



KVARTER 9ABC OCH 13
DP TERMINALEN / NORRTÄLJE HAMN
HÅLLBARHETSBILAGA TILL PROJEKT- OCH BEBYGGELSEFÖRSLAG
2025-06-10

SAMMANFATTNING AV HÅLLBARHETSSTRATEGI

I detta avsnitt sammanfattas hållbarhetsstrategin för kvarteren 9ABC och 13. Fördjupningar inom många ämnen finns att läsa i framtaget utredningsmaterial. Exempelvis dagvattenutredning, GYF, klimatberäkning, trafikutredning, social konsekvensanalys med integrerad barnkonsekvensanalys och Checklista för Hållbarhetsprogram och Utbyggnadsstrategi 2.0. Även i resterande del av Projekt -och bebyggelseförslaget finns information som påverkar hållbarheten men som bara kortfattas sammanfattas här.

Hållbarhetsmål

Alla kvarter inom Roslagens Pärla ska på sitt eget sätt bidra till ett hållbart stadsbyggande och genom det möjliggöra för ett hållbart liv för boende, verksamma och besökande i området.

Vi miljöoptimerar från val av transport och hållbara byggnadsmaterial, säker och trygg arbetsmiljö, fram till resurssnålt nyttjande för slutbrukaren efter färdig byggnation. Detta skapar hållbarhet i alla led.

Vårt mål är att uppfylla Norrtäljes högt uppsatta hållbarhetsmål samt att uppnå kraven för Miljöbyggnad guld för hotellet och Hamnpiren och kvarter 9A*. För kvarter 13 siktar vi på att nå kraven för Miljöbyggnad silver.



Utöver detta vill vi skapa en mångfald av lokaler för service, mötesplatser och kulturupplevelser som ger en levande stadsmiljö. Aktiva, publika och trygga stråk med levande bottenvåningar skapar goda förutsättningar för att service och handel att kunna leva året runt. Vi vill också stärka den lokala kopplingen till Norrtälje stadskärna, hamnen och skärgården.

* Målen gällande dagsljus i Miljöbyggnad guld kan troligtvis vara svåra att uppnå för kv. 9A och kommer undantas.

Hållbarhetsprogram för Norrtälje hamn

Att integrera ett genomgående hållbarhetstänk som uppfyller kommunens högt ställda krav har varit viktigt i utformningen av projektet. Här lyfter vi med en grön markering fram hur vi genom vårt hållbarhetsarbete avser att uppfylla kraven i Norrtälje kommuns Hållbarhetsprogram. Vit markering betyder att frågan inte berörs av förslaget.

Hållbarhetsmål från Hållbarhetsprogram	Bostäder kv. 9A	Hotellet	Hamnpiren	Bostäder kv. 13
1 Mark och bebyggelse				
2 Kultur				
3 Funktioner				
4 Hållbar livsstil				
5 Transporter				
6 IKT				
7 Platser				
8 Skolmiljöer				
9 Luft				
10 Ljus				
11 Ljud				
12 Grön- och blåtor				
13 Klimatanpassning				
14 Materialflöden				
15 Produkter				
16 Vatten				
17 Energi				

Hållbarhetssymboler

Ikoner från hållbarhetsprogrammet används i presentationen för att visa vilka delar av förslaget som bidrar inom olika områden.



- Mark och bebyggelse
- Kultur
- Funktioner
- Hållbar livsstil
- Transporter
- IKT
- Platser
- Skolmiljöer
- Luft



- Ljus
- Ljud
- Grön- och blåtor
- Klimatanpassning
- Materialflöden
- Produkter
- Vatten
- Energi

HÅLLBARHETSKVALITETER

Grönskande gårdar med dagvattenhantering och mötesplatser i kvarter 9A och 13



Takterrass för boende i kvarter 9A



Takterrass och skybar tillgänglig för allmänheten i kvarter 9B



Taken utformas så att det är möjligt att installera solceller på kvarteren 9AB och 13



Vinterträdgård med umgängesytor för hotellgäster och förbipasserande året runt. Möjlighet till co-working i hotellets entréplan i kvarter 9B



Klimatsmart byggnad med potential använda återbrukat material och inredning i kvarter 9B



Allmänt tillgänglig mobilitetshub för ett hållbarare resande i kvarter 13



Gemensamhetslokal i bostadshus för festligheter eller co-working i kvarter 9A och 13



Takterrass för boende i kvarter 13



Konst på gårdar och fasader i kvarter 13



Hamnpiren 9C blir en kulturell mötesplats



Omklädningsrum till hamnbadet i kvarter 9C



Hamnpiren 9C är en klimatsmart byggnad i trä



HÅLLBARHETSKVALITETER



Situationsplan med viktiga noder för social och ekologisk hållbarhet

- Mobilitetshub med cykel-pool, -verkstad och laddningsmöjligheter. Bilpool i garaget är också en del av mobilitetshubben.



- Lokaler i bottenvåningen med planerad livsmedelsbutik, gym, apotek, butiker, restauranger och kulturverksamhet.



- Lokaler med servering av mat och dryck, co-working eller kulturevenemang



- Service till hamnbadet. Omklädning, toaletter och möjlighet att ladda elektronik.



- Groventré, mötesplats och möjliggörare för en aktiv fritid.



- Återbruksrum med verkstadsyta för upcykling.



- Cykelverkstad



EKOLOGISK HÅLLBARHET

Låg klimat- och miljöpåverkan

Hotellet 9B, Hamnpiren 9C och bostäderna i 9A har som mål att nå de krav som ställs för Miljöbyggnad guld (kraven gällande dagsljus kommer troligtvis inte gå att nå för 9A pga. utformningen av strukturläggningen). För kvarter 13 är målsättningen att nå de krav som ställs för Miljöbyggnad silver samt kommunens hållbarhetsprogram mål 17A. Detta gör att vi i projektet kan uppnå ett sunt inomhusklimat, lågt energianvändning och ett resurssnålt byggande. Solceller möjliggörs på hotellets och bostadskvarterens tak. Totalt finns en potential att uppnå drygt 800 kvm solceller.

Stomme och fasader

Hamnpiren 9C utformas med trästomme och träfasad. Hotellet 9B samt bostäderna 9A utformas med betongstomme och träfasader. Kvarter 13 byggs med betongstomme samt tegel-, puts- och träfasader.

För att minska betongstommens klimatpåverkan har en klimatberäkning tagits fram. Den visar att man genom noggranna materialval och anpassad projektering beräknas uppnå ett CO₂-ekvivalentvärde om 200 kg per kvm BTA, vilket anses likvärdigt det klimatavtryck motsvarande hus med trästomme uppnår.

Projektet arbetar enligt en process som inkluderar noggranna klimatberäkningar som vägledning. En klimathandlingsplan kommer att kontinuerligt utvecklas och anpassas under projektets gång, baserat på fem centrala fokusområden som successivt utvecklas i fem steg.

Fokusområden för hållbarhetsarbetet framåt

- Optimering av konstruktion: Effektivisering och anpassning av byggnadens struktur för att minimera klimatpåverkan.
- Klimatförbättrade material: Användning av material med lägre klimatpåverkan, vilket säkerställer en hållbar byggnad.
- Åtgärder för materialtransporter: Optimering av logistik för att minska koldioxidutsläpp vid transport av byggmaterial.
- Spilloptimering: Åtgärder för att minimera byggavfall och optimera användningen av material.
- Byggprocessens energivaror: Effektiv användning av energi under byggprocessen för att minska den totala klimatpåverkan.

Hållbarhetsarbetets processteg

- Klimatberäkning: En detaljerad analys av projektets klimatpåverkan, där vi identifierar de mest betydande faktorerna.
- Workshop: Projektorganisationen diskuterar möjliga åtgärder

som är relevanta för varje skede av projektet, med fokus på att minimera miljöpåverkan.

- Klimathandlingsplan: Efter interna dialoger utvecklas en handlingsplan för att styra projektet mot de uppsatta klimatmålen.
- Kontinuerlig uppföljning: En löpande uppföljning av handlingsplanen säkerställer att projektet håller sig på rätt väg och att åtgärder vidtas där det behövs.
- Slutlig uppföljning: i samband med nöjdhetsförklaring av avtalsvillkoren som kommer följas upp inför bygglovets slutbesked.

Miljövänliga val vid projekteringen

Byggnaderna anpassas för snålspolande kranar/WC och vitvaror med låg energiförbrukning. Under projekteringen kommer återbruk av byggdelar och inredning att utredas. Material och produkter kontrolleras och loggas i t ex Byggvarubedömningen.

Anpassning till klimatförändringar

Grundläggning och garage anpassas genom sin höjdsättning för kommande klimatförändringar och tar hänsyn till risk för översvämning. Vid skyfall kan vatten från gårdarna i kvarter 9A och 13 komma ut via trappor som leder ner till gatumark. Detta beskrivs mer i detalj i projektets Dagvattenutredning.

Dagvatten

På bostadsgårdarna utgör växtbäddar och gröna tak en del av dagvattenhanteringen. Takvatten leds till växtbäddar och hårdgjorda ytor avvattnas till planteringar och gräsytor där dagvatten fördröjs och renas. Lösningarna är integrerade i gestaltningen och ger också bevattning åt träd och växter. Den del av takvatten som inte leds ner till gård utan som kopplas på det kommunala dagvattennätet, kompenseras fördröjning för på gårdarna. Eftersom hotellet 9B och Hamnpiren 9C saknar kvartersmark utanför byggnad ansluts takvatten därifrån till kommunens dagvattennätet. Fördröjning och rening beskrivs mer i detalj i projektets Dagvattenutredning.

Materialflöden

Hamnpiren har fraktionerad sopsortering i soprum. Hotellet och bostadskvarteren ansluts till sopsugsystem och har soprum med fraktionerad sopsortering för avfall som inte tas om hand via sopsugen. Lägenheternas kök och förråd anpassas för att källsortering av många fraktioner ska kunna hanteras smidigt i bostaden. I kvarter 9A finns ett återbruksrum som ska uppmuntrar till att ge vidare och upcyccla saker som man inte längre vill ha. I rummet finns plats för saker som väntar på en ny ägare och en arbetsbänk med verktyg för att laga och förbättra sakerna.



Återbrukad interiör
Bild MER Arkitekter
Fotograf Mikael Lundblad



Grönskande gårdar med
integrerad dagvattenlösningar

SOCIAL HÅLLBARHET

Social konsekvensanalys / barnkonsekvensanalys

Under arbetet med kvarter 9 och 13 har en social konsekvensanalys inkl barnkonsekvensanalys tagits fram. Analysen visar att Projekt- och bebyggelseförslagen är väl fungerande och skapar goda förutsättningar för ett levande stadsliv och välfungerande boendemiljöer. Området har potential att bli både befolkat och tryggt. Gårdarna är välplanerade och trots att delar är lite skuggiga på grund av stadsplanens utformning finns flera olika typer av platser för samvaro.

Ytorna på allmän platsmark runt Hamnpiren 9C har identifierats som möjlig risk där barns rörelser kan krocka med t ex cyklar eller varutransporter. Vid den fortsatta planeringen av de allmänna ytorna runt Hamnpiren behöver detta studeras vidare.

En blandad stadsdel

Genom sin variation i olika funktioner och verksamheter bidrar Projekt- och bebyggelseförslaget till en levande stadsmiljö. Här finns restauranger och kaféer, livsmedelsbutik, övriga mindre butiker och lokaler för kulturevenemang och events. Det breda utbudet av service underlättar det för människor att leva ett gott liv lokalt, vilket minskar behovet av transporter. Inom förslaget finns bostäder från ettor till femmor och radhus, vilket gör att människor i olika livssituationer kan hitta en lägenhet som passar dem.

Hotellet en social hub för hela området

Det fina läget vid Hamnplan, piren och Hamnbadet gör hotellet 9B och Hamnpiren 9C till viktiga mötesplatser för en bredare allmänhet. Här kan boende i området umgås med Norrtäljebor och hitresta besökare. I hotellet finns, utöver hotellrum, restaurang, spa och ytor för konferens och evenemang. Vinterträdgården på entréplanet är öppen för alla året runt. Här finns sittplatser och bord i en mysig miljö som kan användas för co-working eller umgänge. Takterrassen högst upp i huset är tillgänglig för den som vill ta en drink eller bara njuta av utsikten. Genom sina långa öppettider blir hotellet en lykta som lyser upp när andra verksamheter har stängt för dagen. Restauranger och eventlokaler öppnas upp vid vackert väder och både piren och Hamnplan aktiveras när inomhusaktiviteter flyttar utomhus.

Hamnpiren 9C är ett annex till hotellet där man kan ta del av konferens, evenemang och kultur. I Hamnpiren finns också toaletter, duschar och omklädningsrum för badgäster. samt laddningsmöj-

ligheter för mobil elektronik.

Trevliga bottenvåningar

För boende och förbipasserande blir det som finns i ögonhöjd är en stor del av upplevelsen. Alla byggnaderna utformas så att bottenvåningarna interagerar med sin omgivning. Indrag görs trygga med generösa väl upplysta glaspartier, taktila materialval och god belysning. Konstnärlig utsmyckning och växtlighet på fasader föreslås också för att utsmycka bottenvåningarna i kvarter 13.

Platser för gemenskap

I förslaget skapas många typer gemensamma ytor som bidrar till att knyta kontakter mellan boende. Mobilitetshub, återbruksrum och groventré är några av dessa. Det finns även mötesplatser i gemensamhetslokaler, på gården och på takterrasser.

Groventré för en aktiv fritid

För att skapa mötesplatser i vardagen finns groventréer för de boende i kvarter 9A och 13. Hit kan du komma med ditt sandiga förskolebarn, din blöta hund eller om du kommer direkt från stallet. Varje lägenhet har tillgång till ett skåp för privata kläder och prylar. Här finns en golvbrunn och torkmöjligheter. Här möts grannarna i vardagen. Både en fysisk och en digital anslagstavla finns här samt en byteshörna för urvuxna kläder och prylar.

Gårdsutformning

Gårdarna utformas för att bidra både till den ekologiska och sociala hållbarheten. Olika typer av mötesplatser utformas som ger möjlighet till både aktivitet och rofylldhet. Innehållet varierar för att möta olika åldrars intressen. Exempelvis finns platser för lek, möjlighet till odling i växthus och på gård, samt gemensamma uteplatser i både sol och skugga. Planteringar på gårdarna har funktionen av att både hantera dagvatten, bidra till biologisk mångfald och estetiskt upplevelse-värde. Växtvalet ska bidra till ökad biodiversitet och holkar och död ved föreslås som boplatser för fåglar och insekter. För att öka förståelsen för dagvattenrening och biologisk mångfald sätts informationsskyltar upp på gårdarna som visar vilka åtgärder som har gjorts.

Roslagens pärla-appen

En mobilapp erbjuds boende och verksamma i kvarteren. Appen kan användas för att förmedla information, boka gemensamma lokaler eller boka en trevlig promenad med grannar.



MOBILITET

Främja hållbart resande

I projekt- och bebyggelseförslaget skapas lösningar för uppmuntra till hållbart resande och främja en hälsosam livsstil.

Mobilitetshub

En mobilitetshub planeras i kvarter 13 där fler av stadsdelens invånare kan ta del av lösningar för hållbart resande. Lokalen kommer att vara obemannad men drift sköts av en extern operatör. Hubben blir en attraktiv och ljus mötesplats för de boende. Ev. kan även en kaffemaskin finnas för enklare umgänge bland medlemmar. Operatören ser till att lokalen hålls attraktiv. (I dagsläget har vi ej landat i vilken operatör.)

Tjänsten är en prenumerationstjänst som styrs av en app (upplåsning av lokal och bokning av cyklar och kärror). Mekar-stationen är kopplad till operatören som kan hålla servicedagar för medlemmar vår och höst. Tjänsten riktar sig till boende i Norrtälje hamn men kan även kunna kopplas till de boende i kvarter 9A och 13 som introduceras vid inflytt (ev. rabatterat första året). Även hotellet

kommer att kunna koppla sin cykeluthyrning till mobilitetshubben.

Bilpool

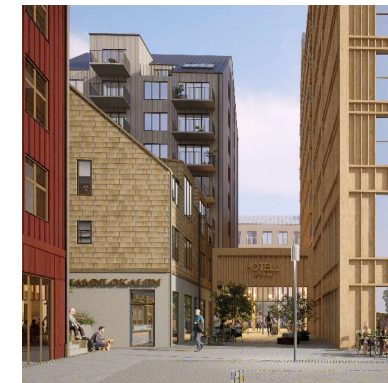
En bilpool knyts även till mobilitetshubben och elbilar placeras i det offentligt tillgängliga garaget på platser som är lätta att nå. Genom operatörens digitala plattform sker registrering och bokning snabbt och enkelt.

Främja cykel

Cykel uppmuntras som det naturliga transportvalet. Utöver de cykelfaciliteter som finns i mobilitetshubben finns det attraktiv och lättåtkomlig cykelparkering i kv. 9AB och kv. 13. Det finns möjlighet för laddning och platser anpassade för cykelkärror och lastcyklar. Minst hälften av cykelparkeringen placeras inomhus.

Information till boende och verksamma i kvarteren

Mobilitetstjänsterna marknadsförs både till boende och verksamma inom kvarteren. Kostnaden för parkering synliggörs genom separat avisering.



Vinterträdgård - öppet för alla året runt



Öppet inne-ute



Välkomnande entréer med sittplatser



Groventré för all smutsiga fötter och tassar



Bil- och Cykelpool



Gott om plats för alla sorters cyklar

KOMMUNENS KVALITETSMÅL

Roslagens pärla strävar efter att på bästa sätt bidra till kommunens kvalitetsmål. Grön bock visar var Roslagens Pärla menar att förslaget bidrar till kommunens hållbarhetsmål (grå text indikerar områden där förslaget inte kan påverka)

1. En utveckling av hela Norrtälje stad

- ✓ **Stadskärnan utvidgas**
Etappvis utbyggnad utifrån stadskärnan och kaj
- ✓ **Planering för flexibilitet**
- ✓ **Utgå från det offentliga rummet**
- ✓ **Norrtäljeborna ska vara med**
- ✓ **Barnperspektiv**
- ✓ **Platser utvecklas med identitetsskapande aktiviteter**

2. En mötesplats för alla

- ✓ **Offentliga mötesplatser vid vattnet**
- ✓ **Trivsamma och trygga gator och platser**
- ✓ **Entréer, lokaler och tydliga gränser mot stadsrummet**
- ✓ **Närhet till bra parker och lekplatser**
- ✓ **Vindskydd och solljus**
- ✓ **Låga bullernivåer och bra luftkvalitet**
- ✓ **Gröna gårdar och egna uteplatser**
- ✓ **Norrtäljes evenemangsplats sommar och vinter**
- ✓ **Funktionell och vacker belysning**

3. En vardag av mångfald

- ✓ **Tät och jämn bebyggelse**
- ✓ **En blandning av bostadstyper**
- ✓ **Restauranger och butiker längs viktiga stråk**
Förskolor och skolor med god tillgång till park och natur
- ✓ **Kulturlokaler och kulturplatser vid Hamnplan**
- ✓ **Hamnpiren, Hamnbadet och Hamnplan ska bli stadsdelens landmärken**

4. En öppen och tillgänglig stadsdel

- Gatunätet ska skapa tydliga stråk och noder
- Gatumiljöer ska prioriteras för gående
- ✓ **Gena cykelstråk och nära cykelparkering**
God tillgång till attraktiv kollektivtrafik
- ✓ **Biltillgänglighet och hastigheter anpassas till stadslivet**
- ✓ **Bilparkering för boende på kvartersmark**
- ✓ **Parkering för besökare och avlastningsplatser**
Småbåtshamn för boende och gästhamn
- Hamn för färjetrafiken
- ✓ **Räddningstjänstens framkomlighet**

5. En vacker skärgårdsstad

- ✓ **Norrtäljes variation och småstadskaraktär**
- ✓ **En sammanhållen obruten stadsfront mot vattnet**
- ✓ **Ett småbrutet sammanhållet taklandskap**
- ✓ **Modern träarkitektur**
- ✓ **En mångfald av exploatörer, arkitekter och konstnärer**
- ✓ **Hamnens historia och skärgårdsverksamheter synliggörs**
- ✓ **Stadsdelen ska ha en mänsklig skala, träd och möblering på kajen**

6. En miljö- och resurssmart stadsdel

- ✓ **Anpassning till kommande klimatförändringar**
- ✓ **Biologisk mångfald och ekosystemtjänster**
- ✓ **Dagvatten ska omhändertas lokalt och renas**
- ✓ **En bärkraftig grundläggning**
- ✓ **Föroreningar ska inte negativt påverka hälsa vatten eller ekosystem**
- ✓ **Stadsdelen ska ha låg miljöpåverkan under hela livscykeln**
- ✓ **Klimatsmarta energisystem och energieffektiva byggnader**
- ✓ **Miljöanpassade transporter**
- ✓ **Teknikförsörjning sker på ett hållbart sätt**
- ✓ **Avfallssystem ska vara kretsloppsanpassade**