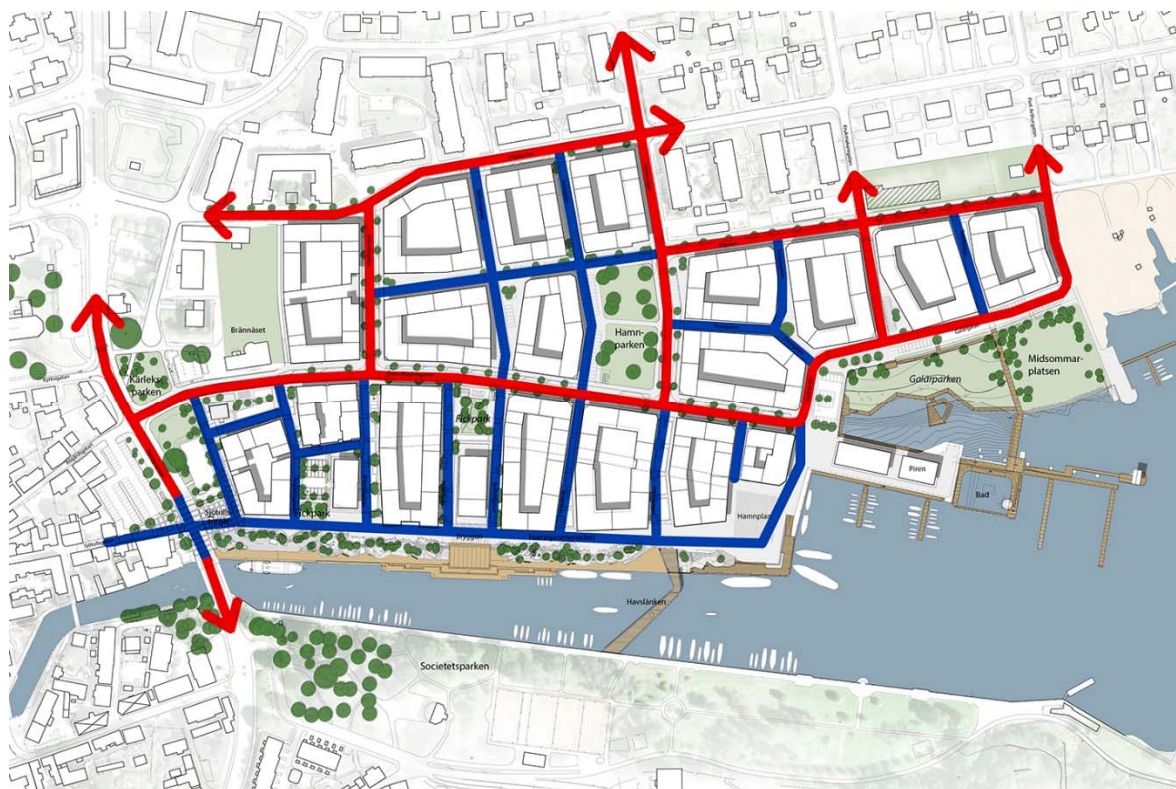
framtida hållplatslägen (obs olika beroende på alternativ). Linjerna indikerar vilket område som ligger inom 400 meters avstånd till respektive hållplatsläge.

#### Principer och eftersträlvade lösningar

- Stadsdelen ska kunna försörjas med kollektivtrafik med buss. Flera busshållplatser ska kunna anordnas inom stadsdelen. Busshållplatser ska finnas i närheten av stadsdelens publika målpunkter som Hamnplan och Piren.
- Busshållplatser ska vara trivsamma väntplatser. Vädskydd ska anordnas vid hållplatser vid publika målpunkter samt vid övriga hållplatser i den mån plats kan upplåtas för detta.
- Hållplatser bör utformas så att cykeltrafik kan passera bakom hållplatsen.

#### 4.2.4.5 Biltillgänglighet och hastigheter anpassas till stadslivet

Bilen kommer fortfarande att behövas i framtiden men kortare resor kan ersättas med gång och cykel och biltrafiken behöver bli renare genom en högre andel miljöfordon. Fordonstillgänglighet är viktig till exempel för funktionshindrade och för varutransporter etc. Det betyder att lastplatser och angöring för personer med funktionshinder behöver finnas på lagstadgade avstånd från entréer till bostäder och verksamheter. Biltrafiken ska regleras på stadslivets villkor bland annat genom dimensionering och utformning av gator, som ger ökad trygghet och säkerhet i trafiken för oskyddade trafikanter. Oavsett senare beslut om skyltad hastighet kommer gatorna att utformas så att hastigheterna blir låga.



Preliminära principer för dimensionering av gator: Röd=30-50km/h, Blå=Gågata/ Gångfartsområde (endast nyttotrafik)



#### *Principer och eftersträlvade lösningar*

- *Möjlighet till angöring för funktionshindrade med bil ska finnas inom 25 meter från fastigheternas entré. Funktionshindrade boende ska beredas parkeringsmöjlighet inom fastigheten.*
- *Lastning och lossning ska inte ske i närheten av områden där barn vistas, under de tider då barn normalt vistas där, t.ex. skolor och förskolor.*
- *Utformning och dimensionering av gatorna i stadsdelen ska säkerställa säkerhet och trygghet för oskyddade trafikanter.*
- *Längs Hamnpromenaden ska det vara gågata och endast angöringstrafik till och från angränsande verksamheter tillåts. Gångfartshastighet ska gälla.*

#### **4.2.4.6 Bilparkering för boende på kvartersmark**

Bilparkering för boende anordnas i första hand i garage under aktuell kvartersmark. I vissa undantagsfall kan parkering ske på annat sätt på aktuell kvartersmark. Om det blir nödvändigt kan det anordnas parkering i fristående parkeringshus eller genom parkeringsplatser där behovet av boendeparkering täcks genom så kallat friköp. Eftersom parkeringslösningar är dyra att bygga är det viktigt att parkeringskostnaden separeras från boendekostnaden så att parkeringen inte finansieras av de i fastigheten som väljer hållbara transportmedel. Genom att utforma parkeringsgaragen med flexibilitet kan ytorna användas till andra ändamål om parkeringsbehovet minskar. Genom system som medger samutnyttjande kan garagen också nyttjas av arbetande i området. Utformningen av parkeringsgaraget ska ske yteffektivt. Norrtälje stads parkeringsstrategi från tid till annan gäller även för Norrtälje Hamn.

#### *Principer och eftersträlvade lösningar*

- *Boendeparkering anordnas som huvudprincip inom kvartersmark. Garage ska vara helt eller delvis nedgrävda under kvartersmark. Parkeringsgarage som underbygger allmän plats kan tillåtas, i enlighet med skelettplanen, efter utredning.*
- *Vid varje tid gällande parkeringsnorm för Norrtälje stad ska beaktas. Incitament för hållbart resande bör beaktas vid fastställande av parkeringstal.*
- *Parkeringsutrymmen ska utformas ljusa och överblickbara.*
- *Garageentréerna i de södra kvarteren bör förläggas norr om tvärstråket.*
- *Entréer och infartsväg till parkeringsgarage ska ha god överblick och bör ej finnas på sådan gata som har funktion som bussgata. In- och utfarter till parkeringsgarage och innegårdar ska inte anläggas i anslutning till cykelbanor eller kombinerade gång- och cykelvägar, det vill säga Utfartsförbud ska anges i detaljplanerna. Detta för att minska exponeringen mellan korsande strömmar av motorfordon och cyklister som innebär en potentiell olycksrisk.*

#### **4.2.4.7 Parkering för besökare och avlastningsplatser**

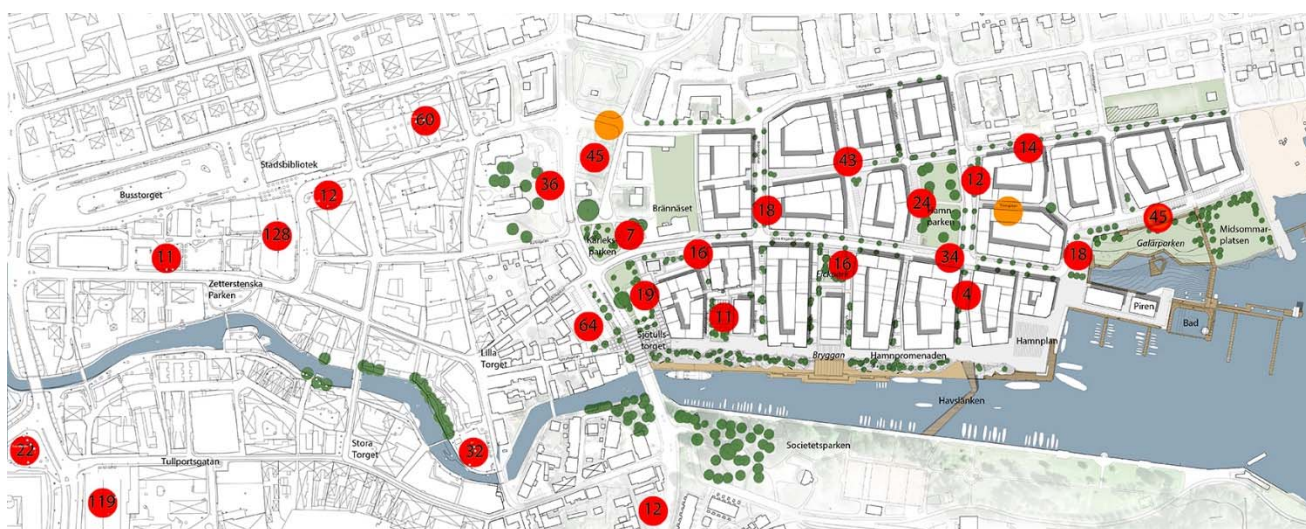
Stadsdelens besöksparkering sker inom allmän plats. Besökare till boende i stadsdelen ska inräknas i parkeringsbehovet för kvarteren. Drygt 250 parkeringsplatser bedöms kunna ordnas inom allmän plats utomhus i stadsdelen utan extraordinära kostnader. Det bedöms fylla det lokala behovet väl så att marginal finns för besökare till Hamnplan, skärgårdsfärjorna, Hamnpiren och badet.

Parkeringshus och parkeringsgarage under allmän plats kan vara en möjlighet som komplement till

markparkeringar. Eventuella parkeringsgarage och parkeringshus placeras och utformas på ett sätt så att incitamenten till mer hållbara resval stärks och att miljövänliga fordon premieras.

#### Principer och eftersträvade lösningar

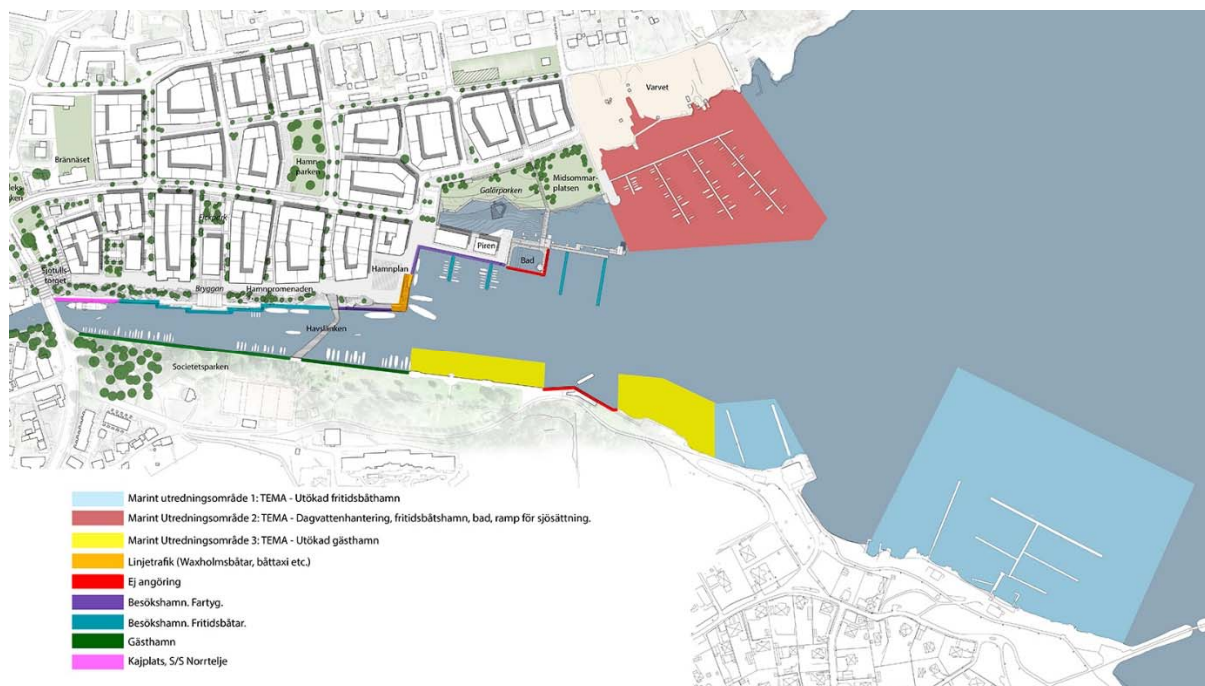
- *Möjlighet till tillfälliga på- och avlastning för bil ska finnas nära Hamnplan. Detta anordnas genom korttidsbegränsning av vissa parkeringsplatser.*
- *Parkering för besökare i stadsdelen kan huvudsakligen anordnas på gata som kantstensparkering, samlade mindre ytor för parkering ska dock eftersträvas för att minska söktrafik inom stadsdelen.*
- *Parkeringshus kan tillåtas vid behov. Ett sådant ska då placeras och utformas på ett sådant sätt att hållbarhet och stadsliv stärks. Det ska utformas med samma omsorg och principer som bostadsbebyggelsen i området. Verksamheter som butik eller kontor bör inrymmas i parkeringsbyggnaden för att skapa en flerfunktionsbyggnad (jmf t.ex. Västra hamnen, Malmö). Det kan vid behov göras med tredimensionell fastighetsbildning.*



*Preliminära (2014) lägen för parkeringsplatser för besökare. Orange prick avser utredning av parkeringsgarage. Vidare utredning kommer att ske.*

#### 4.2.4.8 Småbåtshamn för boende och gästhamn

Båtliv är ett mycket värdefullt inslag i stadsdelens liv och karaktär. Permanenta och tillfälliga anöringsplatser för fritidsbåtar ska ges utrymme och fylla hamnvikens båda sidor. En gästhamn som möjliggör för besökare för att övernatta bör finnas i eller i närheten av den nya stadsdelen. En Båtplan som ger principer för användning av kajer, brygganläggningar etc. inom och i närheten av Norrtälje Hamn har tagits fram och ska vägleda utvecklingen. Planen anger även riktlinjer och områden för utveckling av nya båtplatser och viss service mm.



*Båtplan för Norrtälje Hamn och närområden: Olika färger längs med kajlinjen visar på olika användning av platser för båtar och fartyg. Färgade ytor visar olika utredningsområden för fritidsbåtar och andra vattenanknutna aktiviteter som bad, dagvattendamm mm.*

#### *Principer och eftersträlvade lösningar*

- *En Båtplan ska finnas och ge inriktning för användning och utveckling av områden och service för båtar och fartyg.*
- *För att även mindre båtar ska kunna lägga till ska det finnas lägre bryggor längs med kajen.*
- *Det bör finnas möjlighet till laddning av eldrivna båtar.*

#### **4.2.4.9 Hamn för färjetrafiken**

Det finns en önskan hos kommunen att färjetrafiken ut i skärgården ska utvecklas. En replipunkt för skärgårdstrafiken gör inte bara Norrtälje, utan även stadsdelen Norrtälje Hamn, till en skärgårdsdestination. En förutsättning för att detta ska vara möjligt är en strategiskt placerad tilläggsplats för fartyg för persontrafik som exempelvis Waxholmsbåtar. Plats för båttaxi ska finnas i eller i närheten av den nya stadsdelen. Planering för fartygsplatser omfattas av båtplanen.

#### *Principer och eftersträlvade lösningar*

- *Tilläggsplatser för större fartyg ska anläggas i anslutning till Hamnplan. Service för besökande fartyg ska finnas vid tilläggsplatser för fartyg.*



#### *4.2.4.10 Räddningstjänstens framkomlighet*

Utryckningstrafiken har särskilda behov av framkomlighet i tätort. Det primära utryckningsnätet omfattar större delen av biltrafikens huvudnät samt anslutningsgator till sjukhus och vårdhem, brandstation och andra väl frekventerade målpunkter för räddningsfordon. Roslagsgatan ingår i det primära nätet. Östra Rögårdsgatan, Pilgatan och Hamnpromenaden ingår i det sekundära utryckningsnätet som omfattar övriga delar av blandtrafiknätet utom gator för gångfart. Det övriga utryckningsnätet omfattar gränder, gator med gångfart, samt delar av gång- och cykelnätet och bussgator.

#### *Principer och eftersträlvade lösningar*

- *Räddningstjänsten ska ha god framkomlighet i hela stadsdelen enligt gällande riktlinjer. Detta ska beaktas vid planering av kvartersmark och vid möblering av gaturummet och allmän plats.*

#### 4.2.5. Norrtälje Hamn - En vacker skärgårdsstad

Stadens identitet är vad som gör den unik bland många andra städer som erbjuder ungefär samma funktioner. Identitet handlar om en känsla för staden som hembygd, en plats att känna igen sig i och ett stadsrum att uppskatta för deras unika karaktär. Identitet skapas av den byggda miljön, naturliga förutsättningar och de människor som bor i staden. Den byggda miljön kan genom till exempel byggnadernas utseende eller stadsrummets skala bidra till att skapa en karaktär som är unik för Norrtälje Hamn. De naturliga förutsättningarna, som till exempel vattnet, kan förstärkas och göras synliga för att tydliggöra stadens läge. Norrtäljeborna känner bäst sin stads identitet och deras kunskaper är en viktig del för att utveckla den nya stadsdelen till att bli en del av Norrtälje stadskärna. Men även de som bott och verkat i hamnen tidigare kan bli en viktig del av stadsdelens identitet och kan göras synlig genom att till exempel platser eller att traditioner bevaras och lyfts fram t.ex. genom skyltar och namn.

##### 4.2.5.1. *Norrtäljes variation och småstadskaraktär*

Norrtälje Hamn ska kännas som en naturlig del av Norrtälje stadskärna som är ett riksintresse för kulturmiljövården. Den övergripande karaktären dagens centrala stadskärna är dess småstadsskala, variation och sammanhållenheter. Samma vänlighet och öppenhet som det finns i dagens centrala Norrtälje ska finnas i Norrtälje Hamn. Det är en väl sammanhållen kvartersstad, med småstadsgator och gränder, små parker och torg. Byggnaderna ska minskas och brytas ner till dels en mänsklig skala och anknyta till Norrtäljes karaktär genom stor vertikal variation av fasadernas material och färger samt genom variation i nivåer och i taklandskapets karaktär, färg och material.



*Norrtälje Hamn blir en del av Norrtäljes stadskärna (© Norrtälje kommun)*

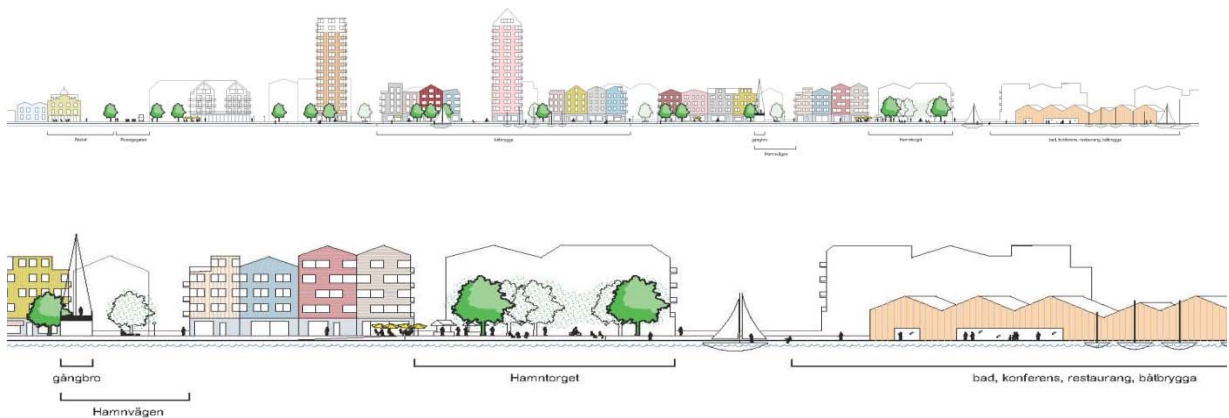
### *Principer och eftersträlvade lösningar*

- *Stadsdelen ska bestå av stadskvarter. Friliggande punkthus eller lamellhus ska inte tillåtas i stadsdelen med undantag för kvarter 3, 6 och 9B.*
- *Arkitekturen kan variera från lågmält till experimentellt arkitektoniskt uttryck men med beaktande av förutsättningarna ovan.*
- *Fasader ska vara varierade och långa enhetliga stråk direkt undvikas. Längre sammanhängande fasader bör delas upp med olika nivåer, färger och material och trapphus. Variationen i fasadkaraktär bör huvudsakligen vara vertikal.*
- *Träfasader ska finnas som en del av den variation som beskrivs. Träfasader knyter an till den befintliga stadens tradition även om moderna tolkningar uppmuntras.*
- *Taklandskapets variation ska genom färg, material och nivåer samt till sin karaktär tydligt kunna upplevas.*
- *Balkonger, bottenvåningar, entréer och byggnadernas socklar ska ägnas särskilt fokus i gestaltningen.*
- *Bottenvåningen ska som utgångspunkt för gestaltningen vara tydligt markerad. Ev. avvikelser från detta ska vara tydligt motiverade av helhetsgestaltningen och måste särskilt godkännas.*
- *Burspråk och förskjutningar i fasadliv får och finnas för att markera en vertikal fasaduppbyggnad.*
- *Skyltfönster ska inordnas i fasadens gestaltning och belysning ska anpassas för upplevelsen från stadsrummet.*
- *Utskjutande byggnadsdelar i gaturummen får, som utgångspunkt, sticka ut högst 0,7 meter. Mot större stadsrum som Hamnpromenaden, torg och andra öppna ytor får balkonger, som utgångspunkt, sticka ut ca 2 meter.*
- *Särskild Designmanual för balkonger och dess inglasning ska finnas och följas. Detaljplanerna ska tydligt reglera om och hur inglasning av balkonger kan tillåtas. Eventuella inglasningar av balkonger ska alltid vara med i den ursprungliga arkitektoniska gestaltningen. Inglasningar ska genomföras med profillösa system och samma system ska användas på hela fastigheten.*

#### **4.2.5.2. En sammanhållen obruten stadsfront mot vattnet**

Kvarteren och fasaderna utmed kajen utgör stadsdelens ansikte utåt mot vattnet. Stadsfronten mot vattnet ska utgöras av obruten fasad för att bygga en sammanhållen front som tydligt visar var kvartersstaden börjar. För att stadsfronten ska avspegla småstadens variation gäller i övrigt samma principer som för resten av området.





Principelevation längs med kajstråket

#### Principer och eftersträlvade lösningar

- För att utgöra en tydlig front ska det finnas en obruten fasad i markplanet. Minst 4 våningar ska eftersträvas.
- Om enstaka kvarter inte helt kan uppfylla kravet på obruten fasad gäller att minst en förhöjd bottenvåning ska vara obruten. Sådan avvikelse kan endast tillåtas där avsteg uppenbart kan motiveras.

#### 4.2.5.3. Ett småbrutet sammanhållet taklandskap

Taklandskapet är ett viktigt inslag i stadsbilden och har en stor sammanhållande betydelse för bebyggelsen. I Norrtälje stadskärna är taklandskapet sammanhållet men samtidigt småbrutet på ett varierat och småskaligt sätt. Taklandskapet har stor betydelse för upplevelsen av staden och dess stadsmässiga karaktär. Småbrutenhet, genomtänkta nivåskillnader skapar variation och minskar risken för att större byggnader ger ett för massivt intryck. Det ger också en mer spännande stadsbild där blicken kan vandra.

#### Principer och eftersträlvade lösningar

- Taklandskapet ska vara varierat och väl gestaltat. Stort inslag av brutna tak ska finnas inom området för att knyta an till den lokala byggnadstraditionen och erhålla karaktär av småstad. Platta tak bör användas på ett sätt som tillskapar värden så som takträdgårdar, vegetationsklädda tak eller dylikt.
- Taklandskapet ska gestaltas med variation genom färg, material, nivåer och karaktär för att tydligt kunna upplevas.
- Takfoten bör markeras.
- Solceller och solfångare på tak ska uppmuntras. Sådana installationer ska integreras i taklandskapet med omsorg. Gröna tak ska uppmuntras och kan användas på flackare taktytor, förrådsbyggnader etc. som har lämpliga fysiska förutsättningar. Grönytefaktor ska användas för att styra mot bl.a. gröna tak och solenergiinstallationer.
- Större takanordningar som fläktrum, maskinrum mm bör inordnas i taklandskapet. Mindre takanordningar bör infärgas i takets kulör.
- Synliga hängrännor och stuprör ska integreras i byggnadernas gestaltning.

#### **4.2.5.4. Modern träarkitektur**

Norrtälje stadskärna är idag i huvudsak byggd med träarkitektur. Trä är ett material som idag inte är ett helt vanligt byggmaterial för flerbostadshus men som åter börjar användas allt mer för sin starka karaktär och sina miljöfördelar, både i fasad och stomme. Trä är en förnyelsebar resurs och koldioxidutsläppen i ett livscykelperspektiv är lägre än vid byggnation i betong. Att bygga i trä kan ge Norrtälje Hamn en stark estetisk koppling till den befintliga stadskärnan samtidigt som det kan ge stadsdelen en unik karaktär från ett internationellt perspektiv. Sådan arkitektur ska uppmuntras och premieras.

##### *Principer och eftersträlvade lösningar*

- *Koldioxidsnåla materialval som t.ex. trä ska eftersträvas i byggnader.*
- *Träfasader ska finnas som en del av den variation som beskrivs i utbyggnadsstrategin. Detta knyter an till den befintliga stadens byggnadstradition. Moderna tolkningar uppmuntras.*

#### **4.2.5.5. En mångfald av exploatörer, arkitekter och konstnärer**

Det nya Norrtälje Hamn ska ges en sådan variation i bebyggelsens utformning att det inte kan uppfattas som ett enhetligt område. Variation skapas i en stad genom framförallt att många olika parter och aktörer är med och påverkar stadens utformning. En variationsrik stadsdel, liksom Norrtäljes befintliga stadskärna, behöver ha en mängd olika exploatörer, arkitekter och konstnärer som kan ge sin tolkning av platserna och kvarteren. Då kan en äkta mångfald skapas som gör att stadsdelen kan bli rik på arkitektoniska upplevelser men också att det ges utrymme för olika bostadstyper och livsstilar i stadsdelen. Den konstnärliga gestaltningen kan med fördel samplaneras med arkitekturen och ljussättningen. Samarbete mellan konstnärer och arkitekter kan ge ett helhetstänk kring offentliga konstnärliga gestaltningar.



Exempel på kvarter med en mångfald av byggnadsfastigheter i Norrtälje stadskärna idag (bild från Posthusgatan). (©Norrtälje kommun)

#### Principer och eftersträlvade lösningar

- Det bör eftersträvas att få många olika exploatörer inom stadsdelen.
- Det bör eftersträvas att få olika arkitekter för olika kvarter och även inom samma kvarter, för att skapa variation och mångfald.
- Konstnärlig gestaltning bör integreras och samplaneras med arkitekturen och är en del av det offentliga rummet. Principer och arbetsformer för att få till konst i stadsdelen ska tas fram.
- En andel av byggkostnaderna för såväl allmän plats som kvarter bör avsättas för konstnärlig utsmyckning. Minst 1 % av byggkostnaderna för offentliga platser och byggnader bör avsättas för konstnärlig gestaltning. Byggherrarna för varje kvarter bör bidra till den konstnärliga gestaltningen med konst kopplad till kvarteret där konsten bör kunna upplevas av alla i staden. Nivån och formen för byggherrarnas konstsatsningar preciseras i avtal med byggherrarna.
- Områdets kulturhistoria ska uppmärksammas och respekteras t.ex. genom konst, utsmyckning, namn, skyltar, plaketter, och informationsmaterial.

#### 4.2.5.6. *Hamnens historia och skärgårdsverksamheter synliggörs*

Hamnen som porten till skärgården är grundläggande för stadsdelen Norrtälje Hamns identitet och historia. Det är viktigt att hamnen får en god funktionalitet och blir en bra anläggningsplats för båtar, för skärgårdsfärjor, för besökande och för förtöjning av boendes småbåtar. Det bör också



finnas en rodd- och kanotbrygga, för enkel i- och urstigning. I hamnen har det funnits företag kopplade till båtlivet och sådana verksamheter bör uppmuntras att etablera/återetablera verksamhet inom stadsdelen. Det kan t.ex. vara handel av båtutrustning och sjöfartsföretag.



*Hamnens kulturarv vårdas och utvecklas genom att hamnen fortsätter att nyttjas för angöring och förtöjning av små och stora båtar samt fartyg.*

#### *Principer och eftersträlvade lösningar*

- *Det ska anordnas bra tilläggningsplatser för alla båt- och fartygstyper som förväntas angöra hamnen. En Båtplan ska upprättas. Samråd ska ske med såväl yrkessjöfart av aktuell typ som organisationer för fritidsbåtar för att få en bra utformning.*

#### **4.2.5.7. Stadsdelen ska ha en mänsklig skala, träd och möblering på kajen**

Kajen är stadsdelens och Norrtäljebornas södervända vardagsrum, en naturlig del av söndagspromenaden eller en plats att bara sitta nära vattnets speglingar och båtlivet. Kajstråket är i snitt ca 30 meter brett och ger utrymme för utrymmeskrävande aktiviteter sommartid. Variation och rumslig indelning bör användas för att skapa trivsel. Nedsänkta utanpåliggande bryggpartier möjliggör för båtar att lägga till och skapar direkt vattenkontakt. Träd ska i de delar där det är möjligt planteras längs med hela kajen för att ge grönska och skugga. Ett alternativ där planering i kajen inte kan ske är placering i krukor. Kajen kan med fördel även ha perennplanteringar i mindre partier, gärna med t.ex. skärgårdstema.

#### *Principer och eftersträlvade lösningar*

- *Kajens landskap ska brytas ned till en mänsklig skala där rumslig indelning skapar trivsel och motverkar ödslighet.*
- *Trappor, ramper och nischer skapar en mängd olika sittmöjligheter. Sittplatser placeras så att de ger utsikt mot vatten och stadsliv.*
- *Vid utformning av planteringar ska skärgårdsmiljön beaktas t.ex. vid val av växter.*
- *Platser ska utformas så att de ger trygghetskänsla och beaktar barnperspektivet.*

#### 4.2.6. Norrtälje Hamn - En miljö- och resurssmart stadsdel

Vi kommer framöver att behöva använda energi och resurser mycket mer effektivt, med minimal negativ påverkan på hälsa eller på ekosystemens förmåga att leverera tjänster till oss. Såväl stadsstruktur som tekniska system måste göras så robusta att de håller längre och samtidigt så flexibla att de tillåter nödvändiga framtida förändringar. Valet av system har stor betydelse för möjligheterna att sluta kretsloppen.

Genom att i stor utsträckning använda återvunna och återvinningsbara material i omvandlingsprocessen kan resursförbrukningen bli mer effektiv. Genom att styra mot byggnader med låg energiförbrukning och en konsekvent användning av energisnål teknik kan stadsdelens energiförbrukning bli låg och också utgöra ett föredöme för andra delar av staden. Byggnaders tak och väggar kan erbjuda bra platser för lokal energiproduktion i form av solex och solvärmeanläggningar. Havsvattnet erbjuder också en möjlig potential för lokal värme-/kylproduktion i framtiden.

Naturens ekosystemtjänster ska tas till vara, stärkas och öka. Den framtida stadens gröna och blå struktur ska utformas och sammankopplas på ett sätt att ökade värden tillförs hela staden. Parkernas vegetation skapar vind- och bullerskyddade miljöer i staden och bildar "hot spots" med starka sociala och ekologiska värden. Vatten i alla dess former kan göras synliga i staden visuellt och ekologiskt berika stadsmiljön.

##### 4.2.6.1. Anpassning till kommande klimatförändringar

Vid planering av byggnader och infrastruktur är klimatförändringarna på grund av jordens temperaturhöjning en viktig faktor att ta hänsyn till. Det råder stor samstämmighet bland forskare om att världen står inför stora prövningar till följd av den ökade växthuseffekten. Nederbördsmängderna kommer både att öka och att minska, beroende av var man befinner sig och vilken tid på året man avser. Ett framtida klimat kommer med stor sannolikhet att leda till mer dramatiskt väder med ett förändrat nederbördsmönster. I Stockholmstrakten kommer nederbörden att minska, vilket innebär torrare somrar med låga vattenstånd i sjöar. Regnen under sommarmånaderna kommer dock att bli mer intensiva, med större regnmängd under kortare tid. Under vintermånaderna kommer temperaturen och nederbörden att öka. Omfördelningen av regn till höst-, vinter- och vårperioderna, vilka har låg avdunstning, kommer att innebära ökad avrinning under denna period.

Enligt nuvarande prognoser bedöms den globala havsnivåhöjningen i Stockholmsregionen att vara större än landhöjningen från år 2050 och framåt. Vid Norrtälje är landhöjningen cirka 0,59 cm/år. Medelvattenståndshöjningen av havet utanför Norrtälje förväntas på grund av den globala uppvärmningen bli +0,40 m (jämfört med år 1990) vid seklets slut. Därtill inträffar temporära högvatten, bl.a. så kallade 100-års vattenstånd. Utöver högvatten behöver även vind- och vågeffekter beaktas. Länsstyrelsen har rekommenderat att samlad bebyggelse och samhällsfunktioner av betydande vikt i Norrtälje behöver placeras ovanför nivån 2,90 i RH2000 (motsvarar i Norrtälje 2,32 i RH1900). Beslutad höjdsättning enligt Skelettplanen tar hänsyn till detta. Motsvarande krav ställs i detaljplanerna för kvarter vartefter dessa tas fram.

Bebyggelse, vegetation och mark i hamnen behöver utformas för att kunna hantera höjda vattennivåer, ökade dagvattenflöden och hårda vindar. En hållbar dagvattenhantering kännetecknas ofta också av en "trög" avrinning, med infiltration om det är möjligt, stor flödeskapacitet för Extremsituationer via öppna dagvattenlösningar samt en höjdsättning som skyddar bebyggelsen från översvämningar. Gröna tak och gröna väggar kan bidra till minskad och trög avrinning.



*Enklare variant av grönt tak. Bild från Järla sjö (©Norrtälje kommun)*

Energiförsörjningen och annan infrastruktur ska också anpassas till att klara extrema vädersituationer. Ökade temperaturer kan ge andra förutsättningar för vegetation och medföra en förändrad artsammansättning. Detta behöver beaktas t.ex. i växtvalet vid nyplantering.

#### *Principer och eftersträlvade lösningar*

- *Marken höjdsätts så att viktiga tillfarter och gator placeras på minst +2,0 meter (RH00).*
- *Byggnader och tekniska anläggningar ska utformas så att de inte skadas av översvämningar pga. å- eller havsvattennivåhöjningar upp till +2,5 meter (RH00). Detta innebär bl.a. att placering av bostäder samt viktiga entréer som t.ex. garagedfarter ska ske på minst +2,5 meter (RH00).*
- *Teknisk infrastruktur ska utformas för att tåla höjda vattennivåer enligt klimatscenarier för slutet av seklet.*
- *Vid situationer där dagvattenledningarnas kapacitet överskrids ska det finnas möjlighet för dagvattnet att avrinna ytledes utan att skada byggnader eller andra anläggningar. Detta är beaktat i områdets höjdsättning i Skelettplanen och ska säkerställas vid projektering.*



#### 4.2.6.2. *Biologisk mångfald och ekosystemtjänster*

Inom området för stadsdelen Norrtälje Hamn finns idag endast ringa del naturmark. Genom stadsdelens planerade parker kan dock tillgången till och värdet av naturmiljöer och biotoper öka betydligt. Värdet av de ekosystemtjänster som det ekologiska systemet i staden kan leverera kan ökas med en genomtänkt helhet och struktur för stadsnaturen vilket skapar godare förutsättningar för mänskligt välbefinnande. Stadsmiljön i Norrtälje Hamn kan i sig också erbjuda vissa livsmiljöer som är sällsynta i den omgivande naturen samt komplettera och stärka hela Norrtälje Stads ekosystem. Utformningen och skötseln av park- och naturmarkerna har stor betydelse för den biologiska mångfalden och stadsnaturens möjligheter att leverera ekosystemtjänster. Staden kan verka för ökad mångfald genom att skapa varierade biotoper i park-, natur- och vattenmiljöer samt genom en ekologiskt genomtänkt skötsel. Särskilda åtgärder för att skapa miljöer som gynnar enskilda hotade arter kan också göras i vissa fall om sådana behov identifieras. Vassbältet som kantar strandområdet i Östra Norrtälje Hamn har lokala värden för fåglar, insekter och fiskyngel och kan utvecklas för möjligheter för naturupplevelser och naturpedagogisk verksamheter. Den marina dagvattendammen kan med rätt utformning bli en god miljö för lekande och uppväxande fisk.



*Principsektion för gatan längs med stranden*

#### *Principer och eftersträlvade lösningar*

- *Utredning ska göras av ekosystemtjänster i och nära Norrtälje Hamn i syfte att skydda och stärka befintliga tjänster liksom att tillskapa nya.*
- *Grönytefaktorer ska finnas och tillämpas för Norrtälje Hamn både gällande kvartersmark och allmän plats. Grönytefaktorn ska stödja prioriterade ekosystemtjänster som pekats ut i ekosystemtjänstanalysen.*
- *Nära samband mellan grönytor i och i närheten av stadsdelen bör skapas. Analys bör göras av möjligheterna att skapa och stärka spridningssamband.*
- *Lokala arter som tillhör Roslagens natur bör prioriteras.*
- *En mångfald av arter används i anlagda parkmiljöer. Monokulturer undviks.*
- *Fågelholkar, insektsholkar och liknande biotopskapande åtgärder bör användas. Sådana element integreras i grönytefaktorn.*
- *Öppna färskvattenmiljöer som anlagda dammar och strömmande vatten bör finnas inom parkerna och utformas så att de är förenliga med säkerhetskrav. Det bör i utformningen av*

*den marina dagvattenanläggningen beaktas även hur denna kan utformas för att gynna biologisk mångfald.*

- *I planering och skötseln av parkmarken bör man sträva efter anpassningar för att gynna biologisk mångfald utan att försämra parkernas rekreativa funktioner.*

#### **4.2.6.3.           Dagvatten ska omhändertas lokalt och renas**

Kommunfullmäktige har 2017-11-06 antagit "Dagvattenstrategi för Norrtälje kommun, kommunala riktlinjer" med bilagan "Den fördjupade dagvattenpolicyen". Dagvattenstrategin syftar till att uppnå en god vattenstatus i kommunens sjöar, vattendrag och hav genom att begränsa tillförseln av föroreningar, att bebyggda områden inte ska drabbas av skador vid översvämning samt att få till en hållbar exploateringsprocess.

Dokumentet är ett hjälpmedel för politiker, tjänstemän, exploatörer och andra berörda att omsätta strategins ambitioner i konkreta åtgärder. Strategins riktlinjer utgör den praktiska tillämpningen av kommunens dagvattenpolicy och lyder i sammanfattning:

- Planera dagvattenhanteringen i ett tidigt skede
- Placera och höjdsätt byggnader så att översvämningar inte orsakar betydande skador
- Dagvatten ska i första hand tas om hand lokalt
- Dagvatten är en del av vattnets kretslopp och ska användas som en resurs
- Dagvattenlösningar bör göras estetiskt tilltalande
- Byggnads- och anläggningsmaterial som innehåller miljöstörande ämnen ska undvikas
- Recipienters status eller ingående kvalitetsfaktorer ska inte försämrats.
- Dagvatten ska vid behov renas

För Norrtälje Hamn har upprättats ett ytterligare hjälpmedel, "PM Dagvatten: Detaljplaner och exploateringsavtal". Detta är ett projektspecifikt dokument avsett att ge en allmän information om beskrivs kraven på dagvattenhantering på kvarteren, hur dagvattnet avleds från kvarters- respektive allmän platsmark och hur de mottagande dagvattenanläggningarna (västra respektive östra anläggningen) är uppbyggda. I PM:et beskrivs också kortfattat förhållandena i recipienten – Norrtäljeviken.

För projekt Norrtälje Hamn finns också en "Grönytefaktor". I denna premieras dagvattenåtgärder och genererar mycket poäng. Vid exploatering ställs krav på en minsta grönytefaktor, vilket i praktiken ofta utöver grönska ger önskade åtgärder med avseende på rening och fördröjning av dagvatten.

#### *Principer och eftersträlvade lösningar*

- Det ska finnas ett av Norrtälje kommun upprättat projektspecifikt "PM Dagvatten: Detaljplaner och exploateringsavtal" som ska vara en grund för kravställning och beskrivningar av dagvattenhanteringen i området. Detta PM ska fortlöpande ajourhållas.
- För varje kvarter ska upprättas en dagvattenutredning som beskriver förhållandena före respektive efter byggnation.

*Utöver de riktlinjer som anges i den av kommunen antagna dagvattenstrategin kan framhållas;*

- *Dagvattnet från både kvarter och allmän plats ska fördröjas och renas innan det rinner ut i recipienten. Inom kvarter ska minst 50 % av 10 minuters 20-årsregn kunna fördröjas. Vidare rening ska ske i marina dagvattenanläggningar innan vattnet slutligt släpps ut till Norrtäljeviken.*
- *Separering av takvatten bör övervägas i de fall där detta bedöms kunna medföra ett mervärde t.ex. för optimering av rening eller användning av vattnet som resurs.*
- *Anläggningar för dagvattenhantering ska vara estetiskt tilltalande och utformas så att den även gynnar den biologiska mångfalden i området. Multifunktionalitet i användning av ytorna bör eftersträvas.*
- *För att minska föroreningar till dag- och grundvatten får obehandlad zink och koppar samt obehandlade zink- och kopparlegeringar inte användas som utvändigt byggmaterial.*
- *Snö ska hanteras enligt kommunens gällande standard.*

#### **4.2.6.4. En bärkraftig grundläggning**

En grundläggande, i dubbel bemärkelse, hållbarhetsfråga är markens stabilitet och grundläggningsförhållanden. Stadsdelen ligger i en dalgång med fyllningsjordar och lösa sediment, vilka är sättningsbenägna. Markförhållandena är besvärliga och kräver grundförstärkning för att säkerställa gator, ledningsnät och pålning för nya byggnader. För att eliminera sättningar inom angränsande kvarter har den gamla kajen förstärkts genom en ny konstruktion innan bebyggelse uppförts i området. I praktiken ersätts den befintliga kajen med en ny, liknande konstruktion någon meter längre ut i hamnen. Anläggningar av denna art dimensioneras för en livslängd av 120 år.

Även gatunätet i övrigt måste i huvudsak grundförstärkas överallt. Metoder som kan bli aktuella är påldäck eller förstärkning med kalkcementpelare eller utskiftning av dåliga massor och fyllning med lättfyll. Bebyggelsen i de enskilda kvarteren torde också kräva grundförstärkning i form av pålning.

*Principer och eftersträlvade lösningar*

- *Befintlig kaj och strandkant ska byggas om och grundförstärkas innan detaljplaner antas och bygglov beviljas inom angränsande kvarter.*
- *Gator, ledningsnät och byggnader ska grundförstärkas i tillräcklig omfattning för att minska risk för sättningskador.*

#### **4.2.6.5. Föroreningar ska inte negativt påverka hälsa vatten eller ekosystem**

Marken är i så gott som hela området mer eller mindre förorenad av tidigare industriverksamheter, hamn, järnvägsspår, utfyllnader etc. Marken kommer därför att efterbehandlas för att bli lämplig för planerade ändamål. Även skydd av recipienten ska beaktas. Utsläpp av skadliga kemiska ämnen riskerar att försämra både naturens ekologiska system och människors hälsa. Såväl byggnation som rivning riskerar medföra spridning av skadliga föroreningar.



#### *Principer och eftersträlvade lösningar*

- *Detaljplaner ska inom områden som är förorenade reglera att startbesked inte får beviljas förrän efterbehandlingsåtgärder är genomförda i sådan omfattning att marken är lämplig för ändamålet.*
- *Omfattningen av efterbehandling ska baseras på platsspecifik riskbedömning. Utgående från denna tas åtgärds mål, hanteringsmetod och kontrollåtgärder fram.*
- *Miljökrav som ska tillämpas i anläggningskedet ska ställas i samband med upphandling. Dessa krav kan bl.a. avse typ av arbetsmaskiner, masshantering och kemikaliehantering.*
- *Återvinning av rivnings- och schaktmassor ska eftersträvas. Mellanlager för massor bör anordnas i eller i närheten av området för att praktiskt möjliggöra återvinning av lämpliga massor. Det måste säkerställas att material som återvinns är tillräckligt rena.*
- *Samordnad schakt för efterbehandling och för att uppnå aktuell schaktbotten bör eftersträvas både inom kvarter och allmän plats.*

#### **4.2.6.6. Stadsdelen ska ha låg miljöpåverkan under hela livscykeln**

En grundbult i hållbar stadsbyggnad är att minimera miljö- och klimatpåverkan under byggnadernas hela livscykel. Detsamma gäller för anläggningar och infrastruktur. Detta kan göras på flera sätt: dels genom att minimera behovet av energi under bruksfasen, dels genom att undvika material eller byggprocesser med stor klimatpåverkan och dels genom att välja material, konstruktioner och installationer som har en lång livslängd. Framtidens förekomst och spridning av miljöfarliga ämnen till mark och vatten är beroende av materialval och byggnadsteknik som väljs nu. Vid val av material är det viktigt att beakta vilka ämnen produkterna innehåller, deras kända hälso- och miljöpåverkan, emissioner, livslängd och återvinningsmöjligheter.

#### *Principer och eftersträlvade lösningar*

- *Relevanta hållbarhetskrav ska ställas i alla upphandlingar av projekteringar och entreprenader. Kravställningen ska ha hög ambition. Lämpliga krav ska tas fram och uppdateras regelbundet.*
- *Användning av miljömärkta varor och förnyelsebara material ska prioriteras. Etablerade system som t.ex. Byggvarubedömningen, Basta eller liknande ska användas för att underlätta arbetet med att välja material med liten miljöpåverkan i ett livscykelperspektiv.*
- *Dokumentation av material som används ska ske i alla entreprenader*

#### **4.2.6.7. Klimatsmarta energisystem och energieffektiva byggnader**

Energiproduktion och energianvändning som behövs för stadsdelen bör ske så klimatneutralt som möjligt. Detta uppnås dels genom att minimera energibehovet genom energieffektiv bebyggelse- och infrastruktur och dels genom att använda sig av förnybara energikällor. Utformningen av stadens struktur liksom av enskilda byggnader påverkar byggnadernas energibehov. Lokal energiproduktion bör eftersträvas. Byggnaders tak och väggar kan erbjuda bra platser för lokal energiproduktion i form av solceller och solvärmearrangingar. Havsvattnet erbjuder också en potential för lokal värme- /kylproduktion i framtiden.

#### *Principer och eftersträlvade lösningar*

- *Alla byggnader ska kunna anslutas till fjärrvärme.*
- *Inom Norrtälje Hamn ska det eftersträvas lokal energiproduktion. Installation av solceller och/eller solfångare bör finnas på de flesta byggnader i området. Detta bör beaktats redan under utformningen av byggnaderna så att dessa installationer integreras i gestaltningen.*
- *Det bör eftersträvas att de flesta byggnader i området uppnår energikraven för byggnadscertifiering enligt Miljöbyggnad, Breeam, Leed, EU Green Building eller liknande system som tillämpas i Sverige. Kraven bör utvecklas över tid så att Norrtälje Hamn alltid ligger i framkant. Närmare mål angående detta utarbetas inom hållbarhetsprogrammet (antaget av kommunstyrelsen 2017-11-27).*

#### **4.2.6.8. Miljöanpassade transporter**

Resor och transporter av människor, varor etc. är av stor betydelse för en stads hållbarhet. Resande och transporter ska vara effektiva och bra för såväl ekonomi och samhällsutveckling som hälsa och miljö. Transporter påverkar utsläpp av klimatpåverkande ämnen, lokal luftkvalitet och buller samt är en viktig säkerhetsfråga. Mycket kan göras i stadens planering för att minimera transportbehov samt för att de transporter som sker ska ha låg miljöpåverkan. Planering för att göra gång och cykeltransporter enkla, bekväma och säkra är effektiva för att minska påverkan av korta transporter. God kollektivtrafik kan ersätta bil för många medellånga resor.

Goda förutsättningar för att skapa ett mer hållbart resande innebär att öka resenärernas möjligheter och attraktiviteten i att välja t.ex. gång, cykel, kollektivtrafik och samåkning där hela resan är säker, trygg och tillgänglig för alla.

#### *Principer och eftersträlvade lösningar*

- *Inom stadsdelen ska gång och cykeltrafik prioriteras.*
- *Busslinjer bör angöra området och vara ett attraktivt alternativ både för vardagligt resande och vid evenemang etc. i Norrtälje Hamn*
- *Bilpoolsmöjligheter bör eftersträvas i området och anpassningar ske för att underlätta sådan (t.ex. avsatta parkeringsplatser i varje etapp) ska beaktas i detaljplaneringen så långt det är möjligt med hänsyn till stadsdelens övriga behov av parkeringsplatser. Även pooler för andra fordon som elcyklar, lådcyklar och elbåtar bör eftersträvas.*

#### **4.2.6.9. Teknikförsörjning sker på ett hållbart sätt**

Samtliga fastigheter försörjs med kommunalt vatten och avlopp. Nytt huvudsystem för dessa byggs ut i samband med anläggandet av gator. Befintliga vatten- och avloppsledningar kommer i huvudsak att ersättas med helt nya ledningar medan pumpstationerna är befintliga anläggningar. Störningsbegränsande teknik tillämpas för att reducera lukt från pumpstationerna.

#### *Principer och eftersträlvade lösningar*

- *Ladduttag, eller förberedelse för framtida utbyggnad av ladduttag ska finnas vid samtliga större parkeringsplatser i området, både i garage och på allmänna parkeringsplatser.*

- *Den nya bebyggelsen ska anslutas till det kommunala elnätet. Nätet ska utformas även för anslutning av lokal elproduktion. Transformatorstationer lokaliseras så att slingmatning möjliggörs vilket gör elsystemet mindre sårbart för avbrott.*
- *Teknisk infrastruktur som fibernät och mobilnät mm ska stödja möjligheterna såväl i det offentliga rummet som i hem och verksamheter, för att skapa den smarta staden där tekniken utnyttjas för optimering och styrning samt teknik som "gör det lätt att göra rätt".*
- *Vattenbesparande teknik ska användas*
- *Tekniska anläggningar, elskåp etc. ska ha en utformning av hög kvalitet och ett genomtänkt och sammanhållet formspråk och färgsättning, alternativt samordnas med den intilliggande bebyggelsen.*

#### **4.2.6.10. Avfallssystem ska vara kretsloppsanpassade**

För att minimera behovet av energi, vatten och andra resurser krävs att man anlägger ett systemperspektiv där den tekniska infrastrukturen spelar en avgörande roll. Hanteringssystem för resurser och restprodukter måste lösa alla steg från tillförseln av resursen till att den uppkomna restprodukten har tagits omhand. Strävan ska alltid vara att återföra restprodukten i kretslopp, inte att endast hitta ett sätt att bli kvitt den. I systemsynen ingår även ett gott omhändertagande av restprodukter via effektiva system för avfall och avlopp, där avfallshierarkin (*förebygga < återanvändning < materialåtervinning < energiåtervinning*) ligger till grund. Såväl avfall som avloppsprodukter innehåller potentiellt värdefulla resurser.

Sopsugssystem ska finnas i området och samtliga kvarter anslutas till denna. I planeringen under Skelettplanens framtagande har ett sådant system varit en förutsättning. Efter lokaliseringsutredning bestäms läge för sopsugsterminal antingen utanför eller inom stadsdelen. Återvinningsstationer anordnas med fördel i underjordsbehållare. En kvartersnära återvinningscentral bör också eftersträvas för ökad service och ett sätt att förenkla för att leva utan bil.

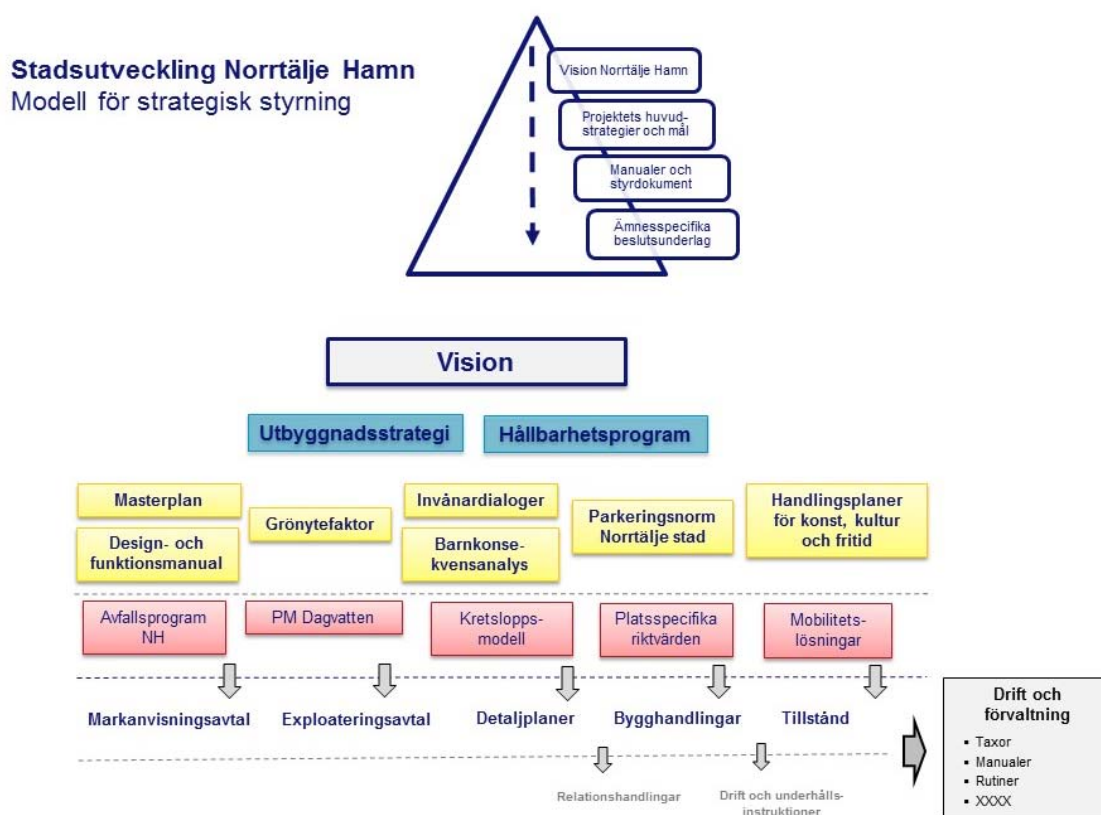
#### *Principer och eftersträlvade lösningar*

- *Det ska finnas ett avfallsprogram för Norrtälje Hamn.*
- *Det ska genomgående vara lätt att sortera och hantera hushållsavfall både för den som lämnar och den som hämtar avfallet.*
- *I lägenheter ska det finnas plats för sortering av avfall.*
- *Samtliga kvarter ska ha möjlighet att ansluta sig till sopsugssystem. Anslutning ska vara obligatorisk i hela Norrtälje Hamn.*
- *Det ska utredas hur avfallshanteringen på allmän plats kan göras smart, kapacitetsstark, estetisk och pedagogisk. Möjlighet till sortering bör finnas i högbelastade områden som kajstråket, torg och badplatser.*
- *Återvinningsstationer ska utformas så att de blir praktiska, pedagogiska och tilltalande bl.a. beaktas tillgänglighet, säkerhet, bullerstörningar, hygien och estetik.*
- *Kvartersnära återvinningscentral (ÅVC) ska utredas.*

## 5. Genomförande

### 5.1. Strategisk styrning

För styrning av innehåll, kvalitet och hållbarhet i Norrtälje Hamn finns utarbetats en modell baserad på vision- måldokument- och andra manualer och styrdokument. Modellen och styrdokumenterna vidareutvecklas successivt. Uppföljning, utvärdering och revideringar ska ske utifrån erfarenheter, ny kunskap och samhällsförändringar i syfte att säkerställa fortsatt hög kvalitet och ambitionen att projektet ska vara ett läroprojekt för stadsutveckling i kommunen och ett föredöme nationellt.





## 5.2. Tidplan och etapper

Utvecklingen av stadsdelen Norrtälje Hamn omfattar många processer. Nedan illustreras de huvudprocesserna, ungefärliga tider och förhållande till varandra.



Stadsutvecklingen i Norrtälje Hamn är indelat i tre (3) genomförandeetapper (G1, G2 och G3). Antalet etapper är valt utifrån dels ett tekniskt perspektiv för ledningsomläggningar och krav på tillgänglighet (logistik) in i området och dels en rimlig ekonomisk uppdelning för de investeringar som krävs för stadsomvandlingen främst gatunät med ledningar. Genomförandetiderna är ungefärliga för G2-G3. Indelningen och intentionen är att kunna möjliggöra tidigare start för efterföljande etapp trots att pågående etapp inte är avslutad.

### Genomförandeetapper



Etapp 2 och 3 sinsemellan kan komma att revideras. Bakgrunden är att det kan finnas tekniska samband och anpassningar av omgivningen som gynnas av att ursprunglig planering förändras. Om ytterligare delar tillkommer så kommer de grundprinciper som beskrivs i denna Utbyggnadsstrategi att tillämpas även i dessa områden.

### 5.3. Aktörer

Gator och allmän plats mark har i princip uteslutande kommunalt huvudmannaskap vilket innebär att kommunen ansvarar för dess utbyggnad. Kvartersmark benämns all mark som innehåller byggrätter för bostäder och lokaler. På kvartersmark är det i princip ett enskilt intresse att ansvara för dess utbyggnad. Där kommunen äger kvartersmark är avsikten att avyttra dessa byggrätter till olika enskilda exploatörer. Undantag är troliga för byggrätten för piren där det kan finnas ett starkare intresse att behålla rådigheten i vart fall under en period. Ansvaret mellan de olika aktörerna för t.ex. grundläggning och efterbehandlingsåtgärder styrs till stor del av den framtida fastighetsindelningen och dess gränser. Denna gränsdragning utgör normalt grunden för avtal som tecknas i olika syften och sammanhang. Undantag kan dock gälla t.ex. i de fall där det finns ett juridiskt ansvar enligt miljöbalken för tidigare verksamhetsutövare.

#### ***Kommunen som planmyndighet***

- Ansvarar för Skelettplanens upprättande, beslut och uppföljning avseende den allmänna platsmarken
- Ansvarar för framtagande av detaljplaner avseende kvartersmarken vad gäller granskning och beslut

#### ***Kommunen som huvudman för allmän platsmark mm***

- Ansvarar för projektering, genomförande och förvaltning av den blivande allmänna platsmarken såsom gator, parker, bro, allmänna vatten- och avloppsanläggningar, pumpstationer, sophantering mm
- Ansvarar för efterbehandling av allmän platsmark (med undantag för Lantmännens tidigare markinnehav)

#### ***Kommunen som ledningssamordnare***

Ledningar av olika slag utöver kommunala vatten- och avloppsledningar samordnas av kommunen med aktuella ledningsdragande företag. Huvudstråk förläggs huvudsakligen inom allmän plats.

#### ***Kommunen som markpolitiskt organ***

- Ansvarar för styrning och bedömning av exploateringsvolymen i hamnområdet.
- Ansvarar för förhandlingar med övriga byggherrar inom området som resulterar i tecknande av ramavtal, mark- och exploateringsavtal m.fl. som reglerar genomförandet av exploateringen.
- Ansvarar för inköp av erforderlig mark, i första hand avses här mark som i Skelettplanen har lagts ut som allmän platsmark.
- Ansvarar för markanvisning av den kommunala marken till olika byggherrar.
- Ansvar för efterbehandling av kommunal kvartersmark. Olika överenskommelser kan här träffas i markanvisningsavtal etc.

### **Byggherrar**

- Tecknar markanvisnings- och/eller exploateringsavtal med kommunen.
- Ingår i en projektorganisation för upprättande av detaljplan, tar fram planhandlingar (genom konsult eller genom kommunens försorg).
- Reglerar mark som utgör blivande allmän platsmark enligt avtal med kommunen
- Erlägger gatukostnadsersättning till kommunen enligt avtalen
- Samverkar med kommunen avseende tekniska gränssnitt t.ex. mellan gatu- och kvartersmark.
- Ansvarar för efterbehandling och grundläggning inom kvartersmark. Undantag görs för efterbehandling av kommunal kvartersmark där kommunen ansvarar.
- Deltar aktivt inom strategisk byggherresamverkan i utvecklingen av hållbarhetsprogram liksom i det profilbärande arbetet inom Norrtälje Hamn.

## **5.4. Ekonomi och finansiering**

### **Process**

Kommunens kostnader för utbyggnaden av Norrtälje Hamn bekostas initialt av medel som beslutas av kommunfullmäktige. Huvuddelen av kostnaderna beräknas med tiden täckas av intäkter från främst markförsäljning samt genom gatukostnadsersättning från byggherrarna. Intäkterna kommer successivt med avtalsskrivning och markförsäljning. Typiskt sett kommer intäkterna senare än kostnaderna.

Redovisning och uppdatering samt uppföljning sker utifrån en exploateringskalkyl där både intäkter och utgifter tydliggörs. Denna ska systematiskt och med viss regelbundenhet stämmas av för att ge en god, relevant och korrekt bild av ekonomi och beslutsförutsättningar. Det första relevanta underlaget är daterat 2015-03.

Som utgångspunkt för beräkning av gatukostnadsersättningen utför kommunen investeringskalkyler. Gatukostnadsersättningen ska i princip täcka kommunens kostnader för inköp och iordningställande av allmän platsmark. Utifrån bedömning av exploateringsvolymen kan gatukostnadsersättningen storlek beräknas (kr/BTA). Avtal måste tecknas innan byggnationerna utförs.

### **Ställningstaganden och principer**

- Vissa allmänna anläggningar som anses vara en samhällsnytta som går utöver behovet för exploateringsområdet kan enligt särskilt kommunalt beslut finansieras av kommunen. I sammanhanget har det uttryckts som Norrtäljes vardagsrum i hamnen.
- Gatukostnadsersättningen kan efter motivering vara differentierat med beaktande av t.ex. respektive byggherres nytta

### **Ansvar och samband**

Gatukostnadsersättningen ska erläggas av byggherren oavsett om byggherren redan äger mark i hamnen eller om byggherren köper mark av kommunen genom en markanvisning. Reglering sker enligt avtalsmodell som beskrivs nedan.

## **5.5. Avtalsmodell**

### **Process**

Initialt i projektet har ett ramavtal tecknas med respektive befintlig fastighetsägare som avsett att bli byggherrar inom exploateringsområdet. Som utgångspunkt för ramavtalet har Skelettplanen gällt avseende allmän platsmark. Den ger också ger principiella gränser för kvartersindelningen. Ramavtalet tecknas med respektive befintlig fastighetsägare innan detaljplan startar för respektive berört kvarter. Ramavtalet innehåller förslag på eventuella markregleringar respektive avstående från allmän platsmark, preliminär gatukostnadsersättning till kommunen för den allmänna platsmarken, eventuell rivning av byggnader, preliminär tidplan för åtgärder, ansvarsfördelning för detaljplanearbetet, ansvar för mark- och grundförhållanden inklusive eventuell efterbehandling av markförorenningar, ansvar för anordnande av parkering, samt övrig ansvarsfördelning vid genomförande av exploateringen mm. Ersättningar ska indexuppräknas i avtal.

### **Ställningstaganden och principer**

- Ramavtalet är tidsbegränsat under tiden då aktuellt exploateringsförslag prövas i en detaljplanering. Det gäller fram till dess att detaljplanen vinner laga kraft och ett exploateringsavtal tecknats. Ramavtal godkänns av kommunstyrelsen.
- Exploateringsavtalet reglerar genomförandet av projektet i detalj. Vid prövning av detaljplaner enligt gamla plan och bygglagen (PBL) kan avtalet även innehålla kostnadsfritt avstående från allmän platsmark ingående i detaljplanen till förmån för kommunen. Vid prövning enligt nya PBL så måste marken lösas in av kommunen. Kostnaderna kan då läggas på gatukostnadsersättningen.
- Kommunen förhandlar även om inköp av mark från privata fastighetsägare som inte avser att exploatera sin mark och som berörs av hamnprojektet genom till exempel att hela eller delar av berörda fastigheter är utlagda som allmän platsmark enligt Skelettplanen eller på annat sätt berörs på ett sådant sätt att pågående markanvändning inte kan fortsätta.

### **Ansvar och samband**

Kommunen ska aktivt och tillmötesgående erbjuda mark- och fastighetslösen för de som är berörda av Skelettplanens konsekvenser. Det gäller även åtgärder som är konsekvenser av Skelettplanen men som inte behöver vara bestående om åtgärder vidtas. \*Detta har genomförts under 2014-2016. Motsvarande kan bli aktuellt igen om projektets område utvidgas så att privatägd mark berörs.

## **5.6. Markanvisning**

### **Process**

Kommunen äger ca 70 % av den mark som kan avsättas som kvartersmark. Huvuddelen av denna mark avser kommunen avyttra genom markanvisningar till intresserade byggherrar. Vid



markanvisning tecknas ett markanvisningsavtal som till sitt innehåll kan jämföras med de ramavtal som beskrivits ovan. Markanvisning kan ske med antingen direkt markanvisning eller genom markanvisningstävlingar. En viss kombination av dessa kan också tillämpas med prekvalificering av prisnivåer mm.

Markanvisningstävlingar kan och bör genomföras i de flesta fall. Dessa föregår i så fall tecknande av markanvisningsavtal. Ett marköverlåtelseavtal tecknas inför att detaljplan antas .

I en markanvisningstävling ingår att byggherren relativt ingående ska presentera sitt exploateringsförslag och genomförande. Förslagen ska värderas med avseende på olika kriterier bl.a. utifrån mål och principerna i Utbyggnadsstrategin samt Hållbarhetsprogrammet.

Hur avvägningen mellan pris och andra krav som hållbarhet och gestaltning sker bestäms i varje särskilt fall, så att man dels uppnår den kvalitet som kommunen önskar och dels bibehåller en stor konkurrens om markpriset.

#### **Ställningstaganden och principer**

- Avsikten är att avyttringen av det kommunala markinnehavet primärt ska ske genom markanvisningstävlingar i syfte att få en saklig prisindikation och konkurrens. Utbyggnadsstrategin och andra viktiga styrdokument ska användas som en del i tävlingsunderlaget för att visa vilka kvaliteter som kommunen önskar i projektförslagen
- Värderingsgrunden vid prövning av anbud bör vara en avvägning mellan ekonomi och kvalitetskrav särskilt krav gällande hållbarhet och gestaltning.
- Med pris avses den ersättning som respektive byggherre bjuder, utöver erläggande av en av kommunen fastställd gatukostnadsersättning (se avsnitt om finansiering ovan). Markanvisningarna och efterföljande avtal ska arrangeras så att gestaltning och hållbarhetsambitionerna säkerställs genom hela processen. Projektförslag (bebyggelseförslag) från byggherrar i markanvisningar skall villkoras med att inlämnade bygglovshandlingar överensstämmer med markanvisningens projektförslag innan marköverlåtelse kan ske fullt ut. Vite bör övervägas i exploateringsavtal för senare ändringar till bebyggelseuttrycket enligt bygglovshandlingen. Kommunen, genom projekt Norrtälje Hamn ska aktivt följa upp utvecklingen av varje kvarter för att säkerställa kvalitet och avtalsefterlevnad.

#### **Ansvar och samband**

Avyttring bör ske på kommunens eget initiativ. Avyttringstakt bestäms utifrån att dels optimera hög avkastning på avyttringen och dels följa den tänkta kvartersutvecklingen och säkerställa en god utbyggnad av stadsdelen som helhet. Avyttringen av mark är ett av kommunens viktigaste verktyg för styrning mot projektets visioner och mål.

## 5.7. Utredningar

### Process

Strategiskt styrande utredningar och förprojekteringar har utförts under projektets tidiga skeden. Vidare utredningar sker under fortsättningen av planeringsfasen. Nedan redovisas några av de väsentliga utredningar som genomförts.

#### *Klimatanpassning (Konsekvensbeskrivning av Strukturplan 2013-02-08):*

En konsekvensbeskrivning av Strukturplanen togs fram i samband med upprättande av Skelettplanen där konsekvenser av en lägre om +1,5 RH00 samt den av Länsstyrelsens rekommenderade höjdsättning på +2,5 RH00 för färdigt golv i bostäder utreddes. Konsekvensbeskrivningen låg till grund för beslut om en höjdsättning på +2,5 RH00 för färdigt golv i bostäder.

#### *Höjdsättning (Förprojektering 2014-03-13):*

Förprojektering av allmän plats är utförd i Skelettplaneskedet med hänsyn taget till anslutande befintlig mark, tillgänglighet, klimatanpassning, princip om lägsta gatunivå på +2,0 RH00, avvattning av gatumark, funktionellt VA-ledningsnät samt geoteknisk hållbarhet. Höjdsättningen justerades något under 2015 med hänsyn till breddning av vissa gaturum.

#### *Trafikanalys och bullerutredning 2013-11-27:*

I Skelettplaneskedet gjordes en trafikanalys och bullerutredning med syftet att ta fram de trafikflöden som den nya stadsdelen ger upphov till samt vilka bullereffekter det ger inom området och i närområdet.

Bullerutredningen har under 2015 uppdaterats med hänsyn till förändring av beräknade trafikmängder inom stadsdelen främst beroende av tillkommande kvarter, gångfartsgator och bussgator samt beslut om sopsug.

#### *Gatuprojektering (förprojektering och detaljprojektering):*

I samband med Skelettplanen utfördes en förprojektering avseende allmän plats (gatumark, parkmark m.fl.) som delvis ligger till grund för vidare detaljprojektering av allmän plats. Hänsyn har tagits till tidigare beslut om antal parkeringar, VGU, Teknisk handbok Norrtälje, dagvattenutredning, klimatanpassning m.fl.

Förprojekteringen har uppdaterats vart efter nya beslut och ställningstaganden gjorts och i samband med kommande detaljprojekteringen kommer avsteg från förprojekteringen att behöva göras med hänsyn till nya principbeslut och ställningstaganden. Styrande är dock höjdsättningen (se även ställningstaganden och principer för höjdsättning och klimatanpassning).

#### *Gaturumsanalys*

En studie över upplevelsen av gaturummen är framtagen under 2015. Syftet med studien är att utgöra underlag för bedömningen av våningsantal och variation i våningshöjd på kvartersmark med hänsyn till hur detta påverkar upplevelsen av gaturummen.

#### *Geoteknisk utredning:*

En geoteknisk utredning är framtagen i Skelettplaneskedet för att utgöra underlag för säkerställande av totalstabilitet för planerade anläggningar och byggnader inom

Skelettplaneområdet samt för att utgöra underlag vid förprojektering av infrastruktur, ledningar, pumpstationer, kaj, parker, gator och torg. Behov av kompletterande undersökningar tydliggörs i samband med detaljprojektering.

*Miljöteknisk utredning:*

En övergripande inventering av tidigare verksamheter samt en övergripande miljöteknisk markundersökning (mark, grundvatten och sediment) har genomförts inom hela Norrtälje Hamn i syfte att ge en bild av föroreningstyper och föroreningsnivåer. Undersökningen har begränsats av befintliga byggnader vilka inte har undersökts i detta skede. Vidare undersökningar av mark, grundvatten och sediment kommer att ske inför planering av efterbehandlingsåtgärder i olika delområden. I samband med genomförandet av efterbehandling behövs sedan också provtagning för klassning av schaktmassor.

*Ett flertal andra strategiska utredningar har också utförts t.ex:*

- VA-utredning och projektering av VA
- Avfallsutredning/sopsug:
- Dagvattenutredning:
- Grundläggning/provningsarbeten/PM:

**Ställningstaganden och principer**

*Klimatanpassning:*

- Färdigt golv bostäder minst +2,5 RH00
- Viktiga entréer minst +2,5 RH00
- Garagenedfarter minst +2,5 RH00

*Höjdsättning:*

- Anpassning till befintliga höjder på angränsande mark utanför Skelettplaneområdet. Viss justering av befintliga marknivåer kan krävas i direkt anslutning till Skelettplaneområdet.
- Gatumark i anslutning till kvartersmark minst + 2,0 RH00

*Trafik och buller och gatuprojektering:*

- Ej genomfartstrafik längs Hamnpromenaden (finns redan reglerat i Skelettplanen)
- Möjliggöra för ombyggnation avseende framtida indragning av lokalbuss genom området med en hållplats bl.a. nära Hamnplan. Busslinjen kan komma att påverka gatubredd som finns i Skelettplanen.
- Fördjupad bullerutredning ska ske i samband med framtagandet av varje separat detaljplan för kvartersmark. Bullerbedömningar ska baseras på vid varje tid gällande lagstiftning och riktvärden.

*Gatuprojektering:*

- Det ska inte ske genomfartstrafik längs med Hamnpromenaden (reglerat i Skelettplanen)
- Teknisk handbok Norrtälje kommun ska gälla. Eventuella avsteg från Teknisk handbok avseende utrymmeskrav kan endast ske i samråd med vägghållaren (Gata/parkavdelningen, Kommunstyrelsekontoret)
- Boendeparkering och besöksparkering ska som princip ske inom kvartersmark och allmänna parkeringar anordnas på allmän platsmark.

- Norrtälje stads P-norm ska gälla. Tillgodoräkning sker enligt vid varje tid gällande p-norm och förankras i avtal och regleras i detaljplan.
- Längsgående lutning på gatorna ska ha en minsta lutning om 1 % för att uppnå god ytavvattning. Avsteg från principen om 1 % längslutning har gjorts längs kajen och Hamnpromenaden där kajkonstruktionen inte medger detta. Dagvatten från kvarter och allmän plats ska fördröjas där det är möjligt. Allt dagvatten ska renas innan utsläpp i recipienten. Vald lösning är rening i två marina dagvattenanläggningar. Dessa ska hantera även vatten från ett större område uppströms Norrtälje Hamn.
- Framtagande av platsspecifik riskbedömning och riktvärden för förorenad mark ska ske baserat på områdets förhållanden och planerad markanvändning. Riskbedömning och riktvärdena ska ligga till grund för åtgärds mål inom respektive delområde.

### **Ansvar och samband**

#### *Klimatanpassning:*

- Kommunen ansvarar för att höjdsätta gatumark intill kvartersmark till minst +2,0 i RH00.
- Exploatör/fastighetsägare ansvarar för att anpassa byggnation på kvartersmark för färdigt golv i bostäder samt viktiga entréer förläggs på minst +2,5 i RH00.

#### *Höjdsättning:*

- Kommunen ansvarar för att höjdsätta och leverera höjdsatt allmän plats kring kvarter till exploatör/fastighetsägare.
- Exploatör/fastighetsägare ansvarar för att anpassa höjdsättning av kvartersmark till höjdsättning av allmän plats kring kvarter.

#### *Trafik och Buller:*

- Kommunen ansvarar för att projektera för samt uppdatera trafikföring inom Skelettplaneområdet i enlighet med ställningstaganden och principer avseende höjdsättning och klimatanpassning.
- Exploatör/fastighetsägare ansvarar för att byggnation av bostäder klarar riktvärden för trafikbuller med hänsyn till befintlig och kommande trafik i och kring området för Norrtälje Hamn. Eventuella avsteg hanteras i detaljplaneprocessen.

#### *Geoteknisk utredning/undersökning:*

- Kommunen ansvarar för att säkerställa stabiliteten avseende allmän platsmark i samband med byggnation
- Kommunen ansvarar för att informera/delge övriga byggherrar framtagen övergripande geoteknisk utredning/undersökning.
- Exploatörer/ byggherrar ansvarar för att grundförstärka byggnader på kvartersmark.

#### *Miljöteknisk markundersökning:*

- Kommunen ansvarar för att komplettera undersökningar av mark, grundvatten och sediment inför och i samband med efterbehandlingsåtgärder samt att genomföra efterbehandlingsåtgärder inom allmän plats samt kommunal kvartersmark. Praktiskt genomförande av åtgärderna kan genom avtal i stället ske genom byggherrars försorg.



- Andra fastighetsägare/byggherrar ansvarar för att för att komplettera undersökningar av mark, grundvatten och sediment inför och i samband med efterbehandlingsåtgärder samt att genomföra efterbehandlingsåtgärder inom sin kvartersmark.

## 5.8. Blandstaden

### Process

Kommunfullmäktige har i ett inriktningsbeslut från 2012 beslutat att Norrtälje Hamn ska utvecklas som en blandstad. Senare beslut att hållbarhetscertifiera det stadsdelen stärker blandstadens existens och genomförande ytterligare eftersom en stad med blandat innehåll och funktion ökar stadens kvalitet. Med blandstad menas bland annat att området ska omfatta bostäder med olika upplåtelseformer samt verksamhetslokaler för butiker, restauranger och kontor och servicefunktioner för framförallt barn och äldre. Kommersiella inslag ska i görligaste mån blandas med mindre kommersiella och så vidare. Mångfald och variation är viktigt.

### Ställningstaganden och principer

Hyresrätt och bostadsrätt är de huvudsakliga upplåtelseformerna för bostäder inom området. Minst 15 % av beståndet ska utgöras av hyresrätter.

- Lokaler i bottenvåning (förhöjd våningshöjd mm) ska krävas som en flexibilitet för stadens utveckling i framtiden med hög stadsmässighet. Undantag ska motiveras. Detaljplaner utmed bl.a. Hamnpromenaden och Östra Rögårdsgatan ska särskilt säkerställa att bottenvåning kan användas för centrumändamål.
- Service för barnomsorg och viss service för äldre ska antas och prognostiseras i stället för att invänta faktiskt utfall. Prognoserna ska beaktas i planeringen för att säkerställa service. Detaljplaner ska säkerställa att kvarter/delar av kvarter får användas för olika typer av vårdboenden, förskolor/skolor, kulturlokaler och rekreation.

### Ansvar och samband

Kommunen ansvarar för att säkerställa planberedskap för service i detaljplaner.

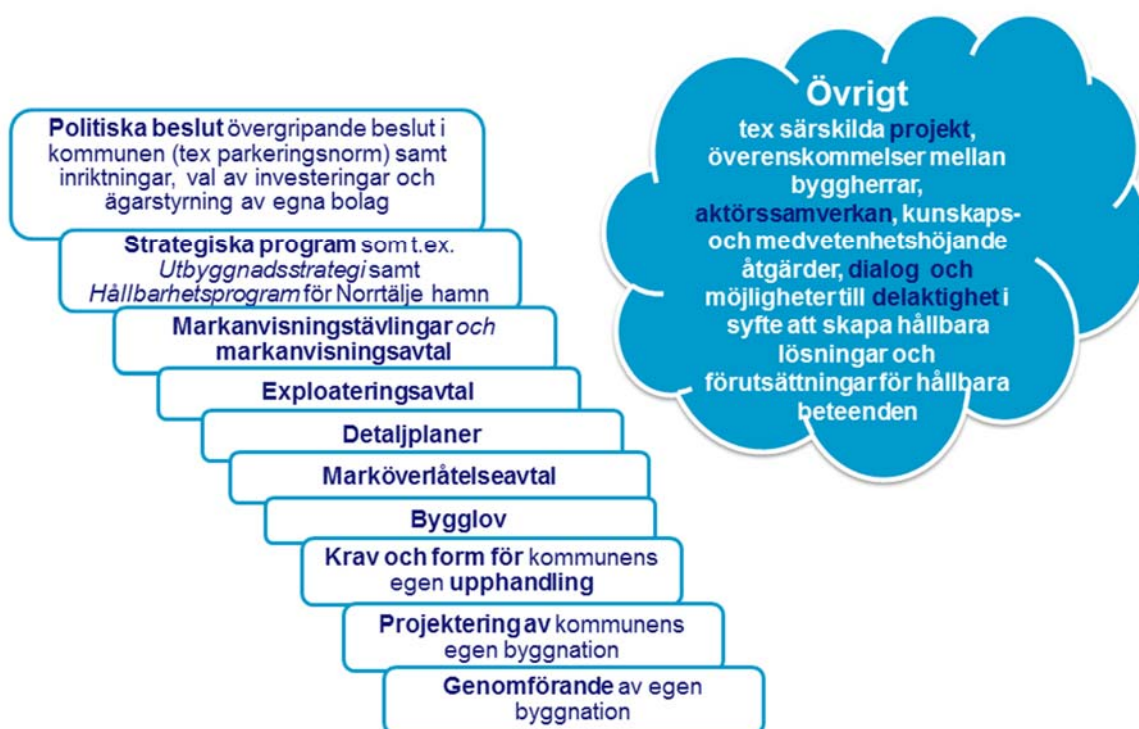
Kommunen ska genom markanvisningar av eget bestånd säkerställa att hyresrätter byggs i minst ca 15 % av det totala bostadsbeståndet inom Norrtälje Hamn

Kommunen har ett ansvar att etablera lokaler genom bland annat ta eget initiativ till att utnyttja lokaler i Norrtälje Hamn som ett alternativ för att underlätta etableringen.

## 5.9. Hållbarhet och certifiering

### Process

Stadsdelen Norrtälje Hamn ska få en tydlig hållbarhetsprofilering. För att uppnå detta måste det beaktas och prioriteras i alla delar i projektets planeringsfas liksom genom överföring till genomförandefasen säkerställas genom avtal, upphandling, kravställning och uppföljning. För att uppnå det måste projektet också jobba integrerat med andra aktörer med inflytande över stadsdelens utveckling särskilt kommunen som beslutsfattare, kommunens som fastighetsägare men även fastighetsägare och byggherrar. Både genom dialog och avtal ska deras medverkan till att uppnå visionen samt vid formulering och genomförande av hållbarhetsmål säkerställas.



### Verktyslåda för hållbarhetsstyrning

Kommunen har beslutat att planera stadsdelen med inriktningen att stadsdelen Norrtälje Hamn ska ha möjlighet att kunna certifieras enligt det nya systemet för stadsdelscertifiering som har utvecklats av Sweden Green Building Council.

Systemet heter Citylab Action och är en process för hållbar stadsutveckling med möjlighet till certifiering av planeringsprocessen. Projekt Norrtälje Hamn deltar i pilotomgången av denna process. Processen arbetar med mål inom 17 områden. De deltagande projekten ska ta fram ett Hållbarhetsprogram med projektmål inom dessa 17 målområden. Utöver de 17 målområdena så är projektets processer mycket viktiga. Systemet medför krav på organisation, Samverkan, Dialog och delaktighet samt Innovation. Planering för alla dessa områden tas fram inom hållbarhetsprogrammet. Vidare ska Handlings och uppföljningsplaner tas fram.

De 17 målområdena omfattar även viktiga hållbarhetsfaktorer som ligger utanför projektets direkta rådighet. För att ta fram mål och säkerställa genomförande krävs därmed samverkan med ett flertal av kommunens förvaltningar, vissa kommunala bolag och med byggherrar i området och vissa andra aktörer. För att samverkan ska kunna genomföras ska projektet ta initiativ till kunskapsspridning m systemet hos aktörerna.

#### **Ställningstaganden och principer**

- Stadsdelen Norrtälje Hamn ska planeras för att om möjligt kunna certifieras enligt det nyligen framtagna svenska systemet för hållbarhetscertifiering av stadsdelar, Citylab Action. I ett första steg omfattar certifieringen planeringsfasen. Beslut om att ansöka om certifiering tas senare. När ett system även har utvecklats för certifiering av genomförandefasen dvs. av själva stadsdelen tas beslut om huruvida Norrtälje Hamn även kan certifiera detta skede.
- Målet är att hållbarhetsambitionen ska kunna omfatta hela stadsdelen dvs. både kommunägda och privata fastigheter. Ett strategiskt samarbetsforum ska etableras med privata fastighetsägare för att gemensamt utveckla en hållbar stadsdel (strategisk byggherresamverkan, BYSAM). Byggherrar som tillkommer vid markanvisningar ska successivt tas in i samverkansforumet. Deltagande ska vara obligatoriskt.

#### **Ansvar och samband**

Hållbarhetsprofileringen och certifieringsprocessen påverkar så gott som samtliga andra områden i planeringen av den nya stadsdelen. Arbetet får återverkan även på genomförandeskedet (dvs. byggandet av stadsdelen).

Kommunen genom projekt Norrtälje Hamn ansvarar för att registrera projektet, delta i pilotomgångens externa process, initiera och driva fram ett hållbarhetsprogram i samverkan med relevanta aktörer, säkerställa nödvändiga övergripande utredningar och analyser samt att ta initiativ till och samordna löpande strategisk samverkan mellan byggherrar.

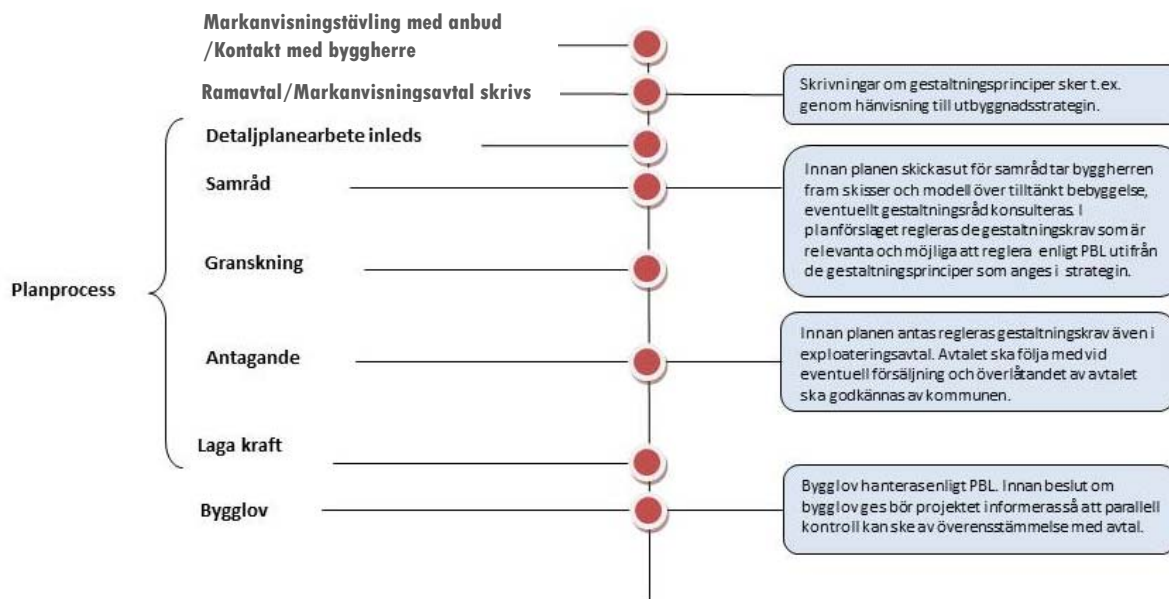
Kommunen har det övergripande ansvaret för att säkerställa medborgarnas delaktighet genom en dialogprocess. Även övriga byggherrar bör dock aktivt medverka till dialogprocessen.

## **5.10. Gestaltning och utsmyckning**

#### **Process**

Gestaltungsfrågor hanteras i många olika sammanhang, avtal, planprocessen, bygglovskedet och i processen för projektering av allmän plats. Detaljplan är ett starkt styrmedel och ska användas för att säkras de frågor som finns i denna strategi så långt lagen medger. För de saker som inte kan regleras i detaljplan ska projektet aktivt arbeta med kommunens andra verktyg.

## Gestaltning i avtal och planprocessen:



### Ställningstaganden och principer

- Gestaltningsprinciper angivna i Utbyggnadsstrategin ska gälla för hela stadsdelen
- Bedömningsstöd till kommunen/sakkunniga i gestaltningsfrågor ska finnas tillgängliga att konsultera i planprocesserna som en arbetsmetod i gestaltningsprocessen.
- Som riktmärke bör minst 1 % av byggkostnaderna för de offentliga miljöerna och byggnaderna avsättas för konstnärlig gestaltning. Byggherrar för de enskilda kvarteren bör bidra till den konstnärliga utsmyckningen utöver kommunens åtagande.
- Beslut om utformning av allmän plats ska föregås av arkitektävling där vinnaren blir kommunens arkitekt för utformning och gestaltning.
- Krav i utbyggnadsstrategin ska säkerställas i detaljplanerna för kvarter så långt det är möjligt. Utbyggnadsstrategin ska följa planhandlingarna och utgöra ett tolkningsstöd i bygglovhanteringen.

### Ansvar och samband

I planprocessen ansvarar kommunen för att lagens krav och att kommunens uppsatta mål uppfylls och att principer och lösningar i Utbyggnadsstrategin säkerställs.

Kommunen ansvarar för att konsultera bedömningsstöd vid behov.

Kommunen ansvarar för att reglera gestaltningsfrågor i avtal

Byggherren ansvarar för att utforma kvarteren inom ramen för gällande detaljplan och avtal. Kommunen ansvarar för att bevaka detta i bygglovsskedet.

Kommunen ansvarar i processen för att projektering av allmän plats utformas inom ramen för gällande detaljplan och att principer och lösningar enligt Utbyggnadsstrategin säkerställs.



Kommunen ansvarar för att anordna eventuella arkitekttävlingar etc. och ge gestaltningsmässiga förutsättningar och direktiv för dessa.

## 5.11. Trafik

### Process

En övergripande trafikplanering av Skelettplaneområdet ska tas fram före uppstart av kommande detaljplaner för kvarter, undantaget för redan pågående (2015) detaljplaner.

Ställningstagande och principer för vad gatuområdena ska inrymma måste fattas. Bredare gångbanor kräver mindre körbanor, mindre körbanor kräver enkelriktning eller gångfartsområde etc.

En övergripande trafikplanering för byggsleden ska tas fram.

### Ställningstaganden och principer

- Infart till området sker i första hand via Östra Rögårdsgatan eller Magasingatan eller Hamnvägen.
- Ingen trafik/genomfartstrafik ska ske längs med Hamnpromenaden (kajstråket). Gatumiljön ska utformas så att det blir naturligt att hålla låg hastighet. För vissa gatusträckor ska det vara gångfartsområde.

### Ansvar och samband

Kommunen ansvarar för att ta fram trafikplanering för området. Trafikplaneringen för området är beroende av principer för gaturummets funktioner och möblering av gaturummen, ex. princip om bredd och möblering av gångbanor.

Kommunen ansvarar för (i samråd med övriga byggherrar) att ta fram trafikplanering för byggsleden. Trafikplanering i byggsleden är beroende av krav från väghållare på transportvägar till och från området.

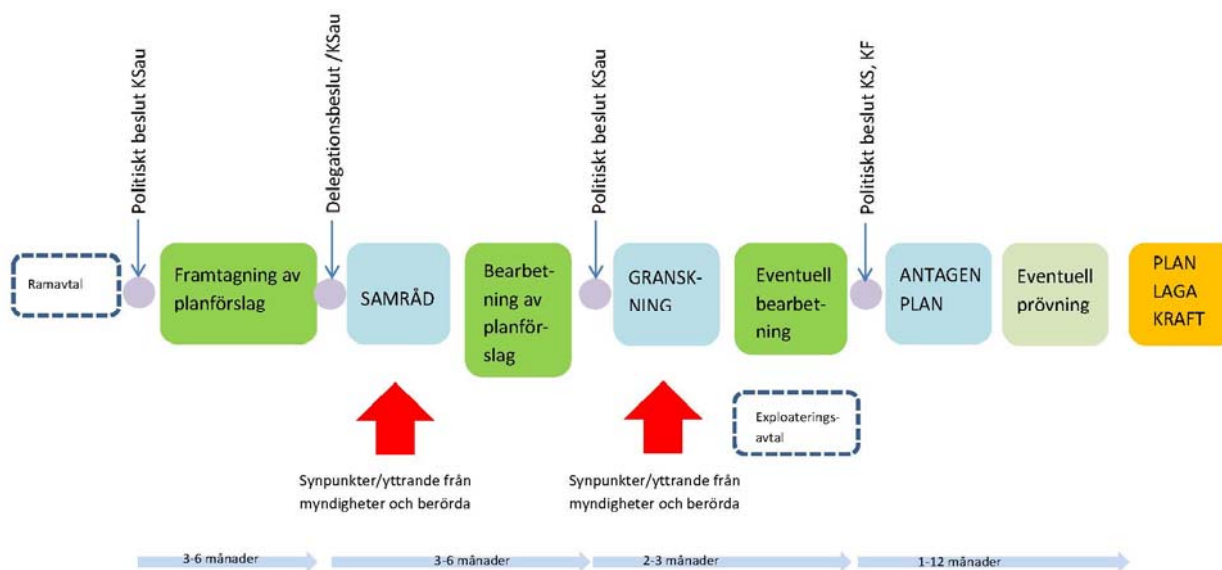
## 5.12. Detaljplanering

### Process

Planläggning av området kommer att ske genom framtagande av ett flertal detaljplaner. En så kallad Skelettplan har tagits fram och reglerar huvuddelen av den allmänna platsmarken i den nya stadsdelen. Detaljplaner kommer att tas fram vartefter och omfatta ett eller flera kvarter.

Planprocessen kommer i regel att bedrivas med utökat planförfarande då omvandlingen av hamnen till en ny stadsdel som helhet samt genom det centrala läget är av stort intresse för allmänheten. De flesta detaljplaner kommer dessutom att omfattas av strandskydd som behöver upphävas inom ramen för detaljplanearbetet. Bedömning görs från fall till fall om standardförfarande kan tillämpas.

Planprocessen regleras i Plan- och bygglagen (PBL).



### Ställningstaganden och principer

- Inom ramarna för vad PBL anger att man ska och får reglera i detaljplan, ska riktlinjer som anges i Utbyggnadsstrategin säkerställas gällande bl.a:
  - Redovisning inom planprocessen av exploitörens ”tillämpning av Utbyggnadsstrategin” t.ex. variation, gestaltning, taklandskap, gårdar, visionen mm.
  - Användning
  - Högsta byggnadshöjd/totalhöjd
  - Utskjutande byggnadsdelar över allmän plats
  - Byggnadsteknik och höjdsättning med hänsyn till översvämningsrisk
  - Hänsyn till markföroreningar
  - Tak (typ av tak)
  - Balkonger och inglasning
  - Eventuellt materialval (med hänsyn till miljö och gestaltning helhet)
  - Utfartsförbud
  - Parkering (regleras ej som bestämmelse men beskrivs i planbeskrivningen)
  - Störningsskydd
- Utbyggnadsstrategin ska vara ett underlag i detaljplaneprocessen och eventuella avsteg från den ska tydligt motiveras. Avvikelse och motiv till dessa ska tydligt framgå av planbeskrivningen.
- Konsulter anlitate av byggherrar för upprättande av detaljplan ska godkännas av kommunen.

### Ansvar och samband

#### Framtagande av planhandlingar

Kommunen har planmonopol och ansvarar därmed för att detaljplan upprättas och att planprocessen och handlingars innehåll följer lagens krav. Kommunen tar fram alla planhandlingar om inget annat har avtalats om med exploitören. Planhandlingar upprättas av kommunens planarkitekt tillsammans

med en projektgrupp bestående av deltagare från olika delar inom kommunens samhällsbyggnadsorganisation.

#### *Utredningar*

Kommunen ansvarar för att konsulter upphandlas för erforderliga utredningar för detaljplan. Om det avtalas med exploatören om att de ska upphandla några utredningar ska förfrågningsunderlaget tas fram i samråd med kommunen.

#### *Förutsättningar för påbörjande och antagande av detaljplan*

Innan detaljplanearbete kan påbörjas krävs att avtal är tecknat mellan kommunen och byggherren. Innan detaljplan kan antas ska ett exploateringsavtal tecknas mellan kommunen och byggherren.

Kommunen ansvarar för att kajen är tillräckligt stabiliserad innan detaljplaner, för områden som förutsätter stabil kaj, kan antas.

### **5.13. Miljö tillstånd etc.**

#### **Process**

##### *Vattenverksamhet*

Utbyggnaden av området enligt planerna medför olika åtgärder som räknas som vattenverksamhet enligt miljöbalken. Enligt kap 11 miljöbalken så krävs tillstånd till vattenverksamhet. Med vattenverksamhet avses enligt miljöbalken:

- 1. uppförande, ändring, lagning eller utrivning av en anläggning i ett vattenområde,*
- 2. fyllning eller pållning i ett vattenområde,*
- 3. bortledande av vatten från ett vattenområde,*
- 4. grävning, sprängning eller rensning i ett vattenområde,*
- 5. en annan åtgärd i ett vattenområde som syftar till att förändra vattnets djup eller läge,*
- 6. bortledande av grundvatten eller utförande av en anläggning för detta,*
- 7. tillförsel av vatten för att öka grundvattenmängden eller utförande av en anläggning eller en annan åtgärd för detta, eller*
- 8. markavvattning.*

Med vattenområde avses ett område som täcks av vatten vid högsta förutsebara vattenstånd.

Tillstånd till vattenverksamhet prövas av mark- och miljödomstolen.

Ett flertal konstruktioner och arbeten som planeras i hamnen kräver tillstånd till vattenverksamhet. Tillstånd söks hos mark- och miljödomstolen. I vissa utpekade fall kan detta ersättas med en anmälan till tillsynsmyndigheten (länsstyrelsen). En anmälan har redan gjorts gällande byggnation av kajen. För övriga vattenverksamheter planeras tillståndsansökan att ske. Det gäller t.ex. ny GC-bro, pirombyggnad, strandstabilisering, bryggor, marina dagvattenanläggningar, muddring, erosionskydd etc. De olika vattenverksamheterna kommer troligen att prövas i minst två olika ärenden (tillståndsansökningar) beroende på när i tiden planering kan ske och färdigställande krävs.

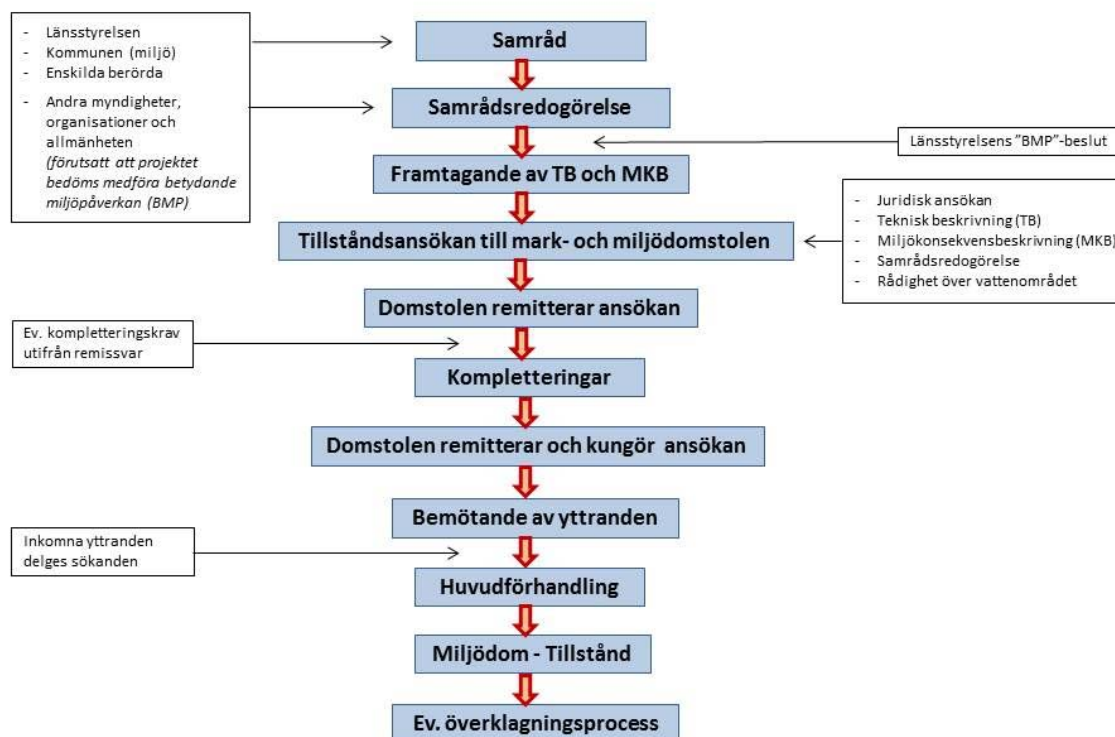


Planerade arbeten i vatten längs hamnområdet i Norrtälje. Celler markerade med siffran 1 ingår i den första ansökan om vattenverksamhet. Celler markerade med siffran 2 är moment som förutses men idag inte är närmare planerade. När de klargjorts kommer de att ingå i en eller flera ytterligare tillståndprocesser.

Utöver vattenbyggnad enligt ovan kan det eventuellt också komma att ske annan vattenverksamhet. Det avser bortledning av grundvatten (permanent eller temporärt i samband med anläggningsarbeten). Gällande detta måste en bedömning ske i det enskilda fallet om tillstånd krävs. I de fall då det bedöms vara uppenbart att ingen skada på allmänna eller enskilda intressen kan uppstå behövs inte något tillstånd. En övergripande riskutredning och – bedömning bör göras för att ge vägledning för det fortsatta projektering, tidplaner etc.



## Tillståndsprocess - Mark- och miljödomstolen



*Process för ansökan om tillstånd till vattenverksamhet hos mark- och miljödomstolen*

### Efterbehandling

Större delen av marken i Norrtälje Hamn är förorenad av tidigare verksamheter samt utfyllnad och deponering. Föroreningarna är ojämnt fördelade. Även grundvatten, sediment och vissa byggnader är förorenade till viss grad.

Efterbehandlingsåtgärder i förorenade områden ska enligt 28§ i förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd anmälas till tillsynsmyndigheten vilket i detta fall är Bygg- och miljönämnden. Även länsstyrelsen har ett myndighetsansvar gällande den tidigare hamnverksamheten. Efterbehandling aktualiseras vid nedläggning av denna verksamhet. Kommunen kommer att ansöka om upphävande av miljötillståndet för hamnen. I denna ansökan hanteras även planerna för efterbehandling.

Alla ingrepp (t.ex. byggnationer eller rivning) i förorenade massor, sediment, vatten eller byggnad som kan medföra risk för spridning eller exponering av föroreningarna bör betraktas som efterbehandlingsåtgärder om man inte i samråd med tillsynsmyndigheten har beslutat annorlunda. Tillsynsmyndigheten fastställer ytterst kraven gällande efterbehandlingen t.ex. vilka föroreningshalter som kan godkännas i kvarlämnade massor samt försiktighetsmått i samband med genomförandet av åtgärderna.

För att få beslut ska en anmälan ska ges till tillsynsmyndigheten. Anmälan ska innehålla ”de uppgifter, ritningar och tekniska beskrivningar som behövs för att tillsynsmyndigheten ska kunna bedöma den miljöfarliga verksamheten eller åtgärdens art, omfattning och miljöeffekter. I den utsträckning som behövs i det enskilda fallet ska en anmälan också innehålla en miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. miljöbalken”.

Övergripande undersökningar av föroreningarna i Norrtälje Hamn har gjorts. Ytterligare undersökningar behöver göras även i senare skeden för att klassa massor inför genomförande av efterbehandlingsåtgärderna. Det är också viktigt att tänka på att miljöbalken anger att den som äger eller brukar en fastighet ska oavsett om området tidigare ansetts förorenat genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön. Detta bör tolkas som att alla utredningar som görs bör skickas till tillsynsmyndigheten samt att om man påträffar andra föroreningar i samband med t.ex. anläggningsarbeten etc. så ska man kontakta tillsynsmyndigheten direkt.

#### *Strandskydd*

Längs sjöar, kust och vattendrag gäller generellt ett strandskydd om 100 meter från strandlinjen (både land och vattenområde). Enligt 7 kap miljöbalken så syftar strandskyddet till att långsiktigt

1. trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden, och
2. bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Strandskyddet är i Norrtälje Hamn delvis upphävt genom olika detaljplaner. Genom den nyligen antagna Skelettplanen återinträder strandskydd i vissa områden medan strandskyddet på nytt upphävs i större delen av berörd allmän plats. I de områden som inte omfattas av Skelettplanen (kvartermark) aktualiseras strandskyddsfrågan i samband med att arbetet med ny detaljplan initieras. Strandskyddsfrågan hanteras här inom detaljplaneprocessen. Inom några områden (mest vattenområde) kan det bli aktuellt att göra åtgärder/anläggningar inom område där strandskydd ej är upphävt och utan att någon särskild ny detaljplan upprättas. För dessa fall söks dispens enligt gällande lagstiftning. Ansökan görs till Bygg- och miljönämnden. Om åtgärden/anläggningen ingår i tillståndsansökan för vattenverksamhet sker dock en samprövning i mark- och miljödomstolen och ingen separat dispensansökan behövs.

Oavsett i vilken process eller hos vilken myndighet strandskyddsfrågan hanteras är det viktigt att man tydliggör syfte med åtgärden och vilket/vilka särskilda skäl (anges i miljöbalken) som åberopas samt att man klargör bedömningen av eventuell påverkan på strandskyddets syften.

#### *Fornlämningar och kulturskydd*

Det har utförts marinarkeologisk förstudie samt en kulturhistorisk dokumentation av Norrtälje Hamn. Hittills har inga fasta fornlämningar eller några formellt skyddade byggnader påträffats. Skulle lämningar påträffas under fortsatta utredningar eller under byggnation gäller kulturmiljölagens bestämmelser. Det krävs tillstånd för såväl undersökning samt för att rubba fastfornlämning. Tillståndet söks hos länsstyrelsens kulturmiljöenhet. Arkeologiska utredningar handlas också upp av länsstyrelsen. Tillståndsansökan ska föregås av samråd.

### **Ställningstaganden och principer**

- Projektet ska uppfylla lagstiftningen gällande olika typer av tillståndprocesser. Detta är ett gemensamt ansvar för alla parter (projekt Norrtälje Hamn, fastighetsägare, byggherrar, konsulter, entreprenörer).
- Om det efter utredning och kvalificerad bedömning tas beslut om att inte söka något tillstånd (t.ex. bortledning av grundvatten) ska detta beslut och motivering och underliggande bedömning dokumenteras skriftligt.
- En platsspecifik riskbedömning och riktvärden för förorenad mark ska tas fram för hela Norrtälje Hamn och anmälas till tillsynsmyndigheten innan slutlig planering och anmälan av efterbehandlingsåtgärder sker. Undantag från detta är efterbehandling inom pågående entreprenader dvs. kajen samt Etapp 2A vilka redan har hanterats i separat ärende.
- Samordning ska ske mellan processerna samt med detaljplaneprocesserna där detta är möjligt.
- Tillståndspliktiga vattenverksamheter ska samprövas i så få ansökningar/processer som möjligt med hänsyn till planering och behov av färdigställande.

### **Ansvar och samband**

Ansvar för att säkerställa tillstånd åligger respektive byggherre. Övergripande tillstånd samt tillstånd kopplade till allmän plats söks av kommunen. Kommunen ansvarar för att anmälan efterbehandling som behövs inom kommunal kvartersmark.

Kommunen ansvarar för tillståndsansökningar för vattenverksamheter kopplade till allmän plats och allmänna ändamål.

Tillstånd kopplade till en entreprenad behöver vara på plats innan entreprenaden startar och utgör en förutsättning för denna. I ansökningshandlingar och myndighetsbeslut bör normalt finnas med som i FU vid entreprenadupphandling. Krav/villkor etc. i myndighetsbeslut ska säkerställas i avtal med entreprenörer samt följas upp under genomförandet. I de fall kontrollprogram och/eller extern rapportering krävs ansvarar den upphandlande parten (kommunen/annan fastighetsägare/byggherre) för detta men hela eller delar av ansvaret kan delegeras till entreprenören. Delegering ska vara skriftligt dokumenterad.

Flera tillstånd med egna processer, vattenverksamhet, strandskydd och efterbehandling har tydliga beröringspunkter med detaljplaner.

## **5.14. Delaktighet och dialog**

### **Process**

Genom hela projektet ska det finnas en fortlöpande och aktiv dialogprocess. Denna utarbetas närmare i en särskild Dialogplan. Anpassningar sker till krav gällande delaktighet och dialog kopplade till certifiering av stadsdelen. Formella lagstyrda samrådsprocesser ska, så långt det är möjligt och praktiskt, integreras i den övergripande dialogprocessen.

Dialog kommer att ske både genom så kallad medborgardialog och med olika grupper av berörda intressenter som t.ex. föreningsliv och näringsliv. Även kommunikationen och samarbetet inom

kommunen samt mellan kommunen och andra fastighetsägare och byggherrar utgör i viss mån en del av dialogprocessen. Samverkan med byggherrarna är också en nyckelfaktor i kommunikationen av Norrtälje Hamns gemensamma värden. Dialog med barn har hög prioritet.

Fler intressenter identifieras fortlöpande och nya intressenter integreras i Dialogplanen.

System och rutin för dokumentation och återkoppling av extern dialog och samråd ska upprättas, liksom för återföring av resultatet av dialogen till planeringsprocessen. Systemen ska vara robusta över tid, ha god spårbarhet samt förenkla för uppföljning.

#### **Ställningstaganden och principer**

- Dialog om den nya stadsdelen ska ske brett och fortlöpande under planeringsskedet och vidare under genomförandeskedet. Grundprinciper är öppenhet och transparens. Processen ska vara en äkta dialog dvs. det ska på olika sätt finnas reella möjligheter att påverka med synpunkter, idéer och förslag. Olika forum och media ska utnyttjas för att på ett bra sätt nå olika kategorier. Särskild aktiviteter för medborgardialog ska ske genom projektets olika planeringsskeden. Särskilda aktiviteter ska ske för konstruktiv dialog med barn.
- Extern dialog och samråd ska dokumenteras. Resultatet av dialogen ska konkret bidra till planeringen av området

#### **Ansvar och samband**

Dialog och delaktighet är ett kärnområde i hållbarhetsarbetet och har stor betydelse i utvecklingen av en hållbar stadsdel och i certifieringsprocessen.

Den övergripande dialogprocessen drivs av projektgruppen för Norrtälje Hamn. System och rutin för dokumentation, återkoppling, återföring till planeringsprocessen samt uppföljning ska upprättas och ajourhållas av projektet.

Lagstyrda samrådsprocesser finns inom miljötillståndsprocesserna samt inom detaljplaneprocesserna. Dessa drivs av de som ansvarar för dessa men processen bör synkas med den övergripande dialogprocessen.

Byggherrar inom olika kvarter ansvarar delvis för egen kommunikation om sina kvarter men det ska eftersträvas överenskommelser om samordning med kommunen om övergripande budskap liksom kommunikationsformer. Samordning är också särskilt viktigt i kommunikation med allmänheten samt med direkt berörda verksamheter och närboende.

Ett samarbete bör etableras mellan de olika fastighetsägarna/byggherrarna gällande hemsidan *norrtaljahamn.se*. Kommunen ska initiera och strukturera detta samarbete. Strävan bör vara att kommunicera Norrtäljes nya stadsdel som ett enhetligt projekt och helst utifrån en plattform

## **5.15. Byggande**

#### **Process**

De fysiska byggarbetena påbörjas med förstärkning/ombyggnad av den befintliga kajen (byggstart skedde våren 2015). Åtgärderna är en förutsättning för den kommande, etappvisa utbyggnaden inom



området. Kommunens arbeten med infrastruktur, d.v.s. gator och ledningar, kommer att ske parallellt med exploatörernas byggande i de enskilda kvarteren. Byggnation kommer de närmsta åren att vara en högst påtaglig verksamhet i hamnområdet. En total utbyggnadstid på 15-20 år är realistisk.

Den etappvisa utbyggnaden innebär att tillfälliga lösningar ibland är nödvändiga när det gäller exempelvis trafik och ledningar för vatten- och avlopp mm.

Byggnationen skapar en mängd arbetstillfällen men också ett ökat behov av parkeringsplatser. Inledningsvis kommer tillgängliga ytor troligen att räcka till men allt eftersom gator, torgytor och kvarter färdigställs kommer byggskedet troligen att innebära en påtaglig brist på p-platser.

Trafiken på det allmänna gatunätet kommer att öka under byggskedet dels i form av personbilstransporter till/från de enskilda arbetsplatserna och dels tung trafik till/från arbetsplatsen med bl.a. byggmaterial och schaktmassor.

### **Ställningstaganden och principer**

Målsättningen är att se byggskedet inte som ett provisoriskt skede utan som ett mer eller mindre permanent skede, där man allmänt ska beakta de olägenheter som byggnationen medför och planera för att minimera dessa. Under den relativt långa period som boende och övrig berörda kommer att påverkas av byggprocessen.

För projektet Norrtälje Hamn gäller:

- Hänsyn ska tas till boende och övriga berörda som påverkas av byggnationen i så stor omfattning som kan motiveras. Organisationen ska vara tydlig och lättillgänglig för allmänheten.
- Information till allmänheten ska ske regelbundet och tydligt. Utpekade kontaktpersoner ska finnas. Nyhetsbrev ska tillgängliggöras månadsvis med information om väsentliga frågor.
- Exploatörer och entreprenörer ska i ett tidigt skede informeras om de regelverk som gäller för exempelvis upprättande av TA-planer.
- Kommunen bör upprätta policydokument som tydligt beskriver ambitionsnivån vad gäller buller, tillfällig skyltning mm.
- För att undvika onödiga transporter ska kommunen uppmuntra till och underlätta för en tydlig tillfällig skyltning till olika delområden/entreprenader inom området.
- I entreprenadupphandlingar ska det tydligt framgå att tillgängliga ytor är begränsade. Entreprenörer ska så långt möjligt anpassa produktion och logistik till dessa begränsningar.
- Tillfälliga upplag och etableringsområden kommer att krävas under lång tid och i stor omfattning. Utöver de krav som vanligtvis ställs i entreprenader t.ex. inhägnader, ska man därför inte bara beakta säkerhet beaktas utan också estetik. Vid bygglovsprövning för etableringar ska särskilt beaktas hur lång tid och i vilken omfattning provisorier i form av exempelvis tillfälliga kontorsbodar påverkar omgivningen.

### **Ansvar och samband**

Kommunen ansvarar för att rutiner upprättas som tydligt anger vem och hur information ges ut i samband med exempelvis tillfälliga omläggningar av trafiken.

Projekt- och byggledning ska tillsammans med berörda entreprenörer och väghållare regelbundet syna av de allmänna gator som ev. kan ha påverkats av byggtrafik.

## 5.16. Förvaltning

### Process

Projektet Norrtälje Hamn kommer successivt att färdigställa gator och ledningar parallellt med att bostäder och lokaler byggs och tas i bruk. Den etappvisa utbygganden innebär att överlämnande från projekt till förvaltande enhet inom kommunen eller dennes driftentreprenör kommer att ske vid många tillfällen och under lång tid. Byggnation och förvaltning måste därför samordnas.

### Ställningstaganden och principer

- Projektets respektive kommunens driftorganisation ska ha en tydlighet med avseende på övergången till förvaltning. Bl.a. ska ansvariga på överlämnandesidan ("Överlämnare") anges i organisationsplanen och på motsvarande sätt ska "Mottagare" framgå av mottagande enhets organisationsplan.
- Av projektets tidplaner ska det tydligt framgå när färdigställda delar överlämnas till mottagaren.

### Ansvar och samband

Relationsritningar, drift- och skötsel instruktioner och övriga handlingar för driftskedet ska utformas i enlighet med Norrtälje kommuns Tekniska handbok och i samråd med förvaltnings- och driftorganisationen.

Projektledare för respektive entreprenad ansvarar för att relationshandlingar, drift- och skötselinstruktioner upprättas i erforderlig omfattning och att genomgångar med berörd förvaltnings- och driftpersonal genomförs.



NORRTÄLJE  
KOMMUN