

# EXPLOATERINGSAVTAL

## I anslutning till detaljplan för del av Brännäset 8 och 16 Norrtälje Hamn

### PARTER

Norrtälje kommun  
Box 800  
761 28 NORRTÄLJE  
nedan kallad Kommunen

Org.nr. 212000-0217

Fastighets AB Insjövassen  
c/o Index International AB  
Box 7744  
103 95 Stockholm  
nedan kallad Bolaget

Org. nr. 556968-6545

### BAKGRUND OCH SYFTE

Detta exploateringsavtal gäller del av ramavtal, godkänt av kommunstyrelsen 2014-06-02 § 101, med tillägg, godkänt av kommunstyrelsen 2014-12-01 § 181.

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

Berört område, för detta avtal, ligger beläget i den västra delen av Norrtälje Hamn i anslutning till stadskärnan och Norrtäljeviken.

Bolaget äger fastigheten Brännäset 8 och Brännäset 16, nedan kallade Fastigheterna.

Fastigheterna berörs av förslag till detaljplan för del av Brännäset 8 och del av Brännäset 16 i Norrtälje stad med syfte att möjliggöra bostäder. Detaljplanen kommer att omfatta kvartersmark och allmän platsmark. Planområdet omfattar cirka 4000 kvm och gränsar mot skelettplanen för Norrtälje Hamn. Förslag till detaljplanens karta bifogas detta avtal, **bilaga 1**.

Detaljplanearbetet bekostas av Bolaget, inklusive utrednings- och projektkostnader, egna konsultkostnader samt kommunens kostnader för plangranskning enligt Ramavtalet.

## EXPLOATERINGSOMRÅDE

Geografiskt omfattar åtagandena i detta avtal det markområde som omfattas av förslag till detaljplan för del av Brännäset 8 och del av Brännäset 16 i Norrtälje stad, nedan kallat exploateringsområdet som har markerats med röd kantlinje, **bilaga 2**. Berört kvarter, fem (5) **bilaga 3**, ingår i projektet Norrtälje Hamn, främst genom tidigare nämnda Utbyggnadsstrategi.

Bolaget förbinder sig att genomföra exploatering av kvartersmarken inom exploateringsområdet.

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

## AVTALETS GILTIGHET

Detta avtal gäller endast under förutsättning:

- Att kommunstyrelsen godkänner detta avtal senast vid antagande av detaljplanen och att avtalet därefter vinner laga kraft.
- Att ovanstående förslag till detaljplan, utan betydande förändring, antas av kommunfullmäktige senast 2017-12-31 där antagandebestlutet därefter vinner laga kraft.

Om någon av dessa förutsättningar inte uppfylls är detta avtal till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten om parterna inte är överens om annat.

## ÖVRIGA VILLKOR

### 1 §. Marköverlåtelse

Markområde, del av Brännäset 8, markerad med röd kantlinje i **bilaga 4**, som enligt detaljplanen utlagts som allmän platsmark överläts till kommunen utan ersättning.

Markområde, del av Tälje 3:1, markerad med blå kantlinje i **bilaga 4**, som enligt detaljplanen utlagts som kvartersmark överläts till Bolaget mot ersättning enligt nedan.

Köpeskillingen är **?????? (??????????) kr** baserat på **3000 (tretusen) kronor** per kvadratmeter ljus BTA byggrätt, varvid byggrätten beräknas som respektive parts arealandel (Kommunens areal beräknas blåmarkerat område minus det rödmarkerade området, se bilaga 4) av kvarteret gånger den totala byggrätten för kvarteret enligt den blivande detaljplanen.

Köpeskillingen enligt ovan gällde fram till oktober 2014. Därefter justeras köpeskillingen med hänsyn till konsumentprisindex (KPI:s) förändring från oktober 2014 till senast kända månadsindex vid erläggande. Omräkning sker endast vid en ökning av KPI.

Köpeskillingen ska erläggas på tillträdesdagen. Om betalning sker därefter betalas ränta enligt 6 § räntelagen från tillträdesdagen, till dess att betalning sker.

### *1.1 Fastighetsbildning*

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

Övriga, för projektet nödvändiga lantmäteriförrättningar, beställes och bekostas av Bolaget.

### *1.2 Tillträde*

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

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

### *1.3 Inteckningar, ledningsrätter, servitut m m*

All mark överlämnas fri från inteckningar.

## **2 §. Gatukostnadsersättning**

Bolaget erlägger gatukostnadsersättning uppgående till 2110 kr/ kvm BTA baserad på byggrätten i detaljplanen, för anläggande av allmänna anläggningar till Kommunen. Enligt Bolagets uppgifter uppgår bebyggelseförslag till följande byggrätt, för kvarteret fem (5) till **???? kvm** ljus BTA. Gatukostnadsersättningen uppgår till minst **?????? () kronor**.

Gatukostnadsersättningen enligt ovan gällde fram till oktober 2014. Därefter justeras gatukostnadsersättningen med hänsyn till konsumentprisindex (KPI:s) förändring från oktober 2014 till senast kända månadsindex vid erläggande. Omräkning sker endast vid en ökning av KPI.

Gatukostnadsersättningen ska erläggas när gata fram till kvartersmarken är anlagd i farbart skick exklusive ytskikt. Summan ska faktureras med 30 dagars betalningstid. Om betalning inte sker senast på angiven betalningsdag, skall ränta betalas enligt 6 § räntelagen från sista betalningsdag till dess att betalning sker. I och med erläggandet av gatukostnadsersättningen har Bolaget erlagt full ersättning avseende allmän platsmark.

## **3 §. Miljö och arkeologi**

Geoteknisk undersökning samt markmiljöundersökning är genomförda för skelettplanen. Bolaget är medvetet om att kvartersmark inte ingår i skelettplanen.

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

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

Bolaget betalar för den efterbehandling (sanering) av marken som erfordras avseende överlåten mark till Kommunen enligt detta avtal samt för egna delar.

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

#### **4 §. Anläggningar**

##### *4.1 Allmänna anläggningar*

Allmänna anläggningar för vilka kommunen är huvudman byggs ut av Kommunen i takt med att bebyggelsen uppförs och utformas enligt Norrtälje kommuns tekniska handbok samt Allmän material- och arbetsbeskrivning för anläggningsarbeten (AMA Anläggning) inom den blivande detaljplanen.

Med allmänna anläggningar avses här de i detaljplanen angivna områden för lokalgata – inkl. övriga till gatan tillhörande utrustning, dagvattenhantering för de allmänna platserna samt vatten- och avloppsanläggningar.

För utbyggnad av allmänna anläggningar erlägger Bolaget gatukostnadsersättning i enlighet med § 2.

##### *4.2 Kvartermarksanläggningar*

Bolaget ska utföra och bekostar projektering och utbyggnad av alla anläggningar inom kvartermark i exploateringsområdet.

##### *4.3 Vatten och avlopp*

Exploateringsområdet ligger inom verksamhetsområde för allmänt vatten och avlopp.

Anläggningsavgift för vatten och avlopp erläggs enligt Kommunens, vid debiteringstillfället gällande VA-taxa.

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

##### *4.4 Dagvattenhantering – preliminär*

Dagvattenhantering ska i möjligaste mån utföras med lokalt omhändertagande, minskning eller fördröjning vid källan t.ex. via magasin, raingardens mm, avledning via tröga system d.v.s. diken, täckta eller öppna, större samlad minskning och/eller fördröjning i nedre delarna av systemen

där damm eller översvämningssytor iordningställs och slutligen avledning till recipient. Dagvatten ska fördröjas inom kvartersmark på gröna ytor.

Dagvattenhanteringen ska samrådask och godkännask av Kommunen.

#### 4.5 *Parkering*

Erforderlig parkering ska av Bolaget anordnas inom exploateringsområdet i garage enligt nedanstående krav.

Enligt ovan nämnda ramavtal sattes ett samlat p-tal för Bolagets samtliga kvarter tre till sex (3-6) inom Norrtälje hamnområde. ”*Bolaget ska ansvara för att bostadsparkering anordnas i garage inom blivande kvartersmark med 0,9 bilplatsers på lägenhet. Utöver detta ska parkering för eventuella arbetsplatser (kontor) anordnas av Bolaget på blivande kvartersmark.*”

*Parkeringsbehov för handel, service m m tillgodoses på allmän platsmark.*”

Parkering ska av Bolaget anordnas enligt gällande p-norm i enlighet med parkeringsstrategin antagen av kommunfullmäktige den **????**

Cykelparkeringar ska anordnas inom kvartersmark med tak och lås vid entréer samt parkering i byggnaden.

#### 4.6 *Rivning*

Bolaget evakuerar och river befintliga byggnader/anläggningar på fastigheterna Brännäset 8 och 16, även på den del som enligt ovan kommer att utgöra allmän platsmark och som ska överlåtast till Kommunen. Rivningsnivåer skall omfatta erforderlig nivå för grundläggning (påddäck eller kcpelarförstärkning) av gatumarken. Nivå fastställs i byggsamordningen mellan parterna.

#### 4.7 *Övriga anslutningar*

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

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

### 5 §. **Ledningar**

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

Kommunen utför omläggning av befintliga spill- och dagvattenledningar som berör exploateringsområdet.

#### **6 §. Sphantering**

Området kommer att förses med sopsugsanläggning. Bolaget förbinder sig att ansluta till Kommunens sopsugsanläggning inom Norrtälje hamn. Separat avtal skall tecknas om detta.

#### **7 §. Bygglov och nybyggnadskarta**

Bolaget ansöker om och bekostar nybyggnadskarta och bygglov.

#### **8 §. Tidplan**

Parterna är eniga om att i möjligaste mån driva planarbetet så att byggstart av infrastrukturen kan ske 3:e kvartalet 2017. Detta innebär följande preliminära tidplan:

Samråd	aug 2016
Granskning	nov 2016
Godkännande och antagande	mars 2017
Lagakraftvunnen detaljplan	april 2017
Slutbesiktning av utbyggnad av VA	kv 2018
Slutbesiktning av utbyggnad av allmän platsmark	kv 2018

Den preliminära tidplanen enligt ovan kan komma att påverkas av förutsättningar för genomförandet. Parterna ska fortlöpande gemensamt revidera tidsplanen vid behov.

#### **9 §. Sanktioner**

Bolagets åtagande finns stadgat och reglerat i Ramavtalet. Utöver detta kan sägas:

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

Skulle åsidosatt åtagande vara av väsentlig betydelse för part har denne dessutom rätt att häva avtalet, med bibehållen rätt till skälig ersättning. Omedelbar hävningsrätt föreligger dock inte om motpart kan hänvisa till extraordinära omständigheter som denne inte kunnat råda över.

#### **10 §. Övriga exploateringsåtgärder**

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

#### **11 §. Överlåtelse av avtal**

Detta avtal får inte av Bolaget överlåtas utan Kommunens skriftliga medgivande.

## 12 §. Förbehåll vid överlåtelse av fast egendom

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

## 13 §. Ändringar och tillägg

Alla ändringar och tillägg ska göras skriftligen.

## 14 §. Tvistelösning

Tvist med anledning av detta avtal skall avgöras av svensk allmän domstol.

-----

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

Norrtälje kommun  
För kommunstyrelsen

Fastigheter AB Insjövassen

Norrtälje den 2016-

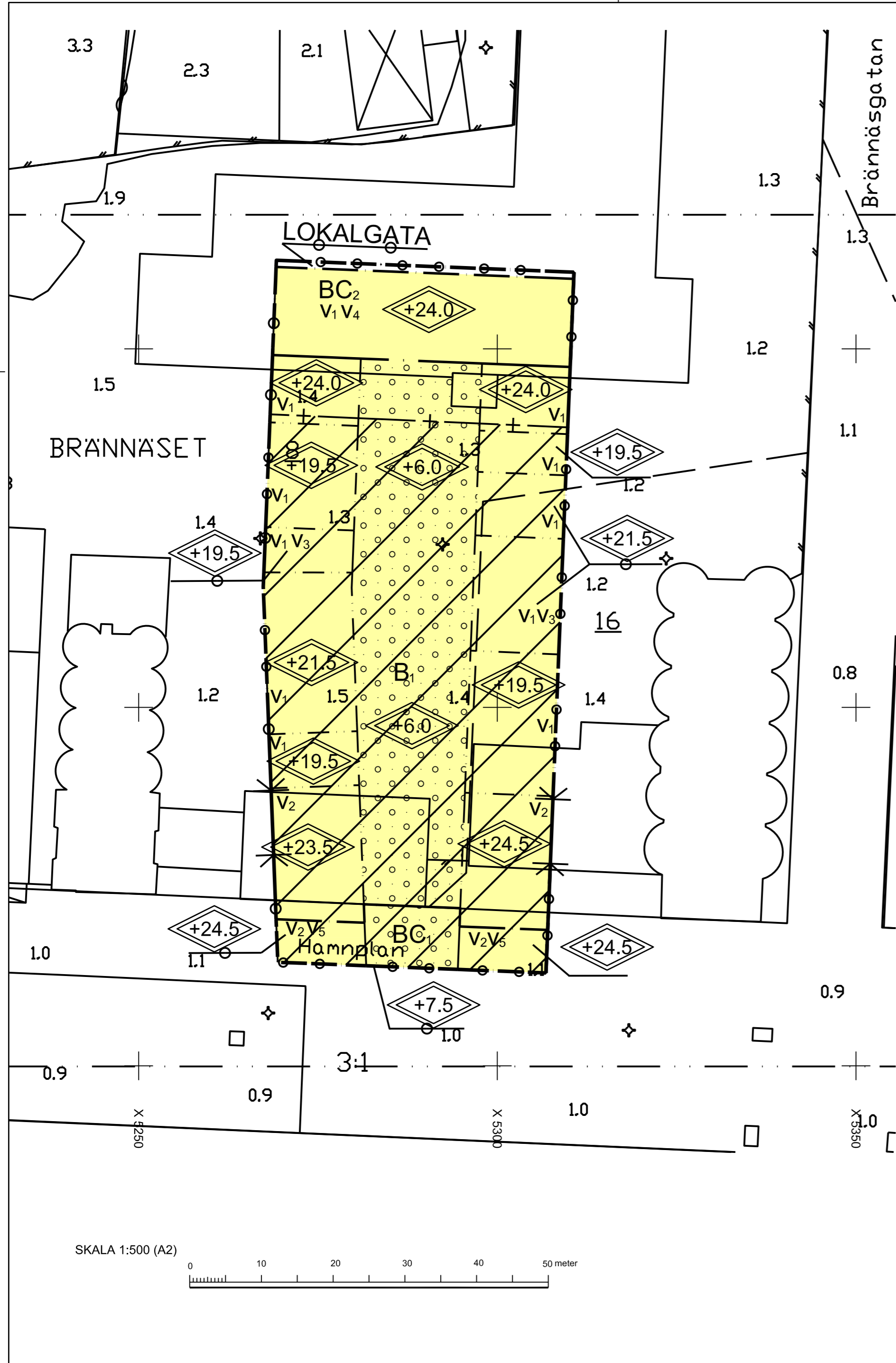
Norrtälje den 2016-

.....  
Ulrika Falk  
Kommunstyrelsens ordförande

.....  
Ulla-Marie Hellenberg  
Kommundirektör

.....  
Handläggare: Matilda Johansson  
Exploateringsingenjör





**PLANBESTÄMMELSER**

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

**GRÄNSER**

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns

**ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**

**Allmänna platser**

- LOKALGATA Lokaltrafik

**Kvartersmark**

- BC<sub>2</sub> Bostäder. Centrumverksamhet ska anordnas i entréplan. Parkering får anordnas i källarvåning.
- BC<sub>1</sub> Bostäder. Centrumverksamhet ska anordnas i entréplan.

**BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE**

- Marken får byggas under med planterbart bjälklag

**MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)**

**Utfart, stängsel**

- Körbar utfart får inte anordnas

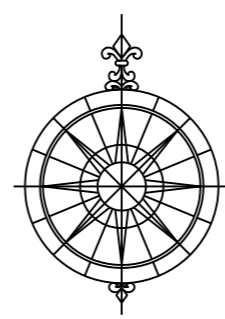
**PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**

**Placering**

Byggnader ska placeras mot plangräns med möjlighet till indrag för variation i fasaduttrycket. Entrédörrar ska inte inkräkta på allmän platsmark med undantag för indrag vid nischer samt för lokaler som får ha utgående entrédörrar och utrymmesdörrar.

**Utformning**

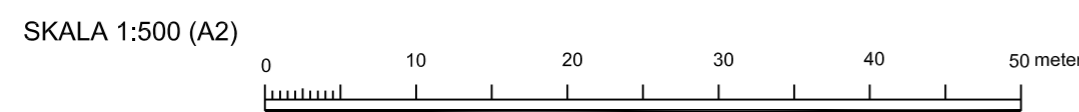
- +0.0 Högsta totalhöjd i meter över nollplanet
- V<sub>1</sub> Balkonger får kruga ut över allmän plats max 0,7 meter. Minsta frihöjd över allmän gångbana är 3,2 meter, över allmän cykelbana 3,2 meter och över allmän körbana 4,6 meter.
- V<sub>2</sub> Balkonger får kruga ut över allmän plats max 2,0 meter. Minsta frihöjd över allmän gångbana är 3,2 meter, över allmän cykelbana 3,2 meter och över allmän körbana 4,6 meter.
- V<sub>3</sub> Öppen gångpassage ska finnas till en minsta bredd av 3,0 meter
- V<sub>4</sub> Centrumverksamhet i entréplan ska utformas med en fri takhöjd om minst 2,7 meter.
- V<sub>5</sub> Centrumverksamhet i entréplan ska utformas med en fri takhöjd om minst 3,1 meter.



**GRUNDKARTANS BETECKNINGAR**

- Fastighetsgräns
- Fastighetsbeteckning
- Byggnader, fasadlinjer redovisade
- Väg
- Nivåkurvor

Grundkartan upprättad av Bygg- och miljökontoret.  
Koordinatsystem i plan:  
i höjd:  
Kartstandard  
Martin Karlsson  
Mät- och kartchef



**Utseende**

Endast byggnadsdelar får kruga ut över allmän platsmark.  
Obehandlad koppar och zink får inte användas som utvändigt byggmaterial.  
Dörrar får inte inkräkta på allmän platsmark.

Inglasningar av balkong får ske under befintligt överliggande tak alternativt överliggande balkong. Inglasning ska ske enhetligt med profillösa glas. Inglasningen ska vara öppningsbar och underordna sig byggnadens ursprungliga gestaltning.

**Byggnadsteknik**

Lägsta färdiga golvnivå för bostäder ska vara minst 2,5 meter över nollplanet (RH 00) och minst 2,3 meter över nollplanet (RH 00) för lokaler.

Byggnader och tekniska anläggningar ska utformas och utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till 2,5 meter (RH 00) inte skadar byggnaden/anläggningen.

**STÖRNINGSKYDD**

Bostäder ska utformas så att den dygnskvivalenta ljudnivån inte får överstiga 60 dB(A) (frifältsvärde) vid fönster till lägenheter om högst 35 kvm. Minst hälften av bostadsrummen i varje bostadslägenhet större än 35 kvm får högst 55 dB(A) dygnskvivalent trafikbullernivå samt högst 70 dB(A) maximal ljudnivå nattetid (frifältsvärde) vid fasad. Gemensam eller enskild uteplats i anslutning till bostäderna ska utföras så den utsätts för högst 70 dB(A) maximalnivå och 50 dB(A) dygnskvivalentnivå (frifältsvärde).

Grönytefaktor på minst xx ska uppnås för kvarteret.

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

**Genomförandetid**

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

**Ändrad lovplikt, lov med villkor**

Startbesked kan ges för åtgärder som medger en väsentlig förändring av markens användande endast under förutsättning att markens lämplighet för bebyggelse har säkerställts genom att markförorening/-ar har avhjälpats eller skydds- och säkerhetsåtgärder har vidtagits på tomt.

**Huvudmannaskap**

Kommunen är huvudman för allmän plats

Till planen hör:	<input type="checkbox"/> xx	<input type="checkbox"/> xx
Plankarta med bestämmelser	<input type="checkbox"/> xx	<input type="checkbox"/> xx
Planbeskrivning	<input type="checkbox"/> xx	<input type="checkbox"/> xx
<input type="checkbox"/> xx	<input type="checkbox"/> xx	<input type="checkbox"/> xx

**NORRTÄLJE KOMMUN**

Godkänd av Ks  
Antagen av Kf  
Laga kraft

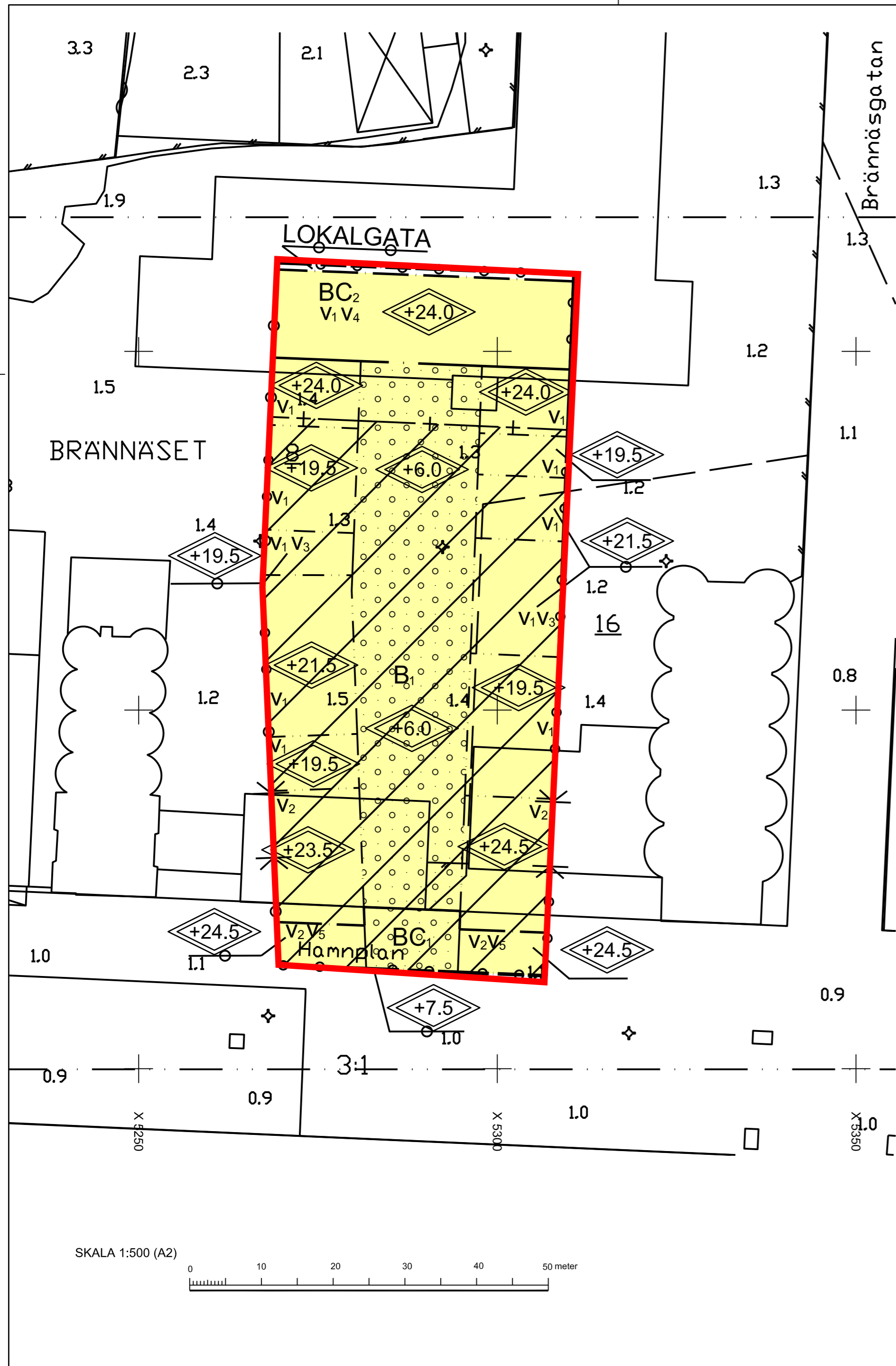
Detaljplan för del av fastigheterna Brännäset 8 och 16 i Norrtälje  
Upprättad av Sweco Architects AB

Samrådsförslag 2016-05-23

Eva Källander Planchef  
Linda Frostklinga Planarkitekt

**Biaga I - Plankarta**  
 Tillhörande exploateringsavtal i anslutning till detaljplan för del av Brännäset 8 och del av Brännäset 16





**PLANBESTÄMMELSER**

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

**GRÄNSER**

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns

**ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**

**Allmänna platser**

- LOKALGATA Lokaltrafik

**Kvartersmark**

- BC<sub>2</sub> Bostäder. Centrumverksamhet ska anordnas i entréplan. Parkering får anordnas i källarvåning.
- BC<sub>1</sub> Bostäder. Centrumverksamhet ska anordnas i entréplan.

**BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE**

- Marken får byggas under med planterbart bjälklag

**MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)**

**Utfart, stängsel**

- Körbar utfart får inte anordnas

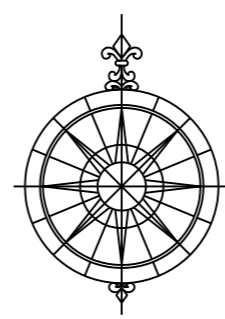
**PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**

**Placering**

Byggnader ska placeras mot plangräns med möjlighet till indrag för variation i fasaduttrycket. Entrédörrar ska inte inkräkta på allmän platsmark med undantag för indrag vid nischer samt för lokaler som får ha utgående entrédörrar och utrymmesdörrar.

**Utformning**

- $\leq 0,0$  Högsta totalhöjd i meter över nollplanet
- $V_1$  Balkonger får kruga ut över allmän plats max 0,7 meter. Minsta frihöjd över allmän gångbana är 3,2 meter, över allmän cykelbana 3,2 meter och över allmän körbana 4,6 meter.
- $V_2$  Balkonger får kruga ut över allmän plats max 2,0 meter. Minsta frihöjd över allmän gångbana är 3,2 meter, över allmän cykelbana 3,2 meter och över allmän körbana 4,6 meter.
- $V_3$  Öppen gångpassage ska finnas till en minsta bredd av 3,0 meter
- $V_4$  Centrumverksamhet i entréplan ska utformas med en fri takhöjd om minst 2,7 meter.
- $V_5$  Centrumverksamhet i entréplan ska utformas med en fri takhöjd om minst 3,1 meter.

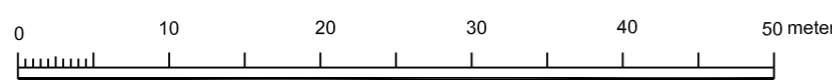


**GRUNDKARTANS BETECKNINGAR**

- Fastighetsgräns
- Fastighetsbeteckning
- Byggnader, fasadlinjer redovisade
- Väg
- Nivåkurvor

Grundkartan upprättad av Bygg- och miljökontoret.  
Koordinatsystem i plan:  
i höjd:  
Kartstandard  
Martin Karlsson  
Mät- och kartchef

SKALA 1:500 (A2)



**Utseende**

Endast byggnadsdelar får kruga ut över allmän platsmark.

Obehandlad koppar och zink får inte användas som utvändigt byggmaterial.

Dörrar får inte inkräkta på allmän platsmark.

Inglasningar av balkong får ske under befintligt överliggande tak alternativt överliggande balkong. Inglasning ska ske enhetligt med profillösa glas. Inglasningen ska vara öppningsbar och underordna sig byggnadens ursprungliga gestaltning.

**Byggnadsteknik**

Lägsta färdiga golvnivå för bostäder ska vara minst 2,5 meter över nollplanet (RH 00) och minst 2,3 meter över nollplanet (RH 00) för lokaler.

Byggnader och tekniska anläggningar ska utformas och utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till 2,5 meter (RH 00) inte skadar byggnaden/anläggningen.

**STÖRNINGSSKYDD**

Bostäder ska utformas så att den dygnskvivalenta ljudnivån inte får överstiga 60 dB(A) (frifältsvärde) vid fönster till lägenheter om högst 35 kvm. Minst hälften av bostadsrummen i varje bostadslägenhet större än 35 kvm får högst 55 dB(A) dygnskvivalent trafikbullernivå samt högst 70 dB(A) maximal ljudnivå nattetid (frifältsvärde) vid fasad. Gemensam eller enskild uteplats i anslutning till bostäderna ska utföras så den utsätts för högst 70 dB(A) maximalnivå och 50 dB(A) dygnskvivalentnivå (frifältsvärde).

Grönytefaktor på minst xx ska uppnås för kvarteret.

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

**Genomförandetid**

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

**Ändrad lovplikt, lov med villkor**

Startbesked kan ges för åtgärder som medger en väsentlig förändring av markens användande endast under förutsättning att markens lämplighet för bebyggelse har säkerställts genom att markförorening/-ar har avhjälpats eller skydds- och säkerhetsåtgärder har vidtagits på tomt.

**Huvudmannaskap**

Kommunen är huvudman för allmän plats

Till planen hör:	<input type="checkbox"/> xx	<input type="checkbox"/> xx
<input checked="" type="checkbox"/> Plankarta med bestämmelser	<input type="checkbox"/> xx	<input type="checkbox"/> xx
<input checked="" type="checkbox"/> Planbeskrivning	<input type="checkbox"/> xx	<input type="checkbox"/> xx
<input type="checkbox"/> xx	<input type="checkbox"/> xx	<input type="checkbox"/> xx
		Godkänd av Ks
		Antagen av Kf
		Laga kraft



Detaljplan för del av fastigheterna Brännäset 8 och 16 i Norrtälje  
Upprättad av Sweco Architects AB

Samrådsförslag 2016-05-23

Eva Källander Planchef  
Linda Frostklinga Planarkitekt

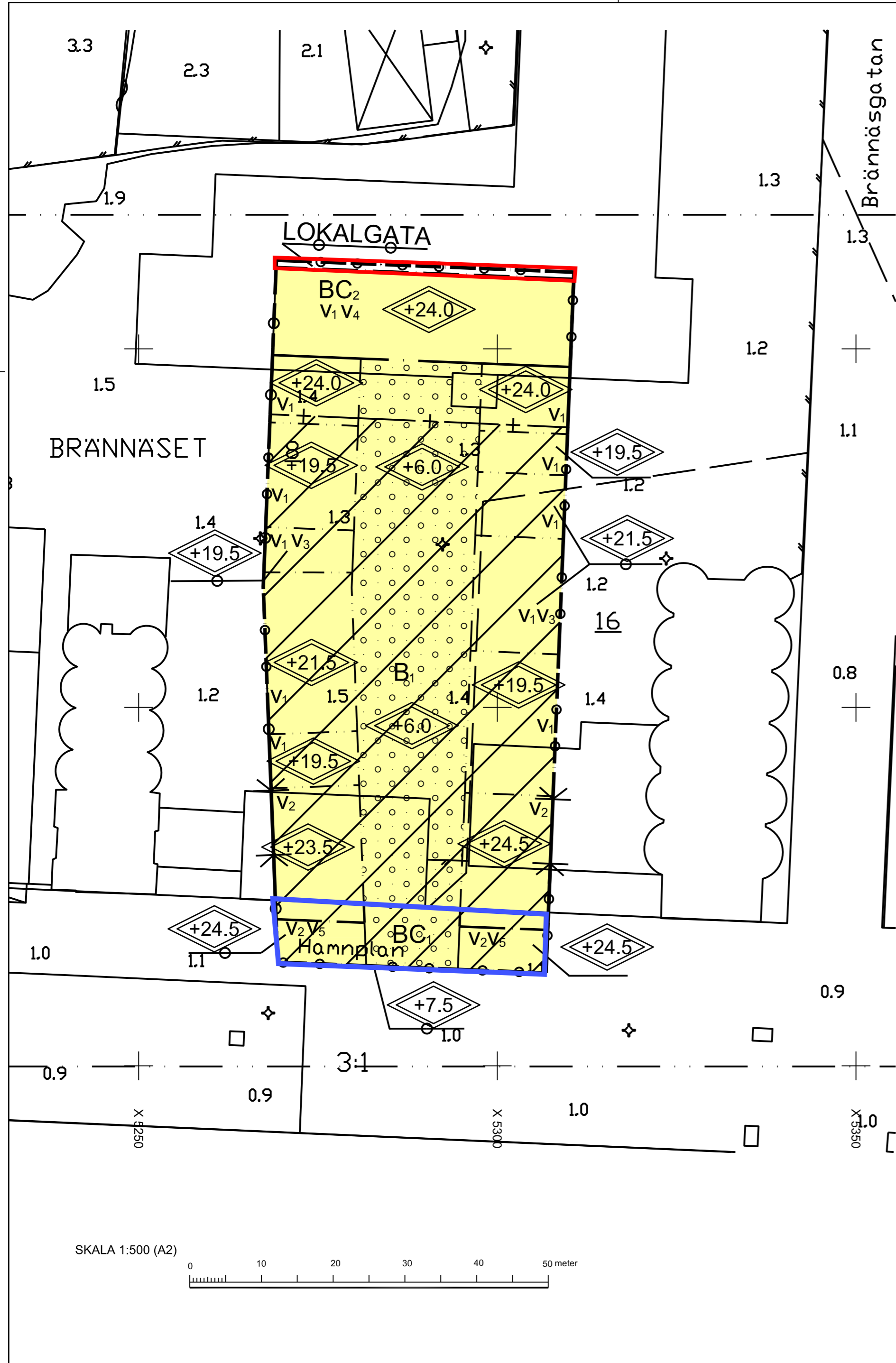
**Biaga 2 - Plankarta**  
 Tillhörande exploateringsavtal i anslutning till  
 detaljplan för del av Brännäset 8 och del av  
 Brännäset 16





**Bilaga 3**  
Tillhörande exploateringsavtal i anslutning till detaljplan  
för del av Brännäset 8 och del av Brännäset 16





**PLANBESTÄMMELSER**

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

**GRÄNSER**

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns

**ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**

**Allmänna platser**

- LOKALGATA Lokaltrafik

**Kvartersmark**

- BC<sub>2</sub> Bostäder. Centrumverksamhet ska anordnas i entréplan. Parkering får anordnas i källarvåning.
- BC<sub>1</sub> Bostäder. Centrumverksamhet ska anordnas i entréplan.

**BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE**

- Marken får byggas under med planterbart bjälklag

**MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)**

**Utfart, stängsel**

- Körbar utfart får inte anordnas

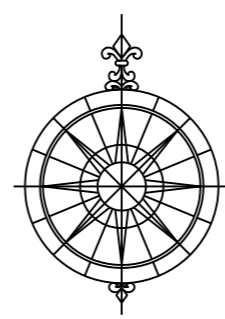
**PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**

**Placering**

Byggnader ska placeras mot plangräns med möjlighet till indrag för variation i fasaduttrycket. Entrédörrar ska inte inkräkta på allmän platsmark med undantag för indrag vid nischer samt för lokaler som får ha utgående entrédörrar och utrymmesdörrar.

**Utformning**

- $\leq 0,0$  Högsta totalhöjd i meter över nollplanet
- $v_1$  Balkonger får kruga ut över allmän plats max 0,7 meter. Minsta frihöjd över allmän gångbana är 3,2 meter, över allmän cykelbana 3,2 meter och över allmän körbana 4,6 meter.
- $v_2$  Balkonger får kruga ut över allmän plats max 2,0 meter. Minsta frihöjd över allmän gångbana är 3,2 meter, över allmän cykelbana 3,2 meter och över allmän körbana 4,6 meter.
- $v_3$  Öppen gångpassage ska finnas till en minsta bredd av 3,0 meter
- $v_4$  Centrumverksamhet i entréplan ska utformas med en fri takhöjd om minst 2,7 meter.
- $v_5$  Centrumverksamhet i entréplan ska utformas med en fri takhöjd om minst 3,1 meter.

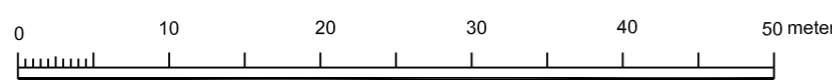


**GRUNDKARTANS BETECKNINGAR**

- Fastighetsgräns
- Fastighetsbeteckning
- Byggnader, fasadlinjer redovisade
- Väg
- Nivåkurvor

Grundkartan upprättad av Bygg- och miljökontoret.  
Koordinatsystem i plan:  
i höjd:  
Kartstandard  
Martin Karlsson  
Mät- och kartchef

SKALA 1:500 (A2)



**Utseende**

Endast byggnadsdelar får kruga ut över allmän platsmark.  
Obehandlad koppar och zink får inte användas som utvändigt byggmaterial.  
Dörrar får inte inkräkta på allmän platsmark.

Inglasningar av balkong får ske under befintligt överliggande tak alternativt överliggande balkong. Inglasning ska ske enhetligt med profillösa glas. Inglasningen ska vara öppningsbar och underordna sig byggnadens ursprungliga gestaltning.

**Byggnadsteknik**

Lägsta färdiga golvnivå för bostäder ska vara minst 2,5 meter över nollplanet (RH 00) och minst 2,3 meter över nollplanet (RH 00) för lokaler.

Byggnader och tekniska anläggningar ska utformas och utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till 2,5 meter (RH 00) inte skadar byggnaden/anläggningen.

**STÖRNINGSSKYDD**

Bostäder ska utformas så att den dygnskvivalenta ljudnivån inte får överstiga 60 dB(A) (frifältsvärde) vid fönster till lägenheter om högst 35 kvm. Minst hälften av bostadsrummen i varje bostadslägenhet större än 35 kvm får högst 55 dB(A) dygnskvivalent trafikbullernivå samt högst 70 dB(A) maximal ljudnivå nattetid (frifältsvärde) vid fasad. Gemensam eller enskild uteplats i anslutning till bostäderna ska utföras så den utsätts för högst 70 dB(A) maximalnivå och 50 dB(A) dygnskvivalentnivå (frifältsvärde).

Grönytefaktor på minst xx ska uppnås för kvarteret.

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

**Genomförandetid**

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

**Ändrad lovplikt, lov med villkor**

Startbesked kan ges för åtgärder som medger en väsentlig förändring av markens användande endast under förutsättning att markens lämplighet för bebyggelse har säkerställts genom att markförorening/-ar har avhjälpats eller skydds- och säkerhetsåtgärder har vidtagits på tomt.

**Huvudmannaskap**

Kommunen är huvudman för allmän plats

Till planen hör:	<input type="checkbox"/> xx	<input type="checkbox"/> xx
<input checked="" type="checkbox"/> Plankarta med bestämmelser	<input type="checkbox"/> xx	<input type="checkbox"/> xx
<input checked="" type="checkbox"/> Planbeskrivning	<input type="checkbox"/> xx	<input type="checkbox"/> xx
<input type="checkbox"/> xx	<input type="checkbox"/> xx	<input type="checkbox"/> xx



Detaljplan för del av fastigheterna Brännäset 8 och 16 i Norrtälje  
Upprättad av Sweco Architects AB

Samrådsförslag 2016-05-23

Eva Källander Planchef  
Linda Frostklinga Planarkitekt

**Biaga 4 - Plankarta**  
 Tillhörande exploateringsavtal i anslutning till detaljplan för del av Brännäset 8 och del av Brännäset 16