

KVARTER 9A / TERMINALEN

DP TERMINALEN / NORRTÄLJE HAMN
PROJEKT- OCH BEBYGGELSEFÖRSLAG
2025-05-23



VISION OCH SYFTE

Visionen för Norrtälje hamn är en levande stadsdel för barn, båtaroch bad. Hamnen är en förlängning av Norrtäljes stadskärna och kompletterar den idylliska trästaden med något nytt som är unikt för Norrtälje. Bostadskvarteret Terminalen är det sista kvarteret längs Hamnpromenaden och ansluter till hotellet och Hamnplan.

Kvarterets arkitektur består av enkla, rena volymer som bryter ner skalan, accentuerar vertikaliteten och lyfter fram trä som fasadmaterial på olika sätt. Färgsättningen och de många fina detaljerna har inspirerats av Norrtäljes traditionella träarkitektur.

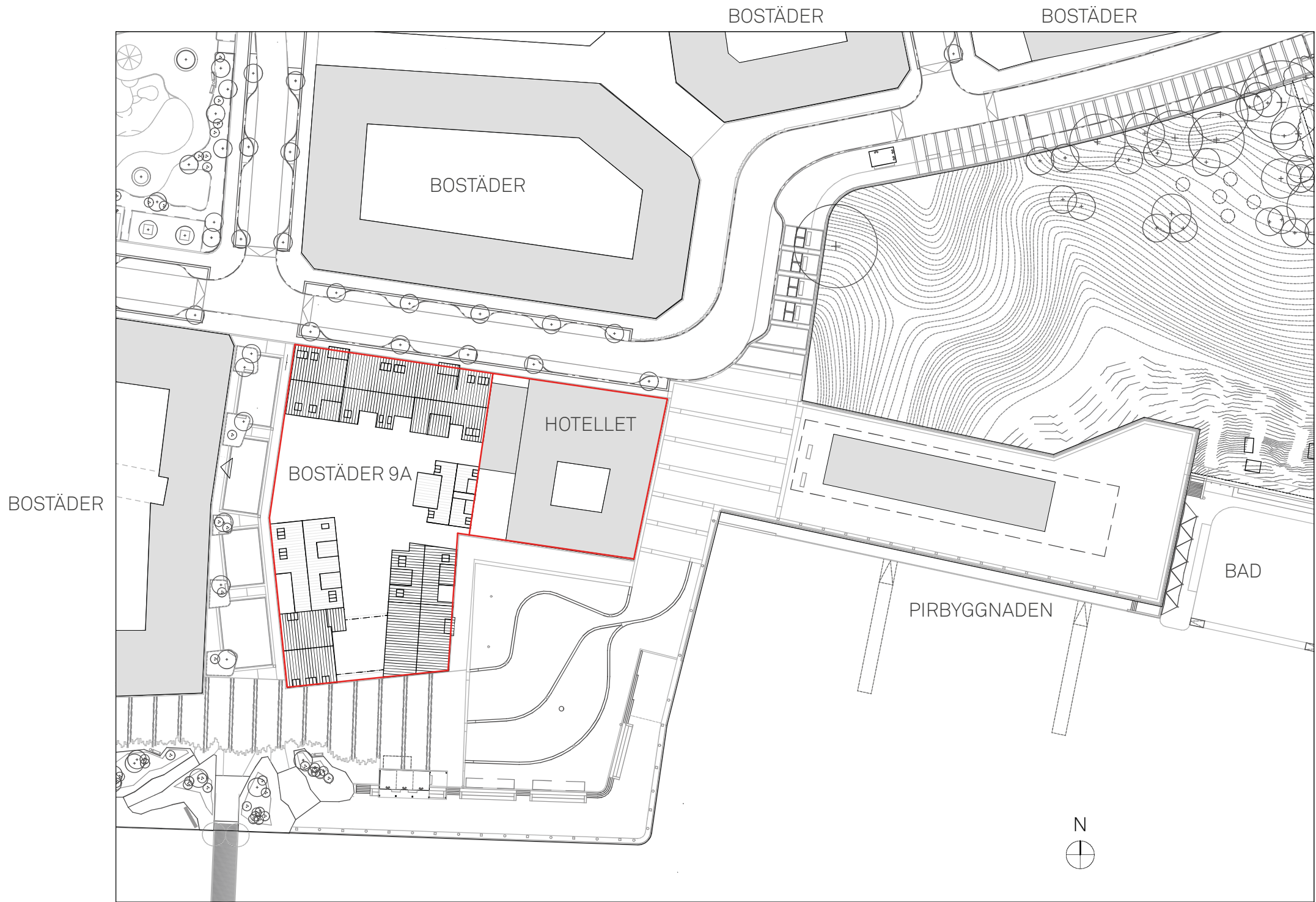
Hela kvarterets bottenvåning innehåller lokaler, bokaler och bostadskomplement som ger liv och skapar en trygg gatumiljö. Genom kvarteret, från Hamnplan till Havslänken, finns en informell halvprivat smitväg som ansluter till stadsdelens rörelsestråk. Mot Hamnplan kan man sitta i solen på den nedre delen av trappan upp till gården.

Kvarteret öppnar sig lite mer mot Havslänken för att skapa soliga utemiljöer på gården. Här spiller bostadsgårdens grönska ut på gatan, kvarteret bjuder på en flukt in på gården och växthuset närmast gatan. På taken mot sydväst finns en grön generös gemensam takterrass för de boende som man når från två trapphus.

Lägenheterna har varierade storlekar och karaktärer. Alla bostäder har generösa balkonger eller uteplatser och många har fri utsikt mot vattnet.



SITUATIONSPLAN



Skala 1:1000
0 10 20 50
N
HÖJDSÄTTNING RH 1900

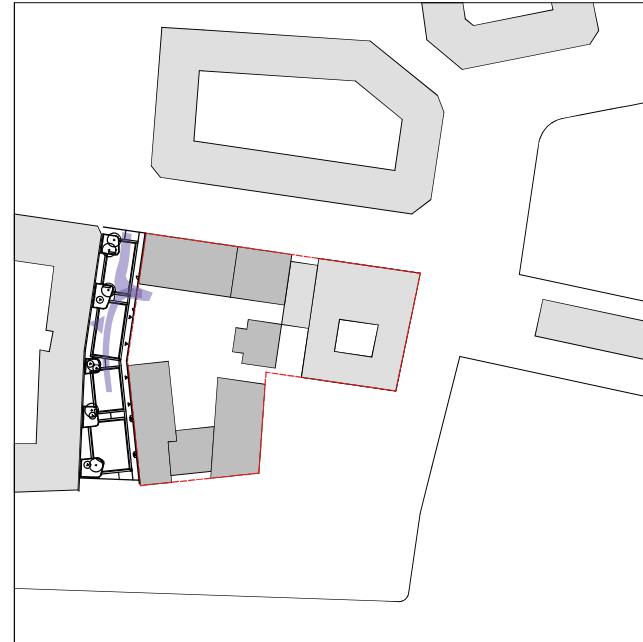
ANALYS

ENTRÉER



- ▶ Bostäder
- ▶ Lokaler
- ▶ Garage och inlastning till showroom
- ▶ Hotellfunktioner och showroom

GARAGEINFART



Garageinfarten dimensioneras för tvättbil till hotellet. Bredd på porten anpassas till att det är något trångt vid infarten p g a befintlig plantering på Havslänken.

AVFALL



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

LOKALER



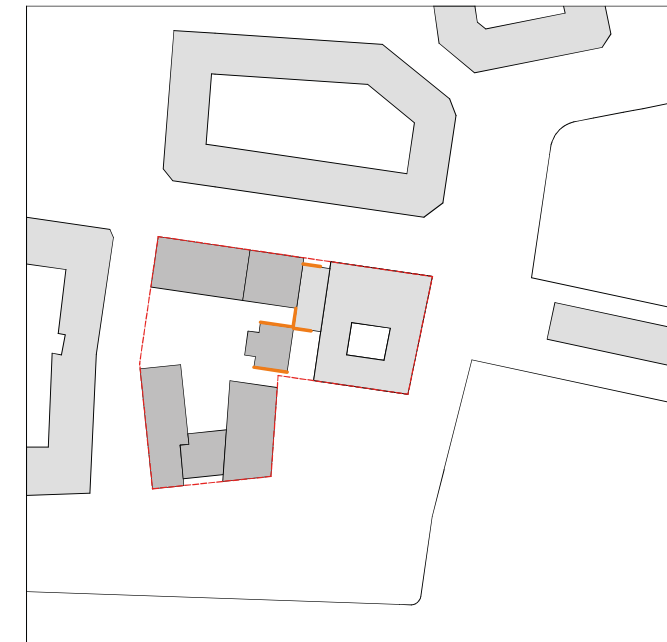
- Entréplanet mot Havslänken och Hamnplan är flexibelt och kan nyttjas som en stor lokal eller delas upp i flera små.
- Mot Östra Rögårdsgatan har hotellet eventlokal/showroom.

BOSTADSANKNUTNA LOKALER



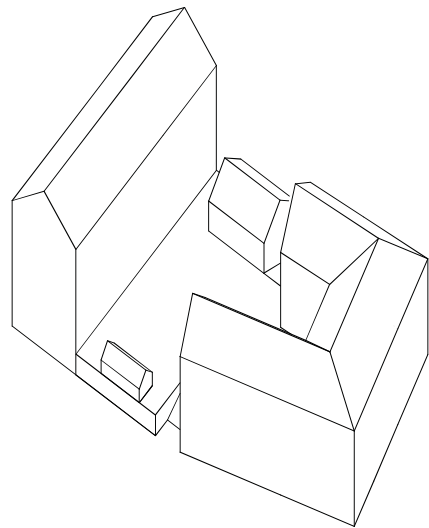
- Återvinningslokal, träffpunkt
- Cykelverkstad, träffpunkt
- Groventré för de boende med förvaring av blöta kläder/skor
- Bokal, 1 st

FÖRUTSÄTTNINGAR BRANDSKYDD



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

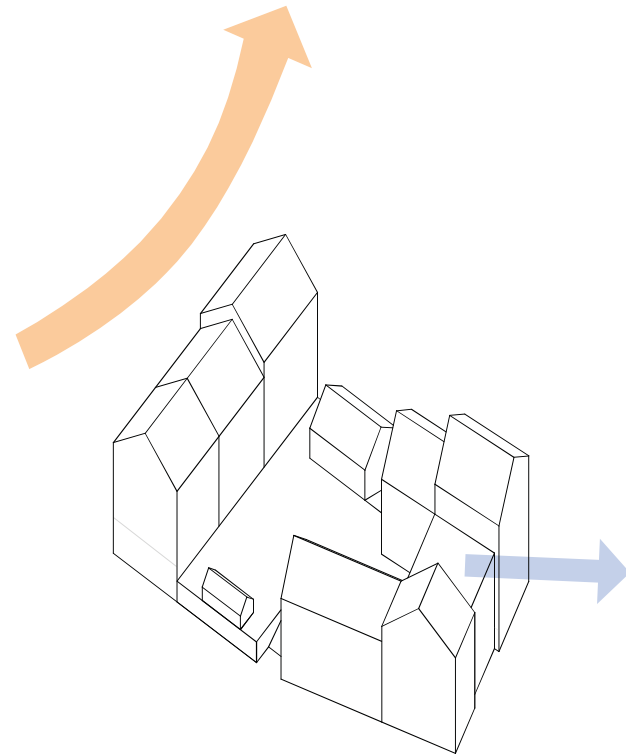
KONCEPT



Enkla volymer med sadeltak.

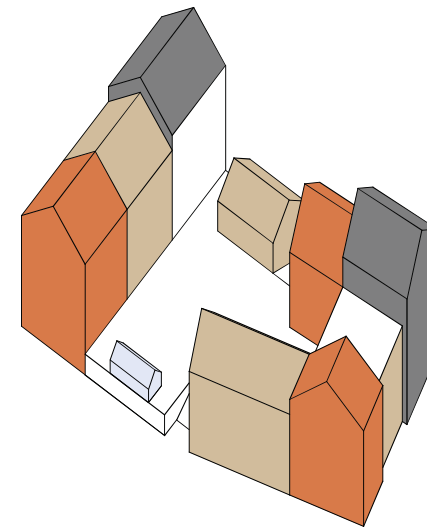
Rak länga mot norr, u-form mot söder.

Släpp i mitten av kvarteret i anslutning till den informella passagen över gården. Släppet avgränsas rumsligt med två låga huskroppar.



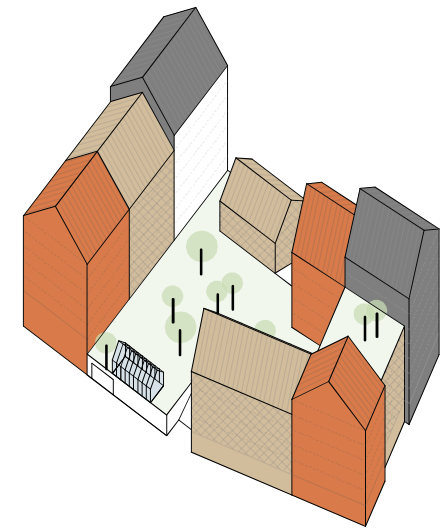
Variera höjderna för att skapa stegring mot hotellet.

Lågdelen mot vattnet utnyttjas som en gemensam takterrass.



Husens olika delar som skapats vid höjdmodelleringen färgsätts för att betona variationen.

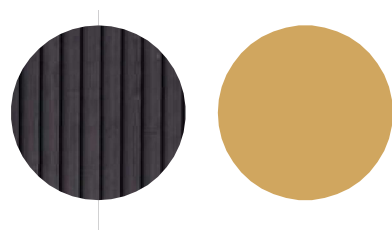
Den låga volymen mot väster är ett gemensamt växthus.



MATERIAL / KULÖR

MÖRKA HUS

Slät stående träpanel, täckmålad ca falu grå
Detaljer med fokus på sockelvåningen
Ockragula fönster/dörrar/partier med vertikal indelning
Mörkgrått falsat plåttak



TRÄFÄRGADE HUS

Spånfasad, t ex cederträ eller näbbspån
Spånet ger en detaljer till hela fasaden
Mörkt grågröna fönster/dörrar/partier med vertikal indelning
Aluzinkfärgat falsat plåttak



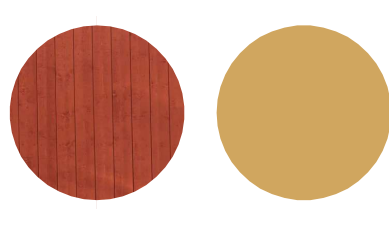
GARAGESOCKEL MOT HAVSLÄNKEN

Grå betongfasad
Detaljer i form av livförskjutningar och friser
Ockragula fönster/dörrar/portar med vertikal indelning



RÖDA HUS

Slät stående träpanel, täckmålad ca falu ljusröd
Detaljer med fokus på sockelvåningen
Ockragula fönster/dörrar/partier med vertikal indelning med en liggande spröjs
Brunrött falsat plåttak



LJUSA HUS

Slät stående träpanel, täckmålad ca slamfärg pärlgrå
Detaljer med fokus på sockelvåningen
Ockragula fönster/dörrar/partier med vertikal indelning
Mörkgrått falsat plåttak



LJUSA FASADER MOT INNERGÅRDEN

Slät stående träpanel, täckmålad ca slamfärg pärlgrå
Detaljer med fokus på sockelvåningen
Fönster/dörrar/partier följer gatans kulör- och materialtema
Takets följer gatans kulör- och materialtema



TRÄDETALJER MED FOKUS PÅ SOCKELVÅNINGEN

Samtliga fasader är av trä. Fasaderna har en fin detaljer med extra omsorg om den mänskliga skalan nämast gatan där man rör sig.



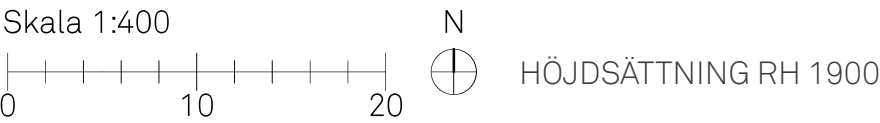
PLAN 08-09 / GARAGE



PLAN 08
Garage



PLAN 09
Garage



PLAN 10-11 / ENTRÉE, GÅRD



Skala 1:400



N

HÖJDSÄTTNING RH 1900

PLAN 10
Entréplan



SITUATIONSPLAN



Bostadsgården ligger upphöjd från gatuplan och man når den både via trapphus och utvändiga trappor från Havslänken i väster och från Hamnplan i öst. Gården är omgiven av flerbostadshus och centralt på gården finns ett mindre gårdshus med 4 privata lägenheter. Lägenheter i bottenplan har utöver tillgång till den gemensamma gården, en privat uteplats. Det finns en takterrass i söder med generösa ytor för samvaro.

Trapporna upp till gården utformas med en privat karaktär förutom den nedersta delen ner mot Hamnplan, som får en semiprivat karaktär. Sittmurar vänder sig ut mot hamnplan och binder ihop det privata med det allmänna. På båda sidor om passagen genom gården bildas två gårdsrum med olika karktar Material återkommer och en pergola binder ihop de båda gårdsrummen.

Gården har olika karaktär och innehåll, en öppen solbelyst central del och en mer sluten och skuggig del i söder. Gården avgränsas av ett växthus i väster som ger karaktär till gården. Växthuset förlänger utesäsongen och där kan man njuta av rofylld samvaro eller aktivitet i form av odling och pyssel. Den centrala delen av gården utformas med öppna ytor med fokus på samvaro och aktivitet. Öppna gräsytor, gemensamma uteplatser och ytor för lek finns i både sol och skuggiga lägen.

Man rör sig utmed gården på gångytor av stenmjöl och betong. Det finns öppna ytor som inbjuder till spontan aktivitet såsom boule och aktiv lek. Utöver det finns programmerad lek som är inriktad på yngre barn. Häckar träd och solitärbuskar bidrar till rumsbildning och likaså pergola. I den södra skuggiga delen föreslås en skuggplantering som kan upplevas både från ovan eller från gården. Grönska placeras så det synliggör boendemiljön från gaturummet, exempelvis planteringar utmed trapploppen och klätterväxter på muren utmed Havslänken.

TEMA GÅRD - HAVET



Växter i färgskala som knyter an till havet.

Detalj i markbeläggning och lekskulptur och lekutrustning med havstema.

Två gårdsrum med olika karaktär och förutsättningar utformas som en helhet. Återkommande material gör att de hänger ihop. På takplan utformas en takterrass,

TEMA - HAVET

- Innehåll och färgtema som knyter an till havet såsom:
- Detaljer i t ex markbeläggning
- Leksulptur eller lekutrustning
- Växter som t ex gräs med vild karaktär.



Växthus blir karaktärsgivande för den västra delen av gården och inbjuder till odling och samvaro.

Gemensamma uteplatser under pergola och träd. Pergola binder ihop de båda gårdsrummen och utformas i träslag som harmonierar med fasader.

Tydlig rumsindelning där träd och häckar bidrar till rumslighet.

UTFORMNING

- Växthus för odling och gemenskap.
- Gemensamma sitttor under pergola, i växthus och utanför.
- Mindre intima uteplatser på gården.
- Sammanhängande ytor i gräs och stenmjöl för t ex boule och aktiv lek.
- Lekutrustning med fokus på småbarn.
- Avgränsning av häckar och annan vegetation.
- Mindre träd och solitärbuskar.

MATERIAL

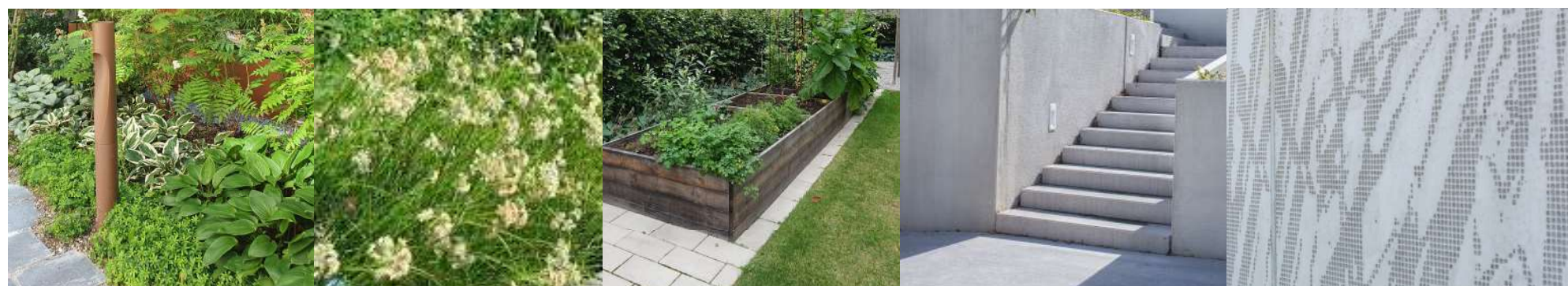
- Stenmjöl på gångtor och några gemensamma uteplatser.
- Plattor på privata uteplaster, vid entréer och gångtor
- Fallskyddsmaterial som t ex corkeen.
- Naturmaterial såsom trä för möbler och utrustning.
- Träslag på pergola harmonierar med fasadmateriäl.

DAGVATTEN

- Växtbäddar som fördröjer dagvatten, med jordar med goda fördröjningsegenskaper.
- Genomsläppligt markmaterial såsom stenmjöl.

VEGETATION

- Klippta häckar
- Blommande mindre träd och solitärbuskar.
- Prydnadsgräs
- Färgtema blått och silver.

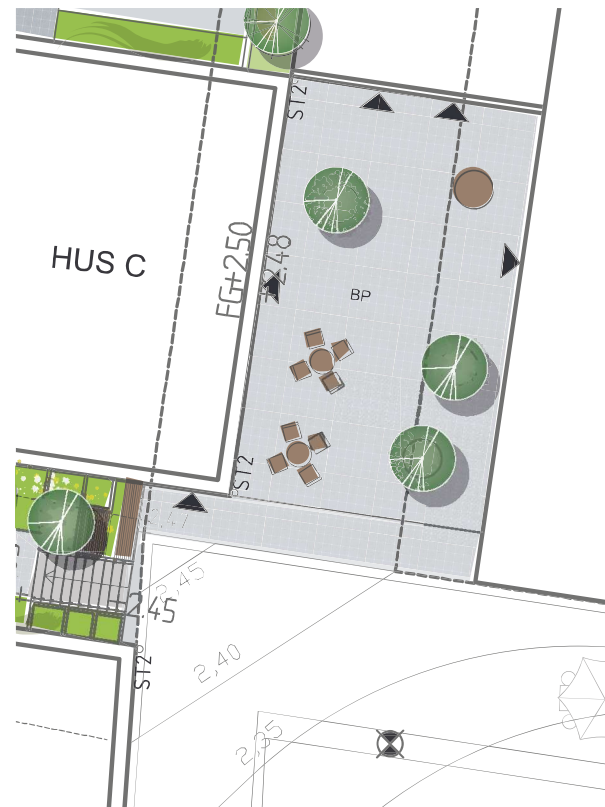


Skuggträdgård med bänkar och trampstenar

Möjlighet till odling.

Trappor upp till gård, med plantering och sittmurar. En brygga mellan det privata och allmänna. Material betong i trappa, stödmurar med grafisk betong och sittbänk i trä.

PASSAGEN OCH TAKTERRASS



Bilden visar exempel på mönster av natursten i gråa nyanser och illustrerar ett mönster som kan inspirera till markbeläggnings utformning i passagen.



Passagen får karaktär av gränd med temporär möblering av krukor och sittmöbler. Markbeläggningsen föreslås ha inslag av natursten i ljusa nyanser.



PASSAGEN

Den plats som ligger mellan hotellet och Hus C i Kv 9A utgör en del av det stråk som går genom vinterträdgården från Östra Rögårdsgatan till Hamnplan. Platsen kan möbleras temporärt under sommarhalvåret. Vintertid ska platsen vara enkel att snöröja och hållas fri från möbler.

Markbeläggningsen utformas med detaljer i mönsterläggningen som har likheter med golvet i vinterträdgården. På så vis förstärker man upplevelsen av att de hänger samman och gränsen mellan inne och ute suddas ut. Gränsen mellan allmän platsmark och kvartersmark tydliggörs och föreslås gå i linje med Hus C. Passagen utformas med inslag av natursten som även återkommer som material på Hamnplan. Genom att arbeta med olika färg på natursten på allmän platsmark och kvartersmark skiljer sig ytorna ifrån varandra samtidigt som de utgör delar av en helhet. I passagen föreslås en ljusare natursten med inslag av rött och vitt medan det på Hamnplan är föreslaget natursten i grått.

TAKTERRASS



Lummig grönska, prydnadsgräs, tork- och vindtåliga.



Centralt placerad uteplats med solitärbuskar i kärl.



Sittmurar av trä

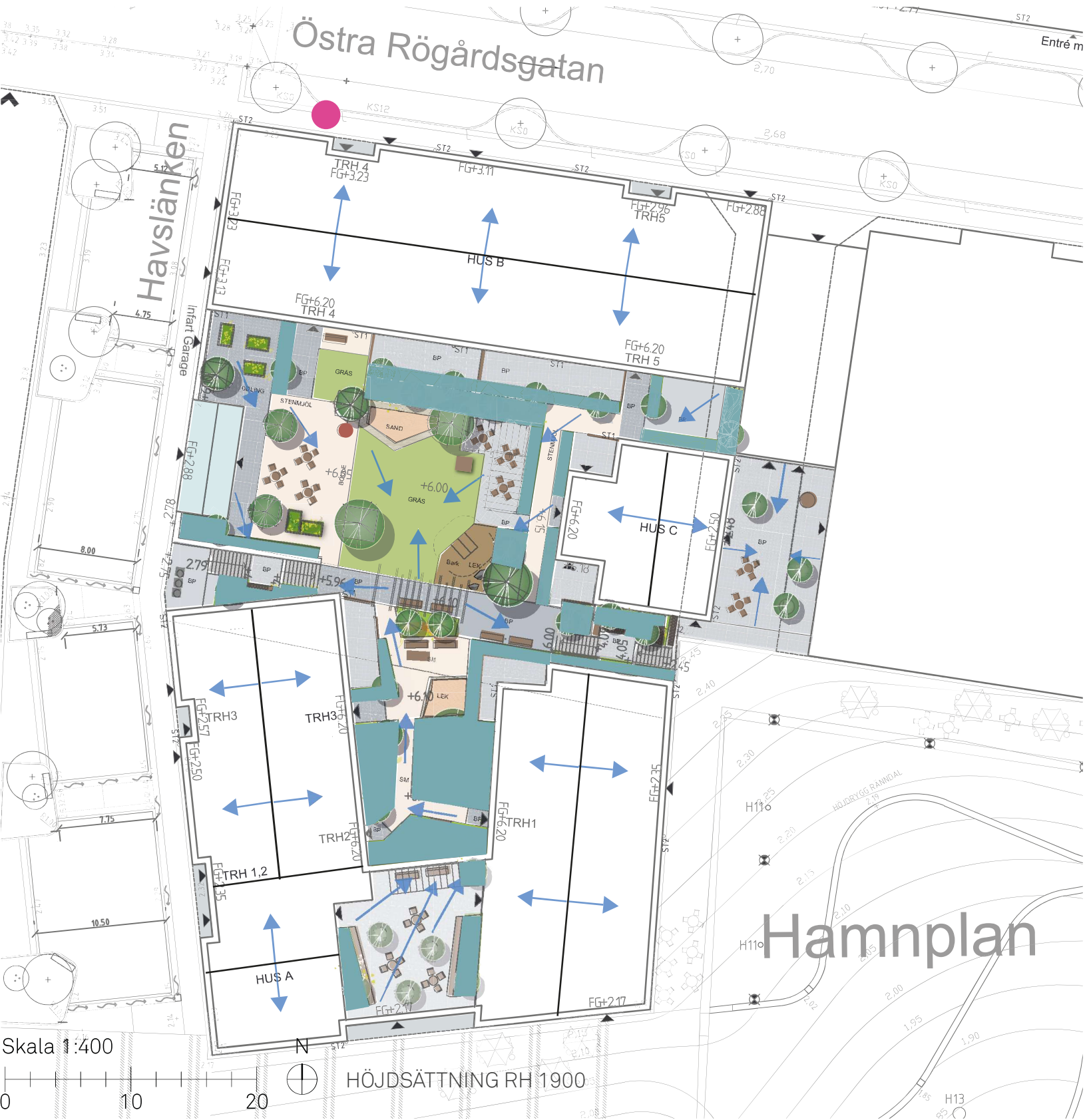


Pergola med skugga.

TAKTERRASSEN

- Gemensam yta för samvaro har en central placering
- Skuggiga sittplatser under pergola.
- Upphöjd plantering som avgränsas av sittmurar med träsits.
- Mindre träd och solitärbuskar i planteringskärl.
- Hårdgjord markbeläggning av natursten och betong

SITUATIONSPLAN AVVATTNING



På bostadsgården avvattnas hårdgjorda ytor till planteringar och gräsytor där dagvatten fördröjs och renas. Huskropparna utformas med sadeltak och hälften av takvattnet avvattnas och fördröjs på gårdens gräs- och planteringsytor. Takvatten från takytor som lutar ut mot gata avleds via stuprör och ledning som anläggs i kommunens gata genom servitut på max 0,5 m utanför fastighetsgräns. Dagvattnet från taket som avleds via ledning kompenseras med fördröjning inom gårdsytan. Sedumtak på stadsradhusen utgör en del av åtgärderna för dagvattenhantering.

Fördröjningskravet på gården är 20 m³ och med föreslagna åtgärder är det möjligt att uppnå en fördröjningskapacitet på 20m³. Nedan redovisas omfattning och typ av växtbäddar som föreslås för att uppfylla fördröjningskravet.

Med angivna markhöjder för Kv 9A kan dagvatten från gården ledas via självfall till servis och även genom/under byggnad, enligt dagvattenutredningen. Takvatten från takytor inom Kv 9A som vetter bort från Ostra Rögårdsgatan kan inte avledas med självfall runt byggnaderna mot servis och kommer därmed behöva pumpas till servisen. Se dagvattenutredning av Bjerking 2025.02.14

Princip för avvattning av takterrass är att dagvatten leds till lågbyggd dagvattenbrunn i anslutning till upphöjd fasad med öppning i. Därifrån leds de via stuprör utmed fasad ner till gård med utlopp till växtbädd.

-  Växtbädd 500 mm djup, 15% porositet
-  Rinnväg dag- och takvatten
-  Dagvattenservis , ungefärligt läge

SITUATIONSPLAN SKYFALL



Vid skyfall rinner dagvattnet ut via trapporna i öster och väster. Färdig golvhöjd ligger drygt 20 cm över lägsta marknivån ovan trapporna, som är utloppet för den sekundära avrinningen.

Vid skyfall på takterrass leds vattnet till öppning i uppöjd fasad. Öppning dimensioneras i samråd med dagvatten. Därifrån leds vattnet via stuprör utmed fasad ner till gård med utlopp till växtbädd.



Sekundär avrinning



Dagvattenservis , ungefärligt läge

UTREDNING GRÖNYTEFAKTOR

Bostadsgårdens area: 1252m²
Hela tomtens yta: 2817m²

DELFAKTORER GRÖNSKA

-  Växtbädd 400-800mm djup (träd och buskar): 323m²
 Växtbädd 200-400mm djup (gräsytor): 118m²

TILLÄGGSFAKTORER GRÖNSKA

- 
- Träd 1b: 2st
- 
- Träd 2b: 18st
- Blommande/bärande/skyddande träd: 10st
- Tidigblommande växter: 8st
- Vinterkaraktär: 10st
- Ädellöv/lokala trädarter: 8st
- Växtskugga: 18st
- 
- Buskar och häckar: 141m²
- 
- Blommande/bärande/skyddande buskar: 141m²
- Tidigblommande växter: 70m²
- Vinterkaraktär: m²
- Lek i grönska: 41m²
- Rofylld plats: 43m²
- 
- Perenner: 140m²
- 
- Blomsterprakt 140m²
- Fjärils-/ humlerabatt: 40m²
- Gräsmatta: 118m²
- Gräsyta för bollspel/lek: 103m²
- 
- Odling: 13m²
- Flerskiktade planteringar: 178m²

DELFAKTORER VATTEN

-  Tät hårdgjord yta: 262m²
 Hårdgjord yta med fogar: 464m²
 Hårdgjord genomsläpplig yta: 47m²
- Öppen fördröjning i växtbäddar: 20m³
 (maximal kapacitet fördröjd volym).

TILLÄGGSFAKTORER VATTEN

Dammar, bäckar och översvämningssytor: 286 m2

TILLÄGGSFAKTORER GRÅTT

Hårdgjorda yta för lek, spel, spontansport: 56m²
Lekutrustning, sandlek och lekonst: 3st
Vinterträdgård: 28m²
Takträdgårdar: 124m²
Solenergi 260 m²



Med denna gestaltning och innehåll uppnår gården en grönytefaktor på 0,71. Lägsta godkända faktorn av Norrtälje kommun är 0,6.

Beräkningen av grönytefaktor är baserad på dokumenten 'Beräkningsmall Grönytefaktor kvartersmark' version 2.0 daterad 2018-12-03 samt 'Norrtälje hamn Grönytefaktor version 2.0 daterad 2018-12-03.

Illustrationsplanen är schematisk för att visa att önskat värde på grönytefaktor uppnås.

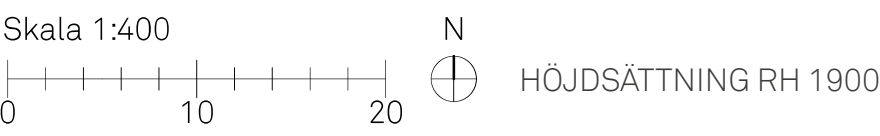




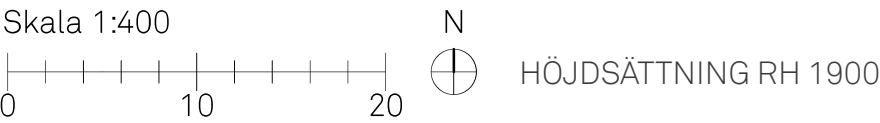
VISIONSBILD



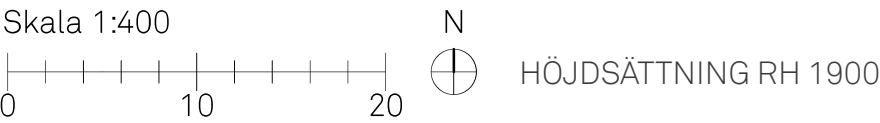
PLAN 12-13 / BOSTÄDER



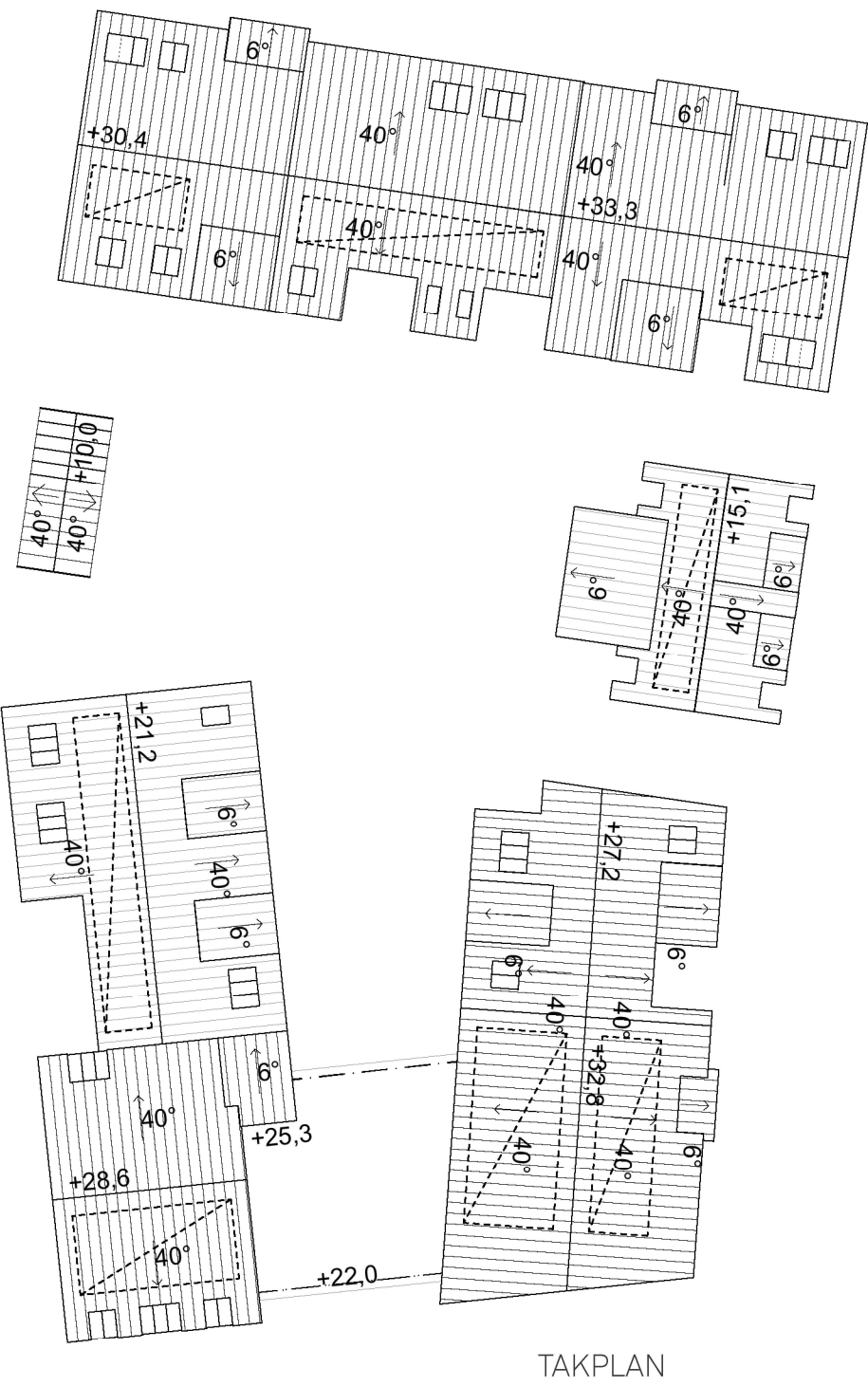
PLAN 14-15 / BOSTÄDER



PLAN 16-17 / BOSTÄDER



PLAN 18-19 / BOSTÄDER / TAKPLAN



Skala 1:400
0 10 20
N
HÖJDSÄTTNING RH 1900

TYPPLAN PLAN 12 / HUS A



Skala 1:200

0 5 10

N

HÖJDSÄTTNING RH 1900

TYPPLAN PLAN 12 / HUS B+C



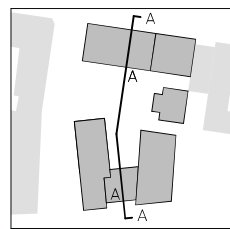
Skala 1:200

0 5 10

N

HÖJDSÄTTNING RH 1900

SEKTION A / FASAD GÅRD MOT VÄSTER

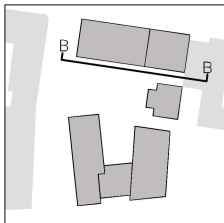


Skala 1:250



HÖJDSÄTTNING RH 1900

SEKTION B (GARAGERAMP) / FASAD GÅRD MOT SÖDER

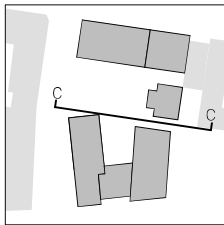


Skala 1:250



HÖJDSÄTTNING RH 1900

SEKTION C / PASSAGE ÖVER GÅRD

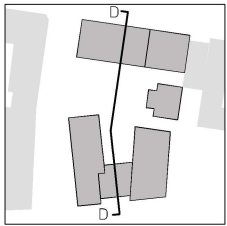


Skala 1:250



HÖJDSÄTTNING RH 1900

SEKTION D / FASAD GÅRD MOT ÖSTER

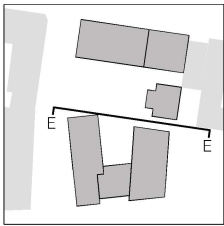


Skala 1:250



HÖJDSÄTTNING RH 1900

SEKTION E / FASAD GÅRD MOT NORR



Plan 11 / Gård

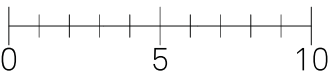
Plan 10 / Gata

Plan 09 / Garage

Plan 08 / Garage

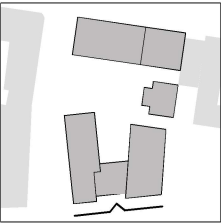


Skala 1:250



HÖJDSÄTTNING RH 1900

FASAD MOT SÖDER / HAMNPROMENADEN



Plan 18

Plan 17

Plan 16 / Takterrass

Plan 15

Plan 14

Plan 13

Plan 12

Plan 11 / Gård

Plan 10 / Gata



BOSTÄDERNA 9A / HUS A

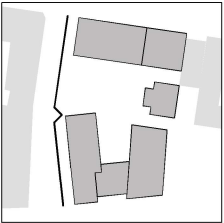
VINTER-
TRÄDGÅRDEN

HOTELLET 9B

Skala 1:250



FASAD MOT VÄSTER / HAVSLÄNKEN



Plan 18

Plan 17

Plan 16 / Takterrass

Plan 15

Plan 14

Plan 13

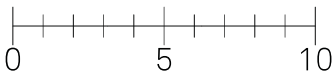
Plan 12

Plan 11 / Gård

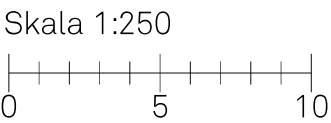
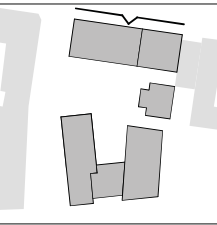
Plan 10 / Gata



Skala 1:250



FASAD MOT NORR / ÖSTRA RÖGÅRD SGATAN



FASAD MOT ÖSTER / HOTELLET OCH HAMNPLAN



Plan 18

Plan 17

Plan 16 / Takterrass

Plan 15

Plan 14

Plan 13

Plan 12

Plan 11 / Gård

Plan 10 / Gata



Skala 1:250





VISIONSBILD HAVSLÄNKEN



DETALJER

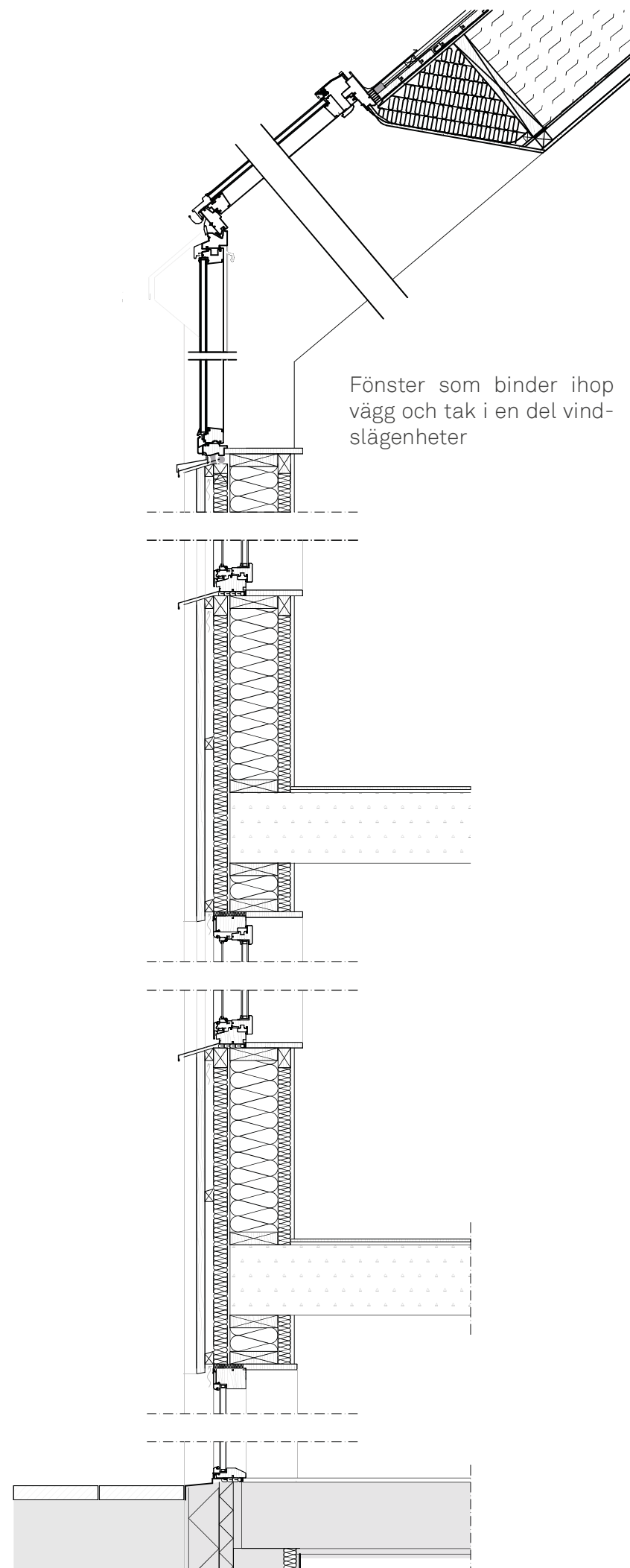
Huset är tänkt att byggas med bjälklag av betong och ytterväggar av trä. Husets utvändiga trädetaljer är viktiga för karaktären. Sockelvåningen, i den mänskliga skalan, har detaljerats mest.

BALKONGPLATTOR

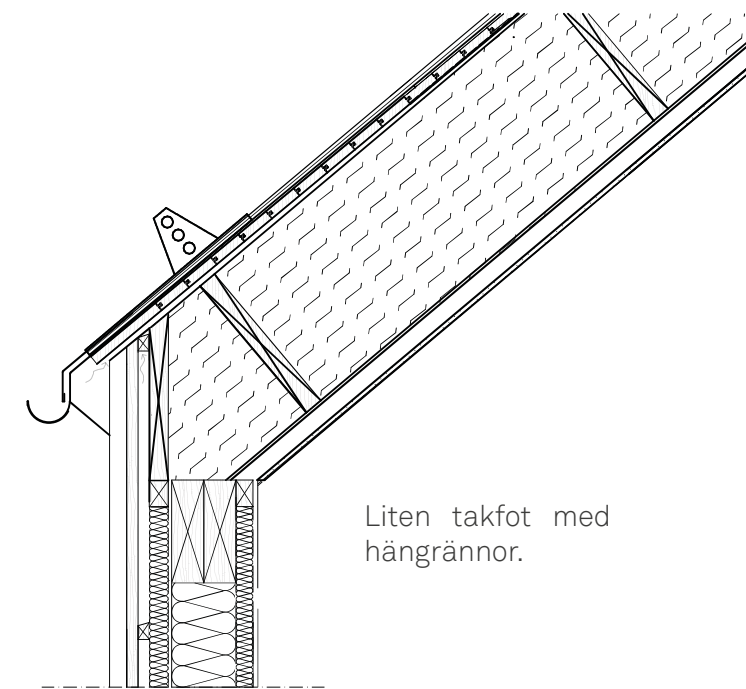
Balkongplattorna utförs av betong med ljus slät undersida. Undersida ska upplevas elegant och lugn och bidra till mesta möjliga dagsljusinsläpp i bostäderna.

BALKONGINGLASNINGAR

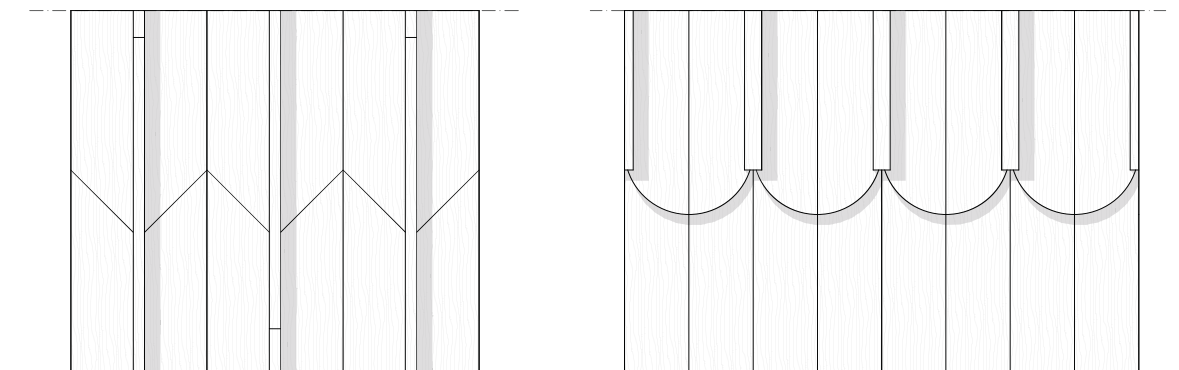
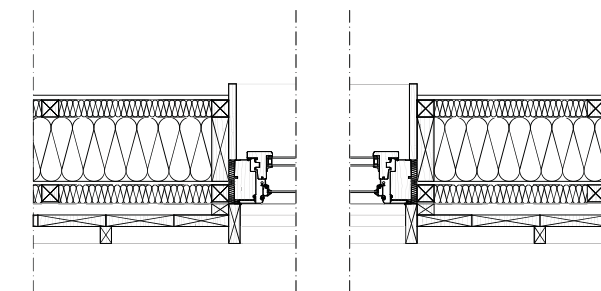
Mot gatan kan indragna balkonger under annan balkong glasas in. Mot gården kan också utanpåliggande balkonger under annan balkong glasas in. All inglasning är tänkt att utföras profillöst innanför balkongräcket.



Fönster som binder ihop vägg och tak i en del vindslägenheter



Liten takfot med hängrännor.



Exempel på fasaddetaljering

FAKTA

LÄGENHETSSAMMANSTÄLLNING

1 RoK	11 st	10 %
2 RoK	44 st	40 %
3 RoK	32 st	29 %
4 RoK	17 st	15 %
5 RoK	7 st	6 %
TOTALT	111 st	

BOA / LOA

BOA	7 807 m ²
LOA (ej hotell)	687 m ²
LOA (hotell)	717 m ²
Garage	3 877 m ²

BTA

Ljus BTA bostäder*	9 918 m ²
Ljus BTA bostadskomplement**	125 m ²
Ljus BTA lokaler	738 m ²
Ljus BTA hotellfunktioner	708 m ²
Ljus BTA totalt	11 489 m ²

Mörk BTA bostäder*	151 m ²
Mörk BTA bostadskomplement**	505 m ²
Mörk BTA lokaler	16 m ²
Mörk BTA hotellfunktioner	83 m ²
Mörk BTA garageplan	5797 m ²
Mörk BTA totalt	6 552 m ²

TOTALT	18 041 m ²
--------	-----------------------

* lägenheter, hissar, trapphus, entréer
** ljusa cykelrum, miljörum, återvinningslokal

FÖRRÅD

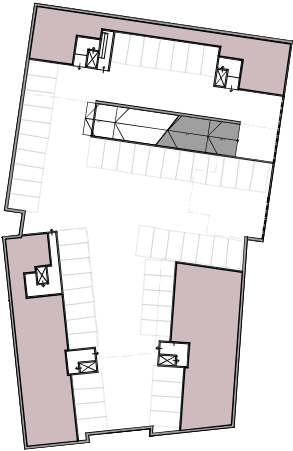
Rullstols-/barnvagnsförråd: 1/trapphus, plan 09
Lägenhetsförråd: 1/lägenhet, plan 08-09

BILPARKERING

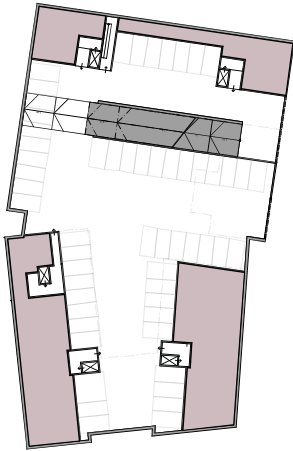
113 P inkl RHP, plan 08-09

CYKELPARKERING

242 cykel-P (enkelställ), plan 10



PLAN 08 GARAGE



PLAN 09 GARAGE



PLAN 10 ENTRÉPLAN



PLAN 11



PLAN 12



PLAN 13



PLAN 14



PLAN 15



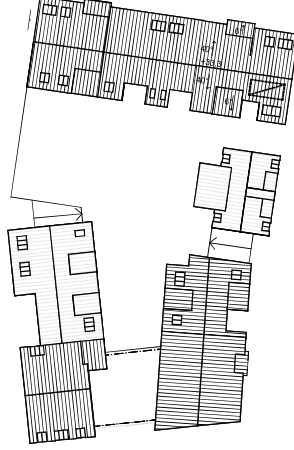
PLAN 16



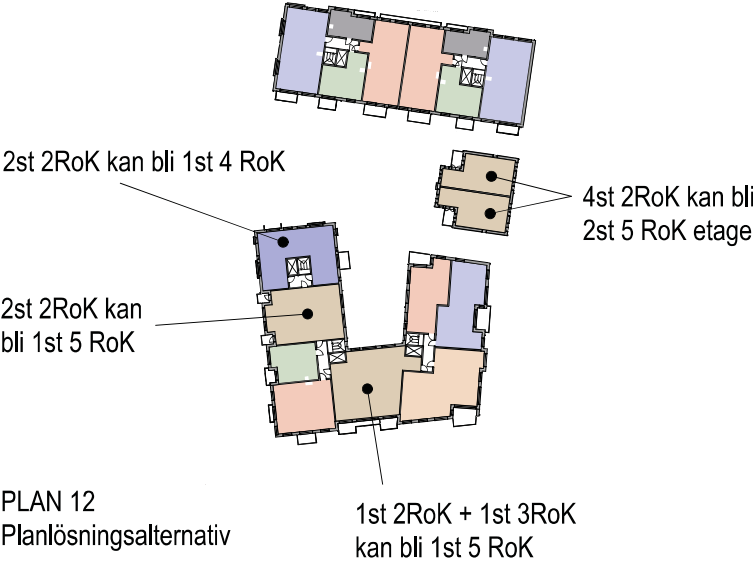
PLAN 17



PLAN 18



TAKPLAN



SOLSTUDIE



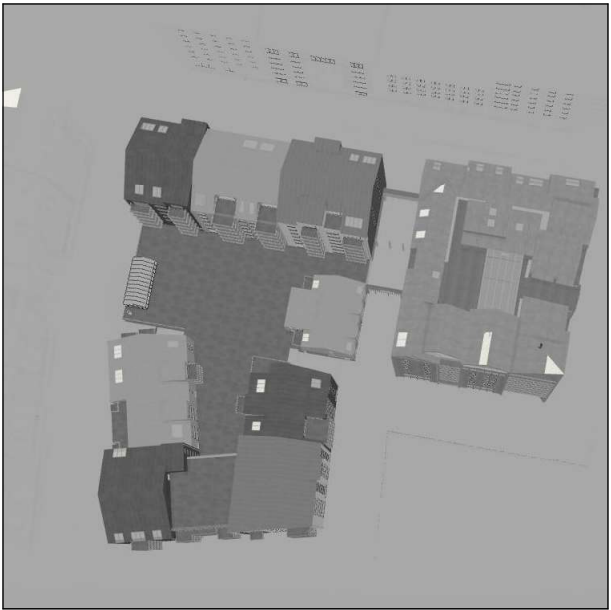
Höst/vårdagjämning 09:00



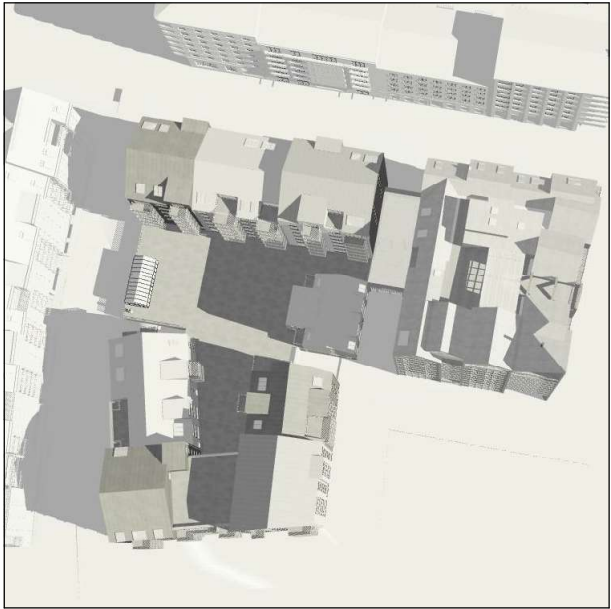
Höst/vårdagjämning 12:00



Höst/vårdagjämning 15:00



Höst/vårdagjämning 19:00



Midsommar 09:00



Midsommar 12:00



Midsommar 15:00



Midsommar 19:00

