

SOCIAL KONSEKVENSANALYS FÖR
**KV. TERMINALEN, ANKARET,
FÄRJAN, NORRTÄLJE HAMN**

MED FÖRDJUPNING INOM BARNRÄTTSPERSPEKTIVET

Social konsekvensanalys, med fördjupning inom barnrättsperspektivet har tagits fram under 2023-2025 av Landskapslaget AB på uppdrag av Roslagens Pärla AB.

KONTAKTPERSONER ROSLAGENS PÄRLA AB:

RONJA BERGSKÖLD

MEDVERKANDE FRÅN NORRTÄLJE KOMMUN:

SOLVEIG LÖNNERVALL (PLANARKITEKT) & SARA MIKAELSSON ELMÉN (PROJEKTLEDARE HÅLLBAR STADSUTVECKLING)

MEDVERKANDE KONSULTER:

ANNA AHLSTRAND NAUCLÉR, LISE HELLSTRÖM & IDA-MARIA CLAESSION FRANGOS

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. SAMMANFATTNING	5
2. INTRODUKTION	
2.1 Uppdrag och syfte	7
2.2 Metod	8
3. SOCIAL HÅLLBARHET	
3.1 Social hållbarhet	10
3.2 Barnrättsperspektivet	13
4. KARTLÄGGNING	
4.1 Norrtälje en del av Roslagen	16
4.2 Styrdokument och riktlinjer	18
4.3 Utredningar, Workshops och dialoger	22
4.4 Utredningsområdet	25
5. ANALYS OCH REKOMMENDATIONER	
5.1 Region & Stadsnivå	31
5.2 Stadsdel - Norrtälje hamn	32
5.3 Bebyggelseförslaget - Kv. 13	35
5.3 Bebyggelseförslaget - Kv. 9A	38
5.3 Bebyggelseförslaget - Kv. 9B	40
5.3 Bebyggelseförslaget - Kv. 9C	42
6. KÄLLOR	45

SAMMANFATTNING

Kort sammanfattning av detaljplanens övergripande konsekvenser ur ett socialt perspektiv samt ur barnperspektivet.

1. SAMMANFATTNING

Under arbetet med framtagande av detaljplanetapp Terminalen m.fl har Norrtälje kommun och Roslagens Pärla valt att göra en socialkonsekvensanalys inklusive barnkonsekvensanalys av detaljplanförslaget. Analysen bedömer vilka konsekvenser förslaget kan få för sociala värden och för barn, och fokuserar på fem teman; 1)Rekreation inkl. gårdsmiljö, närhet till park, balkonger/uteplatser och takterass, 2) mobilitet och samhällsservice, 3)trygghet, tillgänglighet och säkerhet, 4) bebyggelseförslag/boendemiljö samt 5) socioekonomi, jämlikhet och demografi. Konsekvenserna bedöms också mot påverkan på planområdet, stadsdelen, kommunen och regionen. Det femte temat beskrivs endast i text i kapitel 4.

Detaljplanens projekt- och bebyggelseförslag lever i hög grad upp till både vision och måldokument, med tydlig koppling till övergripande strategier för Norrtälje Hamn och Norrtälje i stort. Det planeras som en stark och attraktiv målpunktsdestination, med ett tydligt visuellt och innehållsmässigt uttryck som skapar goda förutsättningar för ett levande stadsliv. Området har potential att bli både befolkat och tryggt.

Bebyggelsen erbjuder bostäder i attraktiva lägen med en variation i storlek, däremot innebär förslaget enbart boende i bostadsrättsform. Att denna etapp enbart innehåller bostadsrätter riskerar att

begränsa möjligheterna till en varierad bostadsstruktur och social blandning.

Detaljplanen bedöms bidra till ett levande stadsliv i Norrtälje Hamn, tack vare välplanerade utemiljöer och en blandning av funktioner. Ur ett socialt hållbarhetsperspektiv är flera delar särskilt positiva. I direkt anslutning till planen finns offentliga mötesplatser utan krav på konsumtion, som Hamnparken, Hamnpromenaden och vinterträdgården, vilket främjar gemenskap och tillhörighet. Bottenvåningarna har en viktig roll i detta sammanhang – de aktiveras genom lokaler för handel, service och verksamheter, vilket stärker tryggheten och livfullheten i gatumiljön. Utformningen av bottenvåningar kan vidareutvecklas vad gäller takhöjd och detaljering för att skapa ett mer levande gaturum.

Bostadsgårdarna mellan byggnaderna är välplanerade, med lekytor, växtlighet och möjligheter till samvaro. Vissa delar är dock i permanent skugga och kan upplevas som mörka, vilket riskerar att påverka användbarheten och kvaliteten på vistelseytorna negativt. Även cykelparkeringar är väl integrerade, särskilt inomhus, även om tillgängligheten behöver utvecklas vidare i kv 9A och kv 13.

En möjlig konflikt har identifierats i kvarter 9C, där varutransporter till och

från Hamnpiren riskerar att krocka med barns rörelsemönster i området. Denna aspekt kräver särskild uppmärksamhet i det fortsatta planeringsarbetet. Det är även viktigt att vidare utreda sektionen mellan byggnaden och vatten för att säkerställa att ytan räcker till för planerade aktiviteter samtidigt som tillräcklig tillgänglighet finns för gående och cyklister till ex. Hamnbadet.

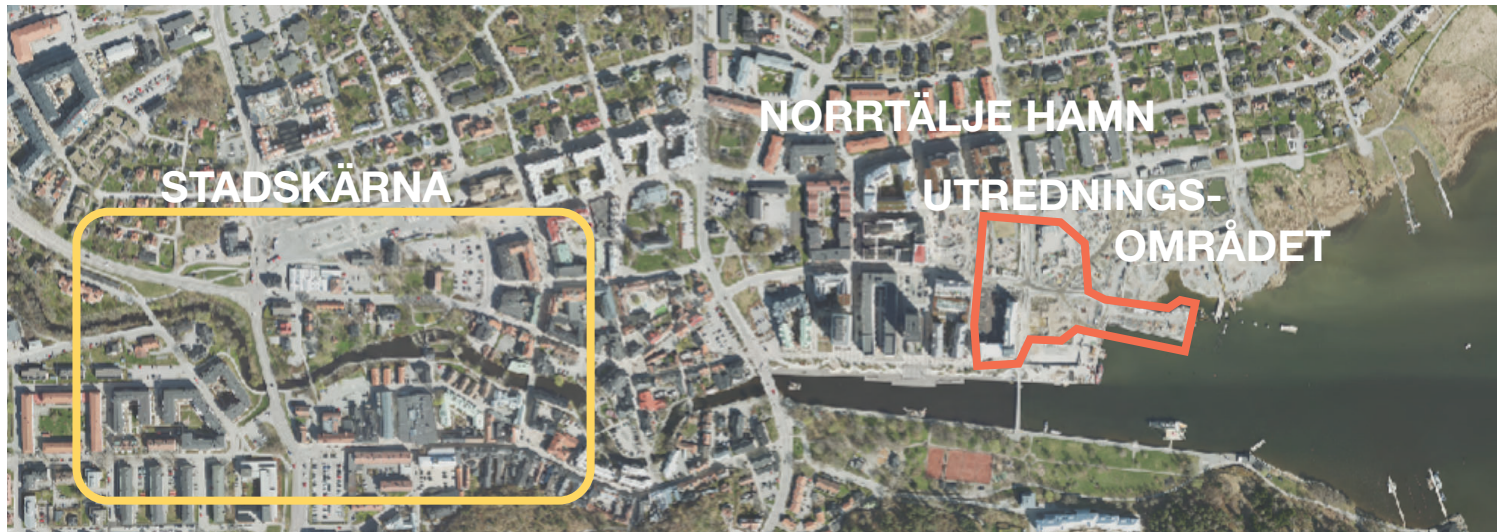
Utifrån barnperspektivet innehåller området många målpunkter och ligger intill många attraktiva parker och bad. Det finns en utmaning för barn boendes i området att säkert ta sig till skola/förskola samt intilliggande målpunkter då det saknas signalreglerade övergångsställen, stråk genom gångfartsgator samt gemensamma gång- och cykelbanor.

Trafiksäkerhet är en viktig aspekt för barnens möjlighet till självständig rörelse i området, och bör beaktas i den fortsatta utformningen, särskilt vid lokalgator som Östra Rögårdsgatan.

Sammantaget bedöms planen skapa goda förutsättningar för ett socialt hållbart stadsliv, där både trygghet, tillgänglighet och mötesplatser prioriteras – samtidigt som vissa utvecklingsmöjligheter återstår för att området ska bli inkluderande för alla.

2. INTRODUKTION

2.1 UPPDRAG OCH SYFTE



Delar av Norrtälje stadskärna och Norrtälje Hamn. Ungefärlig utbredning för den blivande stadsdelen visas med blå streckad linje. Röda linjen visar analysområde och gula linjen ringar in centrala Norrtälje.

BAKGRUND

Det gamla hamn- och industriområdet i Norrtälje Hamn omvandlas till en modern stadsdel med hållbarhet i fokus. Det är Norrtäljes största stadsutvecklingsprojekt någonsin. När området är fullt utbyggt kommer det att rymma över 2 000 nya bostäder, varav cirka 800 redan är färdigställda. Kvarter 9A bidrar med ytterligare 123 bostäder samt kvarter 13 med 115 bostäder i form av lägenheter.

För att säkerställa att tillkommande kvarteren bidrar till en stadsdel som möter framtida behov och utmaningar, samt är socialt hållbar, har Norrtälje kommun valt att genomföra en social

konsekvensanalys (SKA) med särskilt fokus på barnrättsperspektivet. På uppdrag av Norrtälje kommun och Roslagens Pärla har Landskapslaget tagit fram denna rapport under åren 2023–2025.

SYFTE

Rapportens syfte är att beskriva planens konsekvenser ur ett socialt perspektiv. Analysen tar hänsyn till både nuvarande och framtida Norrtäljebor i området.

Genom att stärka SKA-rapporten med ett tydligt barnrättsperspektiv säkerställs att barnets bästa beaktas. Utöver detta inkluderar rapporten även perspektiv

på ungdomar, äldre och personer med funktionsvariationer. Syftet är att synliggöra dessa gruppers behov så att de kan tillgodoses i arbetet med de berörda detaljplanerna.

2. INTRODUKTION

2.2 METOD

Konsekvensanalysen har genomförts utifrån Landskapslagets metoder för konsekvensanalyser och har anpassats utifrån projektets karaktär. Kompletterande till metoden har Norrtäljes stödverktyg för SKA använts som stöd i frågeställningar och val av bedömningsaspekter.

STEG 1 KARTLÄGGNING

Kartläggning av utredningsområdet och projektets förutsättningar.

Kartläggning genom inläsning av:

Norrtälje kommuns styrdokument:
Översiktsplan 2050
Hållbarhetsprogram för Norrtälje Hamn
Mål och budget 2023-2025
Vision Norrtälje Hamn
Utbyggnadsstrategier Norrtälje Hamn

Tidigare utredningar och dialoger:

Det pirrar på piren
BKA Norrtälje Hamn
Dialog om verksamhetsutbud med Rodengymnasiet
Workshop om verksamhetsutbud med Norrtälje handelsstad

Platsbesök & Workshop

Utöver inläsning bestod kartläggningen även av platsbesök samt workshop med beställaren för att komplettera bilden av utredningsområdet.

STEG 2 PLANFÖRSLAGET

Planförslaget bearbetas av kommunen.

Genom processen:

Kontinuerlig inläsning av planförslaget:
Framtagandet av denna rapport har skett under en lång tid där planförslaget kontinuerligt uppdaterats. Genom processen har konsekvensbeskrivningen uppdaterats utifrån planförslagets förändringar.

STEG 3 KONSEKVENSBEDÖMNING AV FÖRSLAG

Norrtälje kommuns stödverktyg för SKA är utgångspunkten för konsekvensbedömningen.

Konsekvensbedömningen utgår från:

Analys: Projektanpassning av Norrtäljes stödverktyg för SKA teman. Analysen sker utifrån varje kvarter och kvarteren analyseras utifrån fem teman;

- Rekreation inkl. gårdsmiljö
- Mobilitet och samhällsservice
- Trygghet, tillgänglighet och säkerhet
- Bebyggelseförslag/boendemiljö
- Socioekonomi, jämlikhet och demografi (beskrivs mer övergripande i kapitel 4.)

Analysen lyfter särskilt barnperspektivet.

Avstämning mot projektets mål:

Planförslaget konsekvensbedöms även mot de mål som finns framtagna i beslutade styrdokument för Norrtälje hamn.

Geografiska nivåer

Konsekvensbedömningen utgår från planens påverkan utifrån; regional nivå, stadsdelsnivå samt utredningsområdets nivå.

STEG 4 REKOMMENDATIONER

Rekommendationer sammanställs för kommande skeden.

För att effektivt arbeta med de sociala perspektiven är det viktigt att aspekterna integreras i hela samhällsbyggnadsprocessen.

I Regeringskansliets rapport *Den hala tvålen - Verktyg och metoder för social hållbarhet i fysisk planering och stadsutveckling (2021)* slås det fast att det är viktigt att de sociala perspektiven integreras i hela samhällsbyggnadsprocessen.

Under kapitlet rekommendationer samlas punkter och förslag på hur de sociala perspektiven kan omhändertas i kommande skeden.

SOCIAL HÅLLBARHET

Detta kapitel utgör en kort kunskapsdel kring vad social hållbarhet innebär kopplat till den fysiska planeringen. Begreppet social hållbarhet utgår från de globala målen och är en viktig del i att uppnå dessa enligt Agenda 2030. Sociala aspekter ska tillsammans med ekologiska och ekonomiska aspekter uppnå hållbarhet.

3. SOCIAL HÅLLBARHET

3.1 SOCIAL HÅLLBARHET



I RAPPORTEN *Den hala tvålen* (Finansdepartementet 2021), som bland annat är en kartläggning av vad planeringsaktörer i Sverige gör för att främja social hållbarhet, konstateras att social hållbarhet är ett kontextuellt och dynamiskt begrepp som kan ändra betydelse beroende på sammanhang. Beroende på aktör och på vilka förutsättningar som råder kan begreppet därför ges olika betydelser. För att uppnå satta hållbarhetsmål är det därför viktigt att skapa förståelse utifrån den egna verksamhetens möjligheter att främja social hållbarhet och vilka effekter verksamhetens uppdrag har. Utöver det är det nödvändigt att förstå platsens karaktär och förutsättningar för att förstå vad social hållbarhet betyder just här.

Barron & Gauntlett (2002) har i ett projekt relaterat till indikatorer för social hållbarhet och bostäder i västra Australien skrivit: "Social hållbarhet inträffar när formella och informella system, strukturer, processer och relationer aktivt stöder nuvarande och framtida samhällens möjlighet att skapa hälsosamma och livskraftiga samhällen. Socialt hållbara samhällen präglas av rättvisa, mångfald, sammankoppling, demokrati och erbjuder en god livskvalitet." En definition som ringar in komplexiteten i vad de sociala aspekterna av stadsbyggnad innebär. Social hållbarhet lägger en mänsklig aspekt till stadsutvecklingen och påminner om för vem och vilka arbetet utförs. Att fysisk planering och stadsutveckling förankras hos olika grupper ger legitimitet och stärker demokratiska värden.

Idag är social hållbarhet ett buzzword som används i många olika sammanhang och ibland utan att det definieras ytterligare. Filosofen Lena Halldenius menar att det är lätt att i sökandet efter konsensus tömma begrepp som social hållbarhet och mänskliga rättigheter på mening, det är svårt för någon att vara emot social hållbarhet. Begreppet social hållbarhet tillför dock ytterligare en dimension till tidigare använda begrepp som lika villkor, mänskliga rättigheter och jämlikhet, vilket är tidsaspekten. Att främja social hållbarhet är därför att säkerställa att dessa värden uppnås över tid (Arwidsson Talks, 2021). Arbetet med social hållbarhet i fysisk planering och stadsutveckling lägger dessutom till en rumslig aspekt, fysiska strukturer kan både utformas för att främja social hållbarhet och vara

3. SOCIAL HÅLLBARHET

3.1 SOCIAL HÅLLBARHET

ett hinder för densamma. I *Dela(d) stad* (Legeby, Berghauser Pont & Marcus 2015) konstateras att städer har en viktig funktion att överbrygga avstånd, både i tid och i rum:

”Beroende på hur staden är strukturerad och hänger samman som ett fysiskt nätverk skapas också relationer mellan olika resurser – exempelvis mellan stadens invånare – men det fysiska nätverket skapar också olika grader av tillgänglighet till olika typer av urbana resurser såsom service, arbetsplatser och rekreation.” Den byggda miljön kan både skapa närhet och avstånd, vilket inte bara handlar om geografiskt avstånd, rumsliga nätverk skapar samband och relationer platser emellan. Legeby, Berghauser Pont och Marcus menar därmed att stadsbyggandet är en mycket konkret form av resursfördelning i staden.

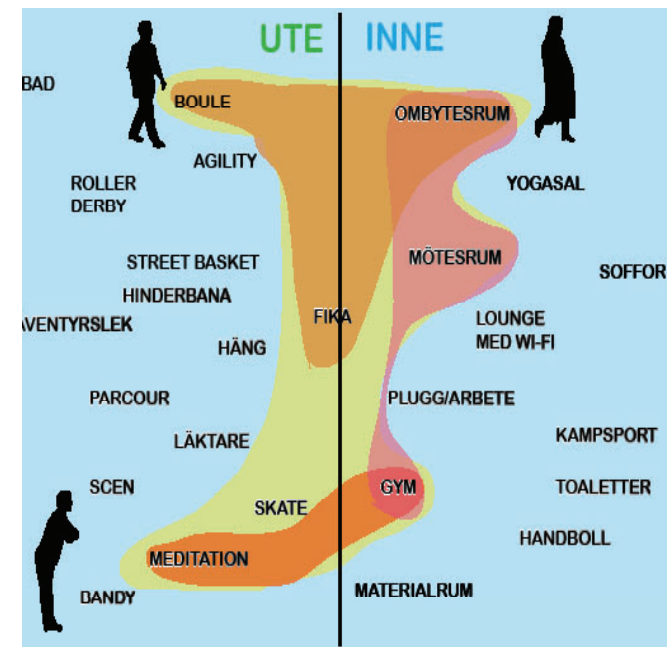
Om social hållbarhet i fysisk planering och stadsutveckling därmed handlar om att upprätthålla och skapa relationer och strukturer, att skapa lika villkor, jämlikhet och god livskvalitet, skapa närhet och tillgänglighet, samt att detta upprätthålls över tid behövs strategier och verktyg för att säkerställa att de fysiska och sociala strukturerna bidrar till detta.

TREDJE RUMMET hänvisar teorimässigt till "third place" myntat av Ray Oldenburg. Tredje rummet, eller tredje platsen, utgör

en viktig funktion i vårt samhällsliv. Första rummet är hemmet, andra rummet är arbetsplatsen/skolan och tredje rummet är någonstans mellan dessa. Det är ett sociologiskt begrepp som beskriver en socialt dynamisk plats där man kan träffa andra än de i första och andra rummet. Det är en plats att mötas och diskutera, där det är låga trösklar för att delta, det är billigt eller gratis att vistas. Exempel på platser som utgör ett tredje rum är bibliotek, medborgarhus, pubar eller caféer eller andra platser där det är lätt att mötas utifrån olika villkor och perspektiv. Begreppet uppstod i Frankrike under franska revolutionen, men har populariserats av sociologen Ray Oldenburg på 1900-talet. Begreppet kan användas för att förstå en byggnads roll för socialt liv och hur arkitekturen kan ge låga trösklar för möten och deltagande mellan människor.

AKTIVITETSGEOGRAFI/TIDSGEOGRAFI är en teori som är framtagen av Landskapslaget men som relaterar till Torsten Hägerstrands teori Tidsgeografin. Genom att lägga platser för olika aktiviteter och händelser, för olika åldrar och intressen, nära varandra i tid och rum kan olika funktioner ha synergieffekter på varandra och stödja organisationen av en plats. Inomhus- och utomhusmiljöer kan samverka. Utgångspunkten är en analys av hur olika individers och grupper möjligen tidsgeografi ser ut, d.v.s. hur de

rör sig genom staden över tid och vilka platser de stannar till på. Olika grupper behov kan vävas samman med hjälp av en transparent, inkluderande rumslig gestaltning. Exempelvis bottenvåningar kan utvecklas och utformas för att göras ännu mer användarvänliga och socialt överlappande. Olika grupper intressen kan samsas i samma situation och ge olika typer av synergieffekter.



Aktivitetssgeografi Det är kombinationerna som gör det. Olika närliggande aktiviteter överlappar varandra och skapar intressanta möjligheter för olika grupper att vistas samtidigt på en plats.

3. SOCIAL HÅLLBARHET

3.1 SOCIAL HÅLLBARHET

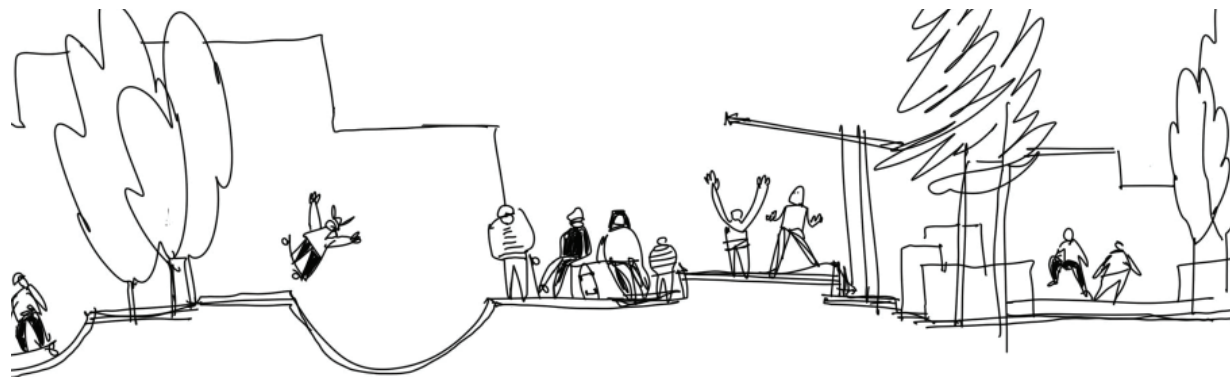
ON STAGE – OFFSTAGE – BACKSTAGE

(Mats Lieberg, *Ungdomarna, staden och det offentliga rummet*, 1994) För platser där en särskild typ av aktivitet är planerad, t. ex. en gräsyta på en innegård, som kan användas för att hjula eller bolla, är det strategiskt att planera in flera ytor så att alla oavsett erfarenhet eller förmåga känner sig bekväma att utöva aktiviteten på gården. Ytor som är centrala och syns är "on stage", här kan man utöva aktiviteten när man känner sig trygg i den, och är okej med att ha en publik. "Off stage"- är de platser där man stannar till, slår sig ner och kan se andra utöva aktiviteter och på så sätt själv bli nyfiken och intresserad. Därför behövs även "back stage"-ytor där man kan testa, få vara nybörjare och utföra

aktiviteten i lugn och ro utan att känna sig iakttagen eller oroa sig för att bli skrattad åt.

3-30-300 grundat av Cecil Konijnendijk är en metod som stöds av internationell forskning. Den betyder att man ska se minst 3 träd från sitt fönster, att stadsdelen till 30% ska vara täckt av trädkronor och att det ska vara minst 300 meter till närmaste grönområde. Detta har dels ekologiska skäl men träd och grönska har även en stressreducerande effekt på människor. De personer som ser träd från sitt fönster tenderar också att lockas ut i större utsträckning än de som inte har träd utanför sitt fönster. Dessutom har det gjorts en studie som visar att sjukhuspatienter med grönska utanför fönstret återhämtar

sig snabbare än patienter som inte har det. Grönska är helt enkelt bra för rehabilitering, men även för psykisk hälsa i stort och för att sänka blodtrycket. Att arbeta med 3-30-300 som strategi innebär att förutsättningarna för fysisk aktivitet, psykiskt välmående och gemenskap blir goda. Modellen visar på hur arkitektur och grönska samverkar för människors välmående.



BACKSTAGE

ON STAGE

OFFSTAGE

ON STAGE

BACKSTAGE

On stage - offstage - backstage

När alla dessa situationer finns representerade och tillgängliga kan en person röra sig mellan dem beroende på aktivitet, förmåga, erfarenhet, humör och dagsform.

3. SOCIAL HÅLLBARHET

3.2 BARNRÄTTSPERSPEKTIVET

BARNPERSPEKTIVET innebär att vuxnas perspektiv på barn har lyfts och beaktats, barnets perspektiv innebär att barn har fått ge uttryck för sina behov, krav och önskningar. Tillsammans utgör dessa perspektiv barnrättsperspektivet. Alla mellan 0-18 år är barn, gruppen är därför stor och heterogen med många olika typer av behov.

VAD VILL BARN OCH UNGA?

För att kunna planera städer och platser med rätt förutsättningar som främjar goda boendemiljöer för barn och unga behöver vi förstå olika grupper av barn och deras respektive förutsättningar och villkor. Att göra en konsekvensanalys med barnrättsperspektiv är ett sätt att lyfta barns intressen och röster som annars har svårt att komma till tals i planprocessen.

VARDAGENS UTEMILJÖER

Forskning har visat att stadens utemiljöer är viktiga platser för barn och unga, platser som ger spelrum för lust, spänning och nyfikenhet. Vardagens utemiljöer ger utvecklingsmöjligheter för barn och unga och ska betraktas som arenor som de ska kunna tillgodogöra sig och upptäcka i sin egen takt. Olsson skriver i faktabladet Lekens natur(2008) att utemiljön ska ”locka till utmaningar, lek, uppmuntra och tillåta unga och barn att utforma och skapa platser och aktiviteter på deras egna villkor”.



I boken Gropen illustrerar Emma Adbåge barns förutsättningar till lek, och hur barnens behov ibland krockar med vuxnas bild av vad som är bra för barn. Ett exempel på när barnets perspektiv och barnperspektivet inte alltid sammanfaller.

Boverket (2015) har utifrån stadsbyggnadsforskning sammanfattat vad en god utemiljö innebär. De anser att en miljö där barn och unga har tillgång till fysiska utmaningar, rörelsefrihet och tillgängliga mötesplatser utgör en god utemiljö. Det ska vara en miljö som uppmuntrar både till spontan och programmerad lek samt en miljö som ger möjlighet för barn och unga att skapa och forma sina egna platser och aktiviteter.

Förutsättningar för att uppnå en god utemiljö för barn och unga är till stor del att planera för tillräckligt med fria och varierande lek och utevistelse på eller i närheten av tomter som ska bebyggas med bostäder eller lokaler för fritidshem, förskola, skola eller annan liknande verksamhet (Boverket 2015). Förutsättningar för att uppnå kvalitativa vardagliga utemiljöer handlar om att forma utemiljöer som upplevs trygga av barn och unga. Detta är väsentligt för att såväl yngre som äldre barn ska nyttja platserna.

3. SOCIAL HÅLLBARHET

3.2 BARNRÄTTSPERSPEKTIVET

Utemiljö i direkt anslutning till bostaden ska kännas som hemma, där man kan ställa ut möbler, leksaker och leka med grannar. Slutna gårdar stänger ute stadens brus och skapar en starkare känsla av att gården är privat än gårdar som har en öppning mot staden utanför. Detta kan främja sammanhållning och grannsamverkan vilket i sig bidrar till en trygg boendemiljö både för barn och vuxna. Forskning visar att ju högre upp i ett hus du bor, desto lägre är sannolikheten för att gå ut. Föräldrar tappar också kontakten med barnen på gården om de bor högt upp vilket minskar tryggheten och i förlängningen minskar barns rörelsefrihet. Höga hus runt en liten gård kan skapa en känsla av utsatthet då det är möjligt att bli observerad från alla håll. Rumsliga element som spaljéer och buskage, utan att möjligheten till överblickbarhet försvinner, kan bidra till att minska utsattheten på gården.

RÖRELSE OCH LEK

En stor del av barn och ungas fysiska aktivitet får de i sitt vardagsliv genom att ta sig mellan olika målpunkter och genom lek på exempelvis gården. Boverket (2015) har

konstaterat att utemiljö i direkt anslutning till skola eller förskola kan ge en tredjedel av barns dagliga behov av fysisk aktivitet. Om barnen är beroende av vuxna för att ta sig till sin lekmiljö riskerar detta att dra ned aktivitetsnivån kraftigt (Boverket 2015). Därför är förskole- och skolgårdars storlek, liksom säkra och tillgängliga gång- och cykelvägar dit, väsentliga för att barns dagliga fysiska behov ska tillgodoses.

Den fysiska aktiviteten är nödvändig för barnen och har stor betydelse för deras kroppsuppfattning, psykosociala och motoriska utveckling, samt kognitiva förmåga. Barnen utvecklar genom leken sin fantasi och i samspel med andra barn lär de sig sociala regler (Grahm 1997). Det är framför allt genom leken som barn skapar förståelse, tolkar och finner kunskap om världen omkring dem. Leken kan även ge möjlighet till mental återhämtning och ökat välbefinnande (Boverket 2015).

Vad är det då som lockar barn att börja leka? Det ska finnas möjlighet till nya upptäckter, stora ytor, lösa föremål och spännande krypin. Det är i en sådan miljö

som barn kan få utlopp för sin kreativitet och fantasi. Forskning har visat att det är den fria leken utomhus i skog och naturmark som framför allt påverkar barn positivt på många sätt (Joelsson 2017). Studier av gröna utemiljöer och barn visar också att den fria leken underlättar samspelet mellan barn av olika ålder, kön och eventuella funktionsnedsättningar.

AKTIVITETER I OLIKA ÅLDRAR

Stadsbyggnadsforskning med fokus på att involvera barn och unga i stadsutvecklingsprojekt har visat att barn och ungas behov och krav på sin utemiljö skiljer sig åt. Olika brukare har olika krav, behov och möjligheter, och i takt med åldern utvidgas successivt utforskandet av den fysiska omgivningen (Boverket 2015). För att skapa en god bebyggd miljö för barn och unga behövs alltså en variation i storlek och innehåll av platser samt goda kommunikationer till platser längre bort. Yngre barn rör sig i närheten av hemmet, till exempel på bostadsgården. Barn i förskoleåldern är känsliga för trafikbarriärer och leker helst på lekplatser eller grönytor nära hemmet. Inspirerande och utforskande

närmiljöer är därför viktiga för yngre barn.

När barnen når låg- och mellanstadieåldern rör de sig allt längre bort och deltar ofta i aktiviteter som ställer krav på mer varierade utemiljöer (Boverket 2015). I den här åldern är det viktigt för barnen att kunna vara tillräckligt långt borta för att vara utom synhåll från föräldrarna men ändå tillräckligt nära för att få tillåtelse att gå till platsen. Det är även viktigt med sociala mötesplatser och ju äldre barnen blir desto mer bygger deras utevistelse på att det finns attraktiva mötesplatser utanför hemmet som de kan skapa hemhörighet till.

Ungdomars användning och upplevelse av stadens uterum skiljer sig från de yngre barnens. De är oftast mycket rörliga och kan ta sig långa sträckor från hemmet för att söka efter både folkliv och avskildhet. Ju äldre ungdomarna blir desto större yta av stadsmiljön tas i besittning (de Laval 2015).

KARTLÄGGNING

I detta kapitel presenteras en nulägesbeskrivning av Norrtälje Hamn, bebyggelseförslagen och information som ligger till grund för analysen.

4. KARTLÄGGNING

4.1 NORRTÄLJE EN DEL AV ROSLAGEN



Den äldre delen av Norrtälje stad längs Norrtäljeån. I bakgrunden syns början av hamnområdet.
Foto: Carolina. Norrtälje kommun (maj 2023).



Karta som visar
Norrtäljes geografiska
placering i förhållande
till Stockholm.

NORRTÄLJE KOMMUN ligger i Roslagen, i Stockholms län och bildades 1971. Staden Norrtälje är centralort i Norrtälje kommun och ligger knappt sju mil norr och Stockholm. Norrtälje ingår i den växande Stockholmsregionen. I kommunen bor det 66585 (SCB, 2024), men över året varierar befolkningmängden markant då det under sommartid ökar till cirka 250 000 invånare genom fritidsboenden. Idag bor det ca 23150 (Norrtälje kommun, 2022) invånare i Norrtälje stad. Norrtälje är en växande kommun, där många förvärsarbetar och där nyföretagarandam är stor jämfört med resten

av riket. Medelåldern är något högre än resten av Sverige, andelen högutbildade och medelinkomsten lägre (www.ekonomifakta.se). Stads kärnan karaktäriseras av den gamla trästaden från 1700-talet.

GENOM NORRTÄLJE RINNER NORRTÄLJEÅN som mynnar ut i Norrtäljeviken. Norrtälje Hamn ligger i direkt anslutning till stads kärnan och Norrtäljeviken. Norrtäljeviken har använts som handelsplats sedan 1200-talet. Staden grundades 1622. Staden var länge en marknads- och fiskeort och under 1800-talet blev staden en kurort

med badhus. Norrtälje var en sommarstad för de rika stockholmarna som besökte staden sommartid med ångbåt eller tåg. Hamnen i Norrtälje bedrev industri- och hamnverksamhet som under 1900-talet övergick till att bli en plats för lagring av spannmål och tillhörande sjöfart i takt med att jordbruket moderniserades. Sädsmagasinen/silos på området uppfördes i början på 1940-talet, slutet av 50-talet samt på 70-talet. Under stora delar av 1960- och 1970-talet fanns reguljär färjetrafik mellan Norrtälje, Åbo och Mariehamn.

HAMNVERKSAMHETEN består numera endast av passagerartrafik till skärgården sommartid och andra mindre fartyg. Det är trafik som är viktig för Norrtälje Hamn och som kommer trafikera hamnen även fortsättningsvis. Kustbevakning, marinen med flera angör även hamnen. Industrierna och hamnverksamheten har genom åren, de senaste decennierna, successivt avvecklats och i början av 2000-talet inleddes tankarna om att omvandla och utveckla Norrtälje Hamn till en levande stadsdel.

SOCIOEKONOMI, JÄMLIKHET OCH DEMOGRAFI

I Norrtälje stad finns en blandning av boendemöjligheter och skilda stadsdelar. Sammantaget utgör småhusbebyggelse cirka 70% av den totala bostadsbebyggelseytan, resterande 30% är flerbostadsbebyggelse. Mätt till antal bostäder utgör småhus cirka en fjärdedel av alla bostäder och flerbostadshus tre fjärdedelar. Uppdelat i upplåtelseformer står bostadsrätter för cirka 60% av utbudet, äganderätter för 21% och hyresrätter utgör 19%. Två rum och kök är den vanligaste lägenhetsstorleken och utgör cirka 40% av alla lägenheter i staden. De senaste åren har den stora majoriteten av bostadsbyggandet i staden tillkommit i form av bostadsrätter. Småhusen är den näst vanliga bostadstypen och hyresrätter är minst förekommande bland tillkommande bostäder de senaste åren. (Fördjupning av översiktsplanen för Norrtälje stad, 2024)

Inom stadsdelen Norrtälje Hamn finns två äldreboenden, ett LSS-boende och bostadsbeståndet består av både bostadsrätter och hyresrätter. Hyresrätterna (exklusive specialbostäder) står för cirka 19% av det planerade bostadsbeståndet i Norrtälje Hamn och fördelas genom privata hyresbolag och motsvarar utbudet av hyresrätter i Norrtälje stad i stort (Norrtälje

kommun, 2025). Andelen hyresrätter uppfyller målvärdet om minst 15% för antalet hyresrätter enligt Utbyggnadsstrategi för Norrtälje Hamn.

Inflyttningsstatistik för staden visar på att boendeformen som efterfrågas mest av barnfamiljer är stora hyresrätter. Av de som flyttar in i hyresrätter med fyra eller fem rum och kök är cirka 40% under 18 år. Äganderätter i formen av småhus, stora bostadsrätter och medelstora hyresrätter är näst mest efterfrågad, där står gruppen under 18 år för omkring 30% av de inflyttade. För unga vuxna i åldrarna 18 till 34 år är mindre bostadsrätter och hyresrätter generellt mest eftertraktade. I bostads- och hyresrättsettor utgör gruppen 18–34-åringar hela 70% av inflyttarna. (Fördjupning av översiktsplanen för Norrtälje stad, 2024)

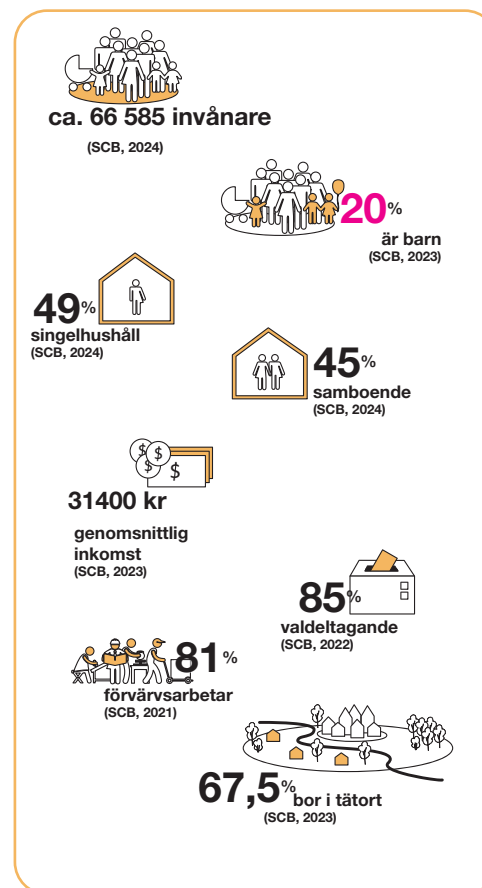
I stadsdelen Norrtälje Hamn finns en något övervägande andel av lägenheter med tre rum och kök samt två rum och kök, vilket är i linje med principfördelningen i Utbyggnadsstrategin, cirka 38% respektive 34% av bostadsbeståndet. Däremot är andelen lägenheter med fem rum och kök, cirka 2%, lägre till fördel för andelen lägenheter med fyra rum och kök, cirka 17%, som överträffar principfördelningen i

Utbyggnadsstrategin. (Norrtälje kommun, 2025)

Demografin i Norrtälje Hamn skiljer sig från kommunen i stort då endast 10% av de boende är under 18 år, jämfört med omkring 17% för Norrtälje stad i stort och 20% sett till hela kommunen. Andelen boende i både Norrtälje Hamn och i Norrtälje stad som är 65 år och äldre är båda runt 44% och betydligt högre än snittet på kommunnivå som ligger på strax över 28%.

Eftersom Norrtälje Hamn fortfarande är under utbyggnad förändras statistiken från år till år då nya bostäder tillkommer och färdigställs vilket medför att det behövs en viss försiktighet vid tolkning av statistik gällande socioekonomi, jämlikhet och demografi. En tydlig tendens inom stadsdelen är dock att endast få boende 65 år bor i hyresrätt (exklusive specialbostäder) jämfört med merparten av de barn som bor i Norrtälje Hamn (SCB, 2024). Denna demografiska trend, med relativt låg andel barn i kombination med en hög andel boende över 65 år, förutses öka ytterligare då inga tillkommande hyresrätter eller specialbostäder i dagsläget är planerade inom stadsdelen och ytterligare bostadsrätter färdigställs och säljs.

NORRTÄLJE KOMMUN I SIFFOR



4. KARTLÄGGNING

4.2 STYRDOKUMENT OCH RIKTLINJER

SAMHÄLLSBYGGNADSPROCESSEN styrs av en rad olika internationella och nationella lagar, regler och förordningar. Där till kommer kommunens egna styrdokument och riktlinjer. I detta avsnitt redovisas några av Norrtälje kommuns viktigaste dokument som har bäring på utvecklingen i Norrtälje Hamn. I bilagan, kapitel 7.1 återfinns en sammanställning över nationella och internationella styrdokument.

ÖVERSIKTSPLAN 2050

Norrtäljes översiktsplan, Översiktsplan 2050, antogs 2025 och lyfter fram Norrtälje Hamn som en prioriterad del av Norrtäljes stads omvandling. Området lyfts fram som en hållbar, mångfunktionell stadsmiljö med bostäder, verksamheter, service och rekreation i ett strategiskt läge. I övrigt är följande ambition intressant att lyfta för Norrtälje Hamn:

- Klimatanpassning och resiliens; Planeringen tar särskild hänsyn till stigande havsnivåer och översvämningsrisker, med fokus på hållbar och långsiktigt trygg infrastruktur.

- Grön- och blåstruktur; området ska erbjuda tillgång till vattennära rekreation, parker och mötesplatser som stärker stadens ekologiska och sociala värden.
- Näringsliv och arbetsplatser; hamnen har stor potential för nya företagsetableringar och lokala arbetsplatser, särskilt inom besöksnäring, tjänstesektor och kontor.

- Hållbar mobilitet; gång, cykel och kollektivtrafik prioriteras för att skapa ett tillgängligt och bilsnålt område.
- Gestaltad livsmiljö - hög arkitektonisk kvalitet och en attraktiv stadsmiljö ska präglade området, med fokus på identitet, trygghet och trivsel.

MÅL OCH BUDGET 2025-2027

Norrtälje kommuns främsta styrdokument är Mål och budget. Dokumentet styr hur Norrtälje kommer att utvecklas under de närmsta åren. I Budgeten 2025-2027 framgår det att Norrtälje Hamn fortsatt är en strategisk och prioriterad plats i kommunen, både ekonomiskt och för samhällsutvecklingen. Projektet är en viktig

del i visionen om Norrtälje som en attraktiv och hållbar stad.

I Mål och budget 2025-2027 återfinns 7 målområden som ska säkerställa att Norrtälje kommun utvecklas i enlighet med kommunfullmäktiges önskan. I förhållande till utvecklingen av området Norrtälje Hamn är följande målområden extra intressanta att lyfta:

Målområde 3 - Trygg kommun i vardag och kris

Norrtälje kommun strävar efter att vara Sveriges tryggaste kommun, där invånare känner sig säkra både i vardagen och vid kriser. Med insatser som samverkan med invånare, civilsamhälle, polis och andra myndigheter och med att säkerställa att samhällsservice fungerar även vid krissituationer ska kommunen bygga ett robust samhälle där trygghet ses som en grundförutsättning för frihet och livskvalitet.

Målområde 5 -Miljö- och klimatmässigt hållbar utveckling

Norrtälje kommuns satsning på miljö- och klimatomställning är inte bara en fråga om ekologi – den är också viktig för den sociala

hållbarheten. Klimatanpassade samhällen står bättre rustade att hantera kriser, vilket skyddar särskilt utsatta grupper – äldre, barn, låginkomsttagare – som ofta påverkas mest av exempelvis värmeböljor, översvämningar och luftföroreningar. En god miljö bidrar också till fysisk och psykisk hälsa. Satsningar på grönområden och hållbara transporter stärker välbefinnandet främjas jämlikhet.

Målområde 7 -Inkluderande kommun

Norrtälje kommun ska vara en inkluderande plats där alla upplever jämlikhet, egenmakt och gemenskap. Sociala satsningar ska ge människor möjlighet till självständighet, delaktighet och egen försörjning. Kommunen samarbetar med civilsamhället och stöttar lokala initiativ som stärker delaktighet. Fokus ligger särskilt på barn och unga, nyanlända, äldre och personer med funktionsnedsättning. Ingen ska hamna utanför – insatserna anpassas efter individens behov och resurser för att skapa ett samhälle där alla känner tillhörighet, kan påverka sin vardag och leva ett gott liv.

4. KARTLÄGGNING

4.2 STYRDOKUMENT OCH RIKTLINJER



Bild som illustrerar båtlivet i hamnen. Bilden är framtagen av Spacescape.

VISION - NORRTÄLJE HAMN

Norrtälje kommun har arbetat fram en vision för Norrtälje hamn. Visionen för området är: *En levande stadsdel för barn, båtar och bad.* Norrtälje Hamn ska bli en attraktiv mötesplats som knyter ihop Norrtäljes idylliska stadskärna med Norrtäljeviken. Hamnen kommer att vara porten till skärgården med stort utrymme för båtliv, lek, bad och rekreation. Norrtälje Hamn ska utformas med stort fokus på det offentliga rummet och med inriktning att skapa platser och aktiviteter för alla invånare i staden med fokus på barn samt dess många besökare. Flexibilitet, blandning och

mångfald av bostäder och verksamheter ger förutsättningar för en levande stad. Kajen och Hamnpiren ska välkomna evenemang, utställningar, torghandel, kultur och nöje och bilda en viktig mötesplats i staden.

STADSDELEN SKA HA DIREKT NÄRHET till vardagsservice, förskola och kollektivtrafik och anpassas till gående och cyklister. Förvandlingen av Norrtälje Hamn pågår redan och är en naturlig förlängning och fördubbling av Norrtäljes stadskärna. Ungefär 2 000 bostäder planeras i Norrtälje Hamn där ca 800 bostäder är färdigställda

i nuläget. Den visuella utformningen av kvarteren görs som en modern tolkning av Norrtäljes kvartersstad. Jämställdhet är ett mål i sig liksom en förutsättning för hållbar och fredlig utveckling. Jämställdhet uppnås när kvinnor och män, pojkar och flickor har lika förutsättningar.

I visionen återfinns sex projektmål för stadsdelen Norrtälje hamn.

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 resurseffektiv stadsdel

4. KARTLÄGGNING

4.2 STYRDOKUMENT OCH RIKTLINJER

UTBYGGNADSSTRATEGI FÖR NORRTÄLJE HAMN

Utbyggnadsstrategin (Norrtälje kommun, 2010) beskriver hur utbyggnaden av den nya stadsdelen Norrtälje Hamn ska ske. Den tydliggör mål och principer inom stadsdelen och är en strategi för hållbar stadsbyggnad. Bland annat lyfts dessa som principer och eftersträvar lösningar:

- Detaljplanebestämmelser ska som utgångspunkt medge en flexibel användning av bottenvåningar som bostad eller lokaler. Så långt det är rimligt bör lokalernas grundutförande vara sådant att de medger olika verksamhetstyper så att variation och förändring över tid är möjlig. Mot viktiga stråk och vid torg och typiska knutpunkter ska det tydligt regleras vad som ska vara verksamhetslokaler.
- Entréer, lokaler och fasader som vetter mot kaj, torg och huvudgator utformas som offentlig framsida.
- Under hela planeringsprocessen ska, utöver det som regleras i Plan- och bygglagen, invånarna i Norrtälje kommun göras delaktiga i projektet. Dialogarbetet ska ske med många omfattande deltagande och

representativitet ska aktivt eftersträvas. Särskilda aktiviteter för barndialog ska genomföras. Dialogaktiviteter ska initieras löpande utifrån frågeställningar och behov som uppkommer under projektets planering.

- Identitets- och värdeskapande evenemang etcetera ska genomföras återkommande för att etablera Norrtälje Hamn. Byggherrar i området ska uppmuntras att bidra till detta.
- I anslutning till Hamnplan ska det finnas ett flertal öppna, inbjudande lokaler i bottenvåningarna, för till exempel 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.
- Gång- och cykeltrafiken ska generellt prioriteras före biltrafik.
- Det ska finnas en blandning av olika upplåtelseformer. Andelen hyresrätter ska vara minst 20%. Det är önskvärt att även bebyggelse inom privata

fastigheter bidrar med hyresrätter, helt eller delvis.

- Kvarteren utformas så att de boende har tillgång till privata utemiljöer samt kvartersgemensamma ytor. Riktvärdet bör vara 10 kvm uteyta (gårdsyta samt eventuell takterrass etc.) per lägenhet.
- Som riktmärke ska minst 50% av en gårdsyta vara solbelyst kl 12 på vår- och höstdagjämning.
- Samtliga lägenheter bör ha tillgång till minst en tyst sida.
- Närlekplats för barn 0-5 år ska finnas på gård etc. inom varje kvarter.

Då det kommer till barnrättsperspektivet lyfts bland annat följande principer och eftersträvar 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 (En BKA genomfördes år 2018, av Sweco *Barnkonsekvensanalys-Norrtälje Hamn*).

- 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 till exempel lekplatser.
- Yngre barns fysiska nivå och synfält ska beaktas vid placering av till exempel informationsskyltar och konst som berör dem. Konst i "barnhöjd" bör övervägas som ett sätt att öka säkerheten längs vissa gatustråk till exempel för att stimulera till att barn rör sig nära byggnaderna längs med de kombinerade gång- och cykelstråken. Barn ska göras delaktiga i vissa konstprojekt.



Norrtälje hamn. Foto : av Hans Logren.

4. KARTLÄGGNING

4.3 UTREDNINGAR, WORKSHOPS OCH DIALOGER

I **GENOMFÖRANDEPLANEN** för Norrtälje hamn lyfts vikten av att den nya stadsdelen utvecklas tillsammans med Norrtäljeborna. Det har därför under åren genomförts en rad olika medborgardialoger och utredningar. Nedan presenteras en sammanställning av några av dessa. Urvalet har gjorts med hänsyn till dess relevans kopplat till uppdraget om att ta fram en social konsekvensanalys med en fokusdel för barnkonsekvensanalys.

2018 TOGS en barnkonsekvensanalys fram över hela hamnområdet (*Barnkonsekvensanalys - Norrtälje Hamn, Sweco 2018*). Som en del av det arbetet genomfördes en inventering av Norrtäljes hamn och omgivningar. Inventeringen genomfördes 2017 och syftet var att se hur Norrtälje hamn kopplar an till befintlig miljö, med fokus på Societetsparken, centrala stadskärnan och området norr om Norrtälje hamn samt undersöka hur barnen använder närområdet och vilka önskemål som finns. Vidare genomfördes dialoger med två förskolor och två grundskolor utifrån rapportens fyra teman: Staden, Trafiken, Parker och häng samt Kajen och badet.

INFORMATIONEN som framkom analyserades och vägdes samman med analysen av Norrtälje Hamns strategiska dokument. De generella åsikterna kring platsen är att de äldre barnen i grundskolan efterfrågar aktiviteter i den nya stadsdelen medan de yngre önskar färg, interaktiva lekplatser och naturrum. I grundskoledialogen påpekar elever i årskurs åtta att de till exempel efterfrågar fler affärer, fik och enklare restauranger, liksom platser där det är möjligt att umgås utan att det kostar för mycket pengar eller kostar alls. Analysen visar att förslaget framför allt saknar platser för äldre barn och tonåringar. Samtidigt önskar sig de yngre mindre programmerade platser och möjlighet till lek och fantasi. Pedagogerna berättar att de helst undviker fyrkantiga lekplatser och istället lockas till stadsmiljöer som uppmuntrar till spontan lek och egna initiativ. I nuläget känner de yngre barnen sig i flera fall otrygga på de platser i den befintliga staden som används till följd av att äldre barn också använder dessa platser. Trafikmässigt prioriteras gång- och cykeltrafik genom gångfartsområden. Det finns dock osäkerheter kopplade till barn och utformningen av lokalgator samt gångfartsområden. Till exempel

upplevs de ej signalreglerade vägarna och gångfartsområden i närliggande områden som barriärer för barnens tillgänglighet i staden och kan utgöra en trafiksäkerhetsrisk.

Som en del av analysen har ett antal åtgärdsförslag lyfts, här är några:

- Gångfartsområdena bör innehålla hastighetsdämpande och hastighetssäkrande åtgärder.
- Separera gång- och cykelbanor.
- Begränsa hastigheten till 30 km/h på lokalgator och Roslagsgatan/Bergsgatan.
- Skapa väderskyddade platser att hänga på för ungdomar. Ett förslag är att utnyttja de komplementbyggnader som enligt Design- och Funktionsmanualen ska inrymmas i området som väderskydd om funktionen tillåter.

4. KARTLÄGGNING

4.3 UTREDNINGAR, WORKSHOPS OCH DIALOGER

WORKSHOPS OCH INVÅNARDIALOG

Under 2017 genomfördes tre workshops med tre klasser från Rodengymnasiet av projekt Norrtälje Hamn. Syftet med dessa var framför allt att få fram synpunkter och önskemål för kommande handel, kommersiella verksamheter och kommunal service.

Ungdomarna efterfrågade bland annat; Kafé och uteserveringar
Foodtrucks
Lekpark
Scen på Hamnplan
Surf- och vattensport
Möjligheten att anordna events (exempelvis klädbytardag) och marknader,
Vardaglig kultur och dans
Picknickplatser.

KOMMUNEN ANORDNADE ÄVEN en workshop med Norrtälje Hamnstad (*Dialog om verksamheter i Norrtälje Hamn, 2018*). Den workshopen hade som syfte att förankra tankar och vision och få fram idéer, synpunkter och önskemål i det fortsatta arbetet.

Den kommunala service och verksamheter som efterfrågades var bland annat;
Ungdomsgård
Kafé och uteserveringar
Surf- och vattensport
Ekologiska varor
Ett närlivs
Frisbee-golf
Stor scen i hamnen
Hamnpromenaden ska bli handelsgata
Julmarknad på Hamnplan
En levande stadsdel alla säsonger

2018 GENOMFÖRDES ÄVEN EN invånardialog (*Det pirrar på piren – sammanfattning invånardialog Norrtälje hamn, Norrtälje kommun, 2018*). Invånardialogens primära syfte var att samla in synpunkter och åsikter kring utformningen av pirområdet och dess omgivningar samt hur aktiviteter och ett favorit bad kan se ut samt hur platsen kan användas vintertid.

Det som framkom i dialogen var önskemål om;
Volleyboll och sportaktiviteter
Äventyrsbad samt bad med olika zoner (lugna och aktiva) och trädäck nära

vattenytan.
Fritidsgård och uppehållsrum
Fler hyreslägenheter
Vintertid efterfrågas;
Skridskobana
Bastu med isvak

Det lyftes även att det är viktigt att platsen blir en tillgänglig yta anpassad för alla. Samt att platsen inte bara ska bli en plats för bostäder var också några punkter som lyftes.

2023 GENOMFÖRDES en workshop som en del av denna Socialkonsekvensanalys. Workshopen gick ut på att representanter från kommunen och Roslagens pärla genomförde gruppövningar baserat på förslagen. Workshopdeltagarna delades in i fyra målgrupper som representerade demografiska och sociala förutsättningar. Målgrupperna var 60+, Funktionsvariationer, Barn 0-12 år och Tonåringar (13-25 år). Workshopdeltagarna fick utgå från sin tilldelade målgrupp när de diskuterade planförslagets konsekvenser och funktioner som kan möta respektive målgrupps behov. Dock handlade det som kom fram mest om allmän platsmark.

Nedan finns en kort sammanställning av det som sades om kvarteretsmarken och dess direkta närhet.

Fundera över er tilldelade målgrupp, vilka konsekvenser får förslaget för dem? Uppfyller funktionerna gruppens behov? I förhållande till teman såsom samhällsservice, mobilitet, rekreation, trygghet etc.

Grupp 60+: Det upplevs tryggt eftersom det känns öppet och översiktligt. Positivt med närhet till buss, mataffär och skärgård, men saknar ett apotek. Och så är det ganska långt till vårdcentralen. Slutligen känns det tråkigt att jag som fattig pensionär inte kommer kunna bo kvar när man min dör.

Grupp Funktionsvariationer: Vi tycker att det finns en låg variation gällande boendeformer, exempelvis när det kommer till olika typer av upplåtelseformer, LSS-boenden etc.

Grupp Barn 0-12 år: Vi tycker det känns öppet och tryggt. Skönt med mycket rörelse och social koppling till hotellet. Får en

24

4. KARTLÄGGNING

4.4 UTREDNINGSSOMRÅDET



Illustrationen visar hela den planerade utbyggnaden av Norrtälje hamn. De inringade områdena visar Kvarter 13: Färjan, Kvarter 9a: Terminalen, Kvarter 9b: Ankaret (Hotell) och 9c: Hamnpiren. Kvarteren ingår i detaljplanen Terminalen m.fl., Norrtälje hamn.

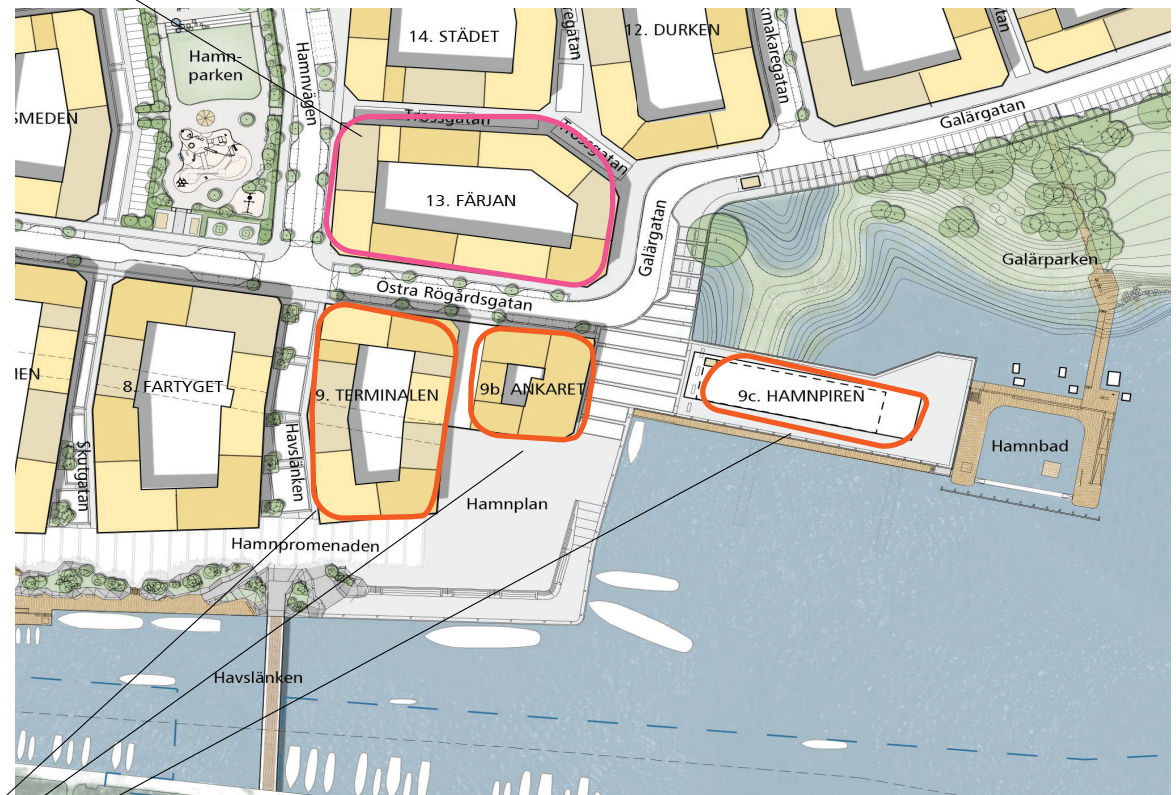
4. KARTLÄGGNING

4.4 UTREDNINGSSOMRÅDET

PLANOMRÅDET består av den sydöstra delen av Norrtälje Hamn som angränsar till Galärgatan och ett område avsatt för dagvattenanläggning. Hamnpiren, Hamnbadet, Hamnpromenaden och Hamnplan är viktiga allmänna platser och landmärken som fyller viktiga funktioner för hela Norrtälje Hamn för att kunna ta emot besökare vattenvägen så väl som från Norrtälje centrum. Dessa platser ska också kunna fungera som sociala miljöer och mötesplatser för att samla olika grupper. Via Hamnpromenaden går det att promenera ut på Hamnplan och därefter ut till Pirbyggnaden där det kommer finnas flytbryggor för dagbesök. Längst ut ligger Hamnbadet.

KVARTERET 9 ÄR UPPDELAT i tre större enheter, Kv 9a, Kv 9b och Kv 9c, och ligger i direkt anslutning till Hamnplan.

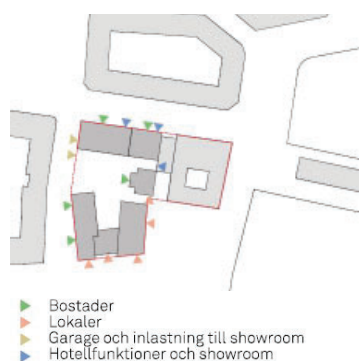
Kvarter 13



Kvarter 9 a, b & c

De inringade områdena visar Kvarter 13: Färjan, Kvarter 9a: Terminalen, Kvarter 9b: Ankaret (Hotell) och 9c: Hamnpiren.

I **KVARTERET 9A** föreslås cirka 110 bostadsrätter i varierande storlekar. Kvarteret är delvis underbyggt av garage för hotellet och boenden. I kvarterets del som har bostäder finns det återvinningslokal, cykelverkstad, groventré och två lokaler. Mot Hamnplan och hamnpromenaden finns lokaler. På gården föreslås ett gemensamt växthus, lek, vistelseytor och grönska. Delar av bostadsgården är helt i skugga. Genom kvarteret går en passage som nås genom två trapplopp. Lokaler i bottenplan har entréer mot de mer publika ytorna såsom Hamnpromenaden och Hamnplanen medan entréer till cykelverkstad, groventré och garage ligger mot Havslänken.



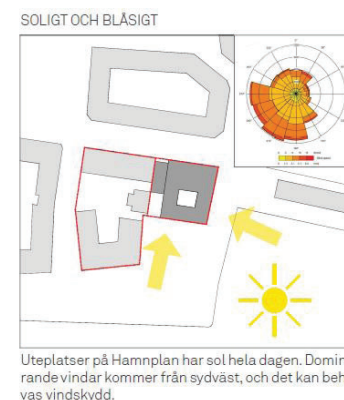
Bebyggelseförslag 9a, Ettelva Arkitekter.

Avfallshantering sker i miljörum och vid öppningen upp till gården mot Havslänken. Bostadsentréerna sker antingen från Havslänken eller från den upphöjda gården.



Bebyggelseförslag 9a, Ettelva Arkitekter.

FÖR KVARTERET 9B föreslås hotellverksamhet med tillhörande spa, allmänt tillgänglig takterrass och skybar, konferensverksamhet och restaurang i bottenplan. Hotellet har fyra entréer för gäster och besökare. Anländer man med buss eller taxi kan man gå in via vinterträdgården mellan bostäderna och hotellet. Om man kommer från Hamnpiren finns en entré mot väster, och kommer man från Hamnpromenaden eller Hamnplan kan man antingen gå in via restaurangen eller via vinterträdgården.



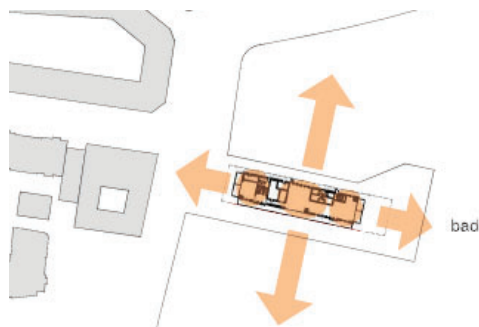
Bebyggelseförslag 9b, Ettelva Arkitekter.

Vinterträdgården ligger mellan bostäderna och hotellet. Rummet är ett halvo offentligt glasat rum med sittplatser och växter. I vinterträdgården kan hotellet ha evenemang, men den fungerar också som en plats för paus för passerande allmänhet. Parkering sker i garage under kvarter 9a och 9b. Det planeras 200 hotellrum. På Hamnplan är soltillgången bra för uteplatser. Vindskydd kan behövas för att begränsa vindar från sydväst. Avfallshantering sker i miljörummet.



Bebyggelseförslag 9b, Ettelva Arkitekter.

FÖR KVARTERET 9C, ute på piren föreslås en pirbyggnad som är tänkt för flexibel användning. I pirbyggnaden finns serveringar och takterrass i kombination med många sittplatser utomhus under ett skärmtak. Övriga utrymmen är stora och flexibla och kan användas på en mängd olika sätt. Visionen är att pirbyggnaden ska bli en av Norrtäljes stora kulturmötesplatser dit man går för att uppleva härliga bröllop, rolig barnteater, spännande dansföreställningar, intima ensemblekonserter och roliga fester och ha utblickar åt alla håll.



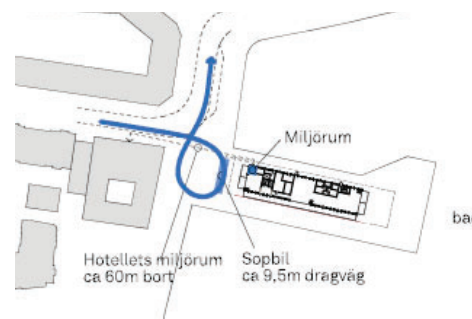
Bebyggelseförslag 9c, Ettelva Arkitekter.

I pirbyggnaden förläggs publikt wc och omklädningsrum för allmänheten. RHP finns vid hotellbyggnaden, ca 100 m från pirbyggnadens huvudentré.



Bebyggelseförslag 9c, Ettelva Arkitekter.

Cykelparkering planeras till norr om pirbyggnaden. Avfallshantering sker vid hotellets västra del. Byggnaden föreslås med stora vikbara glaspardier som sommartid kan öppnas upp för att betona byggnadens publika och tillgängliga ton.



Bebyggelseförslag 9c, Ettelva Arkitekter.

FÖR KVARTER 13 FÖRESLÅS ca 115 bostadsrätter; radhus och lägenheter med en bottenvåning som rymmer en större livsmedelsbutik, apotek, gym, bilpool och eventuellt vårdcentral. Kvarteret ligger norr om Hamnplan och kvarter 9 och blir centralt för Norrtälje hamn då områdets livsmedelsbutik finns i kvarteret. Leveranser av dagligvaror sker via en infart i norr, och parkeringsgarage förläggs under markplan. I kvarteret finns även apoteket. Här finns även groventré, mobilitetsrum, gym, återbruksrum samt cykelrum. Bostädernas gemensamma gård ligger inne i kvarteret, ovanpå livsmedelsbutiken. Bostadsgården är underbyggd och nås via trapphus men går även att nå via en utvändigt trappa från Trossgatan i norr. Stadsradhusen samt lägenheter i bottenplan har, utöver tillgång till den gemensamma gården, en privat täppa samt en egen uteplats. Stadsradhusen har sin privata entré från gården. På gården finns öppna grönytor, gemensamma uteplatser och ytor för lek finns i både soliga och skuggiga lägen. Centralt på gården finns en större lektya som är tillgänglig för alla. Kvarteret är försett med sopsug med ett soprum i den norra delen av kvarteret.

ANALYS & REKOMMENDATIONER

I detta kapitel beskrivs de sociala konsekvenserna av bebyggelseförslaget utifrån region, stadssnivå och stadsdelen Norrtälje hamn för att slutligen analysera bebyggelseförslagen. Analysen på bebyggelseförslagen är indelad i fyra övergripande teman (Rekreation inklusive gårdsmiljö, Trygghet, tillgänglighet och säkerhet, Mobilitet och samhällsservice samt Bebyggelseförslag/Boendemiljö) där planens positiva och negativa konsekvenser redovisas och rekommendationer ges.



5. ANALYS & REKOMMENDATIONER

5.1 REGION & STADSNIVÅ

POSITIVA KONSEKVENSER

REGION:

En regional målpunkt/destination och besöksmål skapas med målpunkter såsom hotell, skybar, konferens, spa och kultur med möjlighet till olika evenemang, vilket innebär en utveckling av hela Norrtälje stad som är ett projektmål i Vision Norrtälje Hamn.

Olika typer av besökare; turister, konferensdeltagare, dagsutflyktare, boende mm som vistas på platsen kommer ge underlag för fungerande service och kommersiell verksamhet.

Planen bidrar till att uppfylla översiktsplanens (2050) mål "Hela kommunen ska växa och nyproduktion av bostäder ska öka i attraktiva miljöer med goda pendlingsmöjligheter" genom att planen möjliggör för nyproduktion av bostäder samt ligger på gångavstånd till den regionala busstationen.

Planen bidrar även till att uppnå nedanstående mål för Vision Norrtälje Hamn: "Mötesplats som knyter ihop Norrtäljes stads kärna med Norrtäljeviken" samt "Hamnpiren ska välkomna evenemang, utställningar, torghandel, kultur och nöje och bilda en viktig mötesplats i staden" genom att planera för lokaler för evenemang och verksamheter.

STADSNIVÅ:

Ett landmärke i staden tillkommer. Identiteten som skärgårdsstad stärks med tydligare koppling till vattnet.

Planen bidrar även till service och verksamhetslokaler. Det bidrar till att uppfylla projektmålet En utveckling av hela Norrtälje stad.

Etappen föreslås innehålla ny service för Norrtälje Hamn och Norrtälje i stort. Norrtälje centrum ligger inom gångavstånd från bostäderna som föreslås i etappen vilket bidrar till att uppfylla målet Mötesplats som knyter ihop Norrtäljes stads kärna med Norrtäljeviken i Vision Norrtälje Hamn.

Bostädernas placering nära den nya öppningsbara bron över Norrtäljeån gör att Societetsparken tillgängliggörs för boende och besökare i etappen.

Hotellet ges en utmärkande gestaltning som kommer vara identitetsbärande för etappen, Norrtälje Hamn och Norrtälje kommun.

Norrtälje får ett större utbud av platser för kultur och evenemang.

NEGATIVA KONSEKVENSER

REGION:

Planen bedöms inte ha några negativa konsekvenser på regional nivå.

STADSNIVÅ:

Planen bedöms inte ha några negativa konsekvenser på stadsnivå.



5. ANALYS & REKOMMENDATIONER

5.2 STADSDEL - NORRTÄLJE HAMN

POSITIVA KONSEKVENSER

Det allmänna badet med tillhörande omklädningsrum, toalett, bastu och mobil laddningsstation är en samhällsservice som gynnar barn och unga samt bidrar till att skapa en mötesplats som är öppen och tillgänglig för alla vilket är ett projektmål, Vision Norrtälje Hamn.

Flera alternativa stråk genom området, längs vattnet, mellan huset planeras in, vilket är mycket positivt, då man kan välja väg beroende på väder, humör och upplevd situation.

I Norrtälje Hamn kan den allmänna platsen, exempelvis gatorna, hamnpromenaden eller passagen mellan kvarter 9A och 9B användas flexibelt och flera grupper kan känna ägandeskap samtidigt, vilket gör att många kan identifiera sig med platsen.

Den plana stadsdelen underlättar för gående och cyklister samt att gatunät med genomgående gator skapar få backrörelser och gynnar gång- och cykeltrafik som är ett mål i Utbyggnadsstrategin för Norrtälje Hamn.

Det redan utbyggda av stadsdelen upplevs som tryggt tack vare publikdragande målpunkter som hotellet,

Hamnpiren, badet, Hamnplan och Hamnparken. Målpunkter, aktiviteter och händelser, för olika åldrar och intressen skapar människor i rörelse vid olika tider på dygnet.

Hög aktivitet och öppen, översiktlig utformning bidrar till en trygg och trevlig miljö där flera olika målgrupper kan mötas samt bidrar till levande befolkade stråk. Det uppfyller bland annat målet *En vardag av mångfald* som är ett projektmål. Planförslaget bidrar till att uppnå målet *"I anslutning till lokaler längs stråk vid vattnet ska gångbanor ha tillräckligt utrymme för att rymma uteserveringar och gångtrafik."* som nämns i Utbyggnadsstrategi för Norrtälje Hamn.

Detaljplanen uppnår mål Vision Norrtälje Hamns mål: *"Flexibilitet, blandning och mångfald av bostäder och verksamheter"* då en blandning av lägenhetsstorlekar, upplåtelseformer och variation av lokaler föreslås. Det planeras för 20% hyreslägenheter vilket motsvarar kommunens mål.

Planen uppfyller även mål från *Utbyggnadsstrategi Norrtälje Hamn* *"Detaljplanebestämmelser ska som utgångspunkt*

medge en flexibel användning som bostad eller lokal."

"Mot viktiga stråk och vid torg och vid typiska knutpunkter ska det tydligt regleras vad som ska vara verksamhetslokaler" *"Entréer, lokaler och fasader som vetter mot kaj, torg och huvudgator utformas som offentlig framsida."*

"I anslutning till Hamnplan ska det finnas ett flertal öppna, inbjudande lokaler i bottenvåningarna."

Strukturen medger till viss del siktlinjer mot vattnet, vilket bär identiteten som havsnära.

Fokus barnperspektivet

Gatustrukturen är uppdelad så att det är möjligt att röra sig mellan olika målpunkter längs mindre gator och längs passagen som löper mellan och igenom bostadsgårdar.

Det känns tryggt och trevligt, särskilt med möjlighet till alternativa resvägar och närheten till buss.



5. ANALYS & REKOMMENDATIONER

5.2 STADSDEL - NORRTÄLJE HAMN

NEGATIVA KONSEKVENSER

Det är en nackdel att samtliga bostäder inom den aktuella detaljplanen planeras att upplåtas som bostadsrätter. I Norrtälje hamn som helhet planeras det för att cirka 20 % av bostäderna ska vara hyresrätter, vilket överensstämmer med kommunens mål. Att denna etapp enbart innehåller bostadsrätter riskerar dock att begränsa möjligheterna till en varierad bostadsstruktur och social blandning.

Bostadsrätter kräver ofta en högre tröskel i form av insatskapital och lånevillkor, vilket kan göra det svårare för vissa grupper att efterfråga denna boendeform. Det gäller exempelvis unga vuxna som är nya på bostadsmarknaden, personer med funktionsnedsättning och vissa pensionärer, oavsett om begränsningen handlar om inkomst, livssituation eller andra faktorer. En mer blandad upplåtelseform, där även hyresrätter ingår, skulle främja tillgänglighet för fler och bidra till social hållbarhet i området.

I etappen är det många bostäder som saknar utblickar mot annat än en annan bostad.

Fokus barnperspektivet

Östra Rögårdsgatan kommer i framtiden vara bussgata och delvis begränsande för yngre barns självständig rörelse då de behöver ha en vuxen med sig. Detta gäller särskilt för boende barn i kvarteren 13 och 9A som behöver korsade för att nå Hamnparken.



5. ANALYS & REKOMMENDATIONER

5.2 STADSDEL - NORRTÄLJE HAMN

REKOMMENDATIONER

Vid kommersiella evenemang på Hamnplan är det viktigt att andra samtidigt kan nyttja platsen och passera förbi.

Planera in sol- och vindskydd på och vid exempelvis Hamnplan och längs Hamnpromenaden, det skulle öka särskilt äldre möjligheter att nyttja det offentliga rummet.

Undersök möjligheterna till fler offentliga toaletter för öka tillgängligheten ytterligare.

Utveckla området med attraktiva platser för vistelse även för de utan stor köpkraft.

Utred vidare hur Trossgatans disposition och programmering kan stärka området.

Integrera naturliga ledstråk i utformningen av stråk och torg för att skapa en inkluderande och tillgänglig stadsdel.

Säkerställ att cykelparkeringar är tillräckliga och strategiskt placerade för att inte störa gångstråk. Bevaka målpunkter såsom Hamnpiren och badet när platsen tas i bruk för att säkerställ att behovet av cykelparkeringar uppfylls. Om cyklar tas med ut på piren och badet kan det skapa problem för framkomligheten för både besökare och för blåjus.

Säkra god belysning enligt funktions- och designmanualens belysningsprinciper. Längs stråk, vid cykelparkeringar och i mörka passager bör ha social belysning som komplement till funktionsbelysning. Social belysning används för att främja trygghet, gemenskap och socialt umgänge i offentliga miljöer.

Säkra infrastruktur för festivaler och liknande evenemang genom att planera in el, vatten, toaletter.

Fokus barnperspektivet

Barn är inte kognitivt utvecklade att helt kunna bemästra trafiksituationer, så yngre barn behöver en vuxens sällskap för att röra sig inom planområdet och i Norrtälje hamn. Se över placering av signalreglerade övergångsställen för att underlätta för barns rörelse, speciellt mot målpunkten Hamnparken. Viktigt att entréer till Hamnparken synkar med övergångsställets placering. Att de gående har egna ytor underlättar för barn, äldre och personer med funktionsnedsättning.

Gångfartsgatan kan vara svåra miljöer att tolka för barn, äldre och personer med funktionsvariationer. Även upphöjda gångpassager kan vara otydligt för barn att tyda och veta vilka regler och förhållningssätt som gäller.

Säkerställ att busshållplatser har bästa möjliga läge, viktig målpunkt för barn och unga kommer vara badet.

Arbeta för en turtäthet för kollektivtrafik. Extra viktig för barn och äldre, särskilt kopplingen mellan Norrtälje centrum och hamnen.

Utveckla stråket till och platsen vid

hållplatsen för den regionala bussen så utformningen inte hämmar barnen och ungdomarna från att på egen hand kunna lämna Norrtälje.

Utred om en aktivitetsyta som gynnar äldre barn och tonåringar då det efterfrågats i tidigare dialoger kan planeras in på piren.



5. ANALYS & REKOMMENDATIONER

5.3 BEBYGGELSEFÖRSLAGET - KV. 13

POSITIVA KONSEKVENSER

Rekreation inkl. gårdsmiljö

Boende kommer ha god närhet till större parker/stadsdelsparker (ca 100 meter till Midsommarplatsen, ca 250 meter Societetsparken samt Hamnparken) där även goda möjligheter för spondanidrott finns.

Ett gym planeras i kvarteret vilket är positivt för folkhälsan för de boende i olika åldrar. Gymmet föreslås i lokalen med indraget hörn med fönster mot gata som kan bidra till att gymmet upplevs tryggt.

Stor del av bostäderna har möjlighet att tillgång till privat uteplats, balkong eller terrass vilket ger möjlighet att vistas utomhus på en lugnt, trygg plats utan att lämna hemmet.

Bostadsgården

Bostadsgården ger möjlighet till utblickar mot vattnet vilket är rofyllt och gör att platsen upplevs luftigare och ljusare. Kvarteret har gestaltats med ett släpp för att skapa siktlinjer mot vattnet öster ut.

Det finns en takterrass som kan nyttjas av de boende, vilket underlättar för sociala möten. En mindre inomhusyta finns i anslutning till takterrassen för bland annat förvaring.

Tydlig zonering där halvprivat och privat avgränsas med häckar ger de boende en större känsla av trygghet och personlig sfär. Det skapar även en grön och inbjudande miljö.

Gården tillsammans med takterrassen uppnår 1400 kvm vilket klarar rekommendationerna och målet i Utbyggnadsstrategin för Norrtälje Hamn.

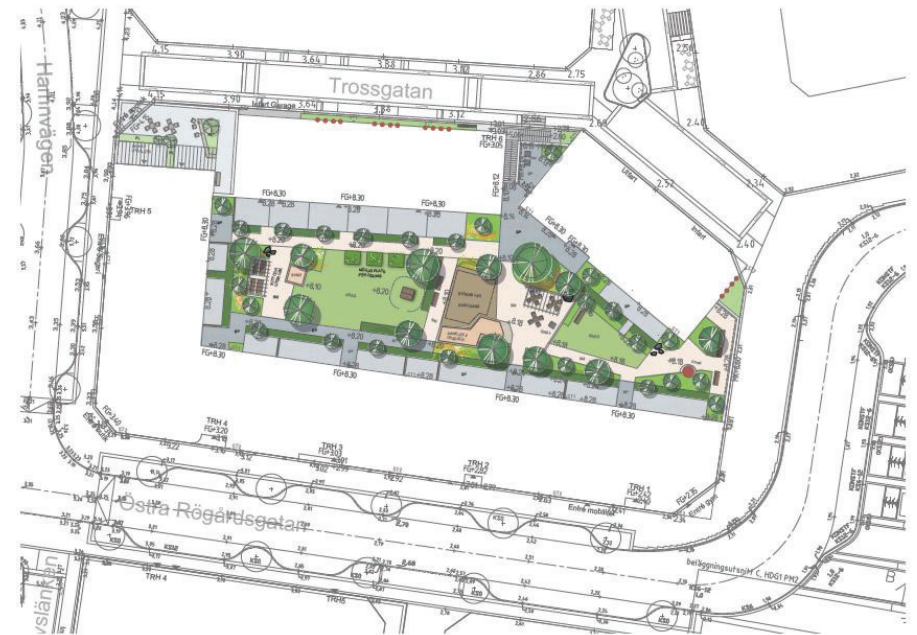
Gårdens disposition möjliggör att flera åldersgrupper kan nyttja gården samtidigt samt främjar möten. Bland annat finns det småbarnslek, flera sittgrupper i sol och skugga, plats för odling och rofyllda platser.

Varje trapphus har utgång till gården vilket är smidigt för de boende att enkelt nå innergården och gården upplevs som en naturlig förlängning av hemmet. Det finns även en gemesam inomhusyta i anslutning till gården för ex. gemensam förvaring/groventré vilket underlättar vardagslogistiken med barnvagn, matkassar, husdjur mm.

Cykelparkering i garage möjliggör mer yta för vistelse, grönska och lek på bostadsgårdarna.

Fokus barnperspektivet

Det planeras för tre lekmiljöer för olika åldrar som möjliggöra att skapa exempelvis utmanande lek. Gården har småbarnslek. Gården är en trygg och säker mötesplats även för de yngre barnen. Gården är tillgänglig och bilfri.



Bebyggelseförslag Kv. 13 Freda Arkitekter.

5. ANALYS & REKOMMENDATIONER

5.3 BEBYGGELSEFÖRSLAGET - KV. 13

POSITIVA KONSEKVENSER

Trygghet, tillgänglighet & säkerhet

Kvarteret har en hög ambition kring detaljering och aktivering i ögonhöjd, blandat annat integrerade sittmöbler i fönsternischer, fönster mot gata samt hög entrétäthet vilket kan bidra till ökad känsla av trygghet.

Det är positivt ur trafiksäkerhetssynpunkt att inlastning till dagligvaruhandeln sker i bottenvåningen och inga backrörelser sker på Trossgatan.

Entréer utformas synliga med omsorgsfull utformning vilket underlättar orienteringen för alla, särskilt för personer med nedsatt syn, kognitiva funktionsnedsättningar eller andra orienteringssvårigheter. Det skapar en välkomnande miljö och stärker tillgängligheten till lokaler och bostäderna. Tillgängligheten till gården är också god där många har utgång direkt från bostaden.

Det föreslås offentlig konst vilket är positivt för berättelsen om området och för dess identitet. Konst kan även hjälpa till att främja den upplevda tryggheten. God belysning planeras och belysningsprinciper finns framtagna. Bostäder och lokaler har "ögon" på gator och stråk vilket bidrar till upplevd trygghet.

Mobilitet & Samhällsservice

Kvarteret innehåller många vardagsmåluppgifter som livsmedelsbutik och apotek vilket gör att de boende enkelt kan handla mat, hämta mediciner eller uträtta ärenden utan att behöva ta bilen eller resa långt.

Det föreslås en groventré där man enkelt klär av smutsiga ytterkläder, duschar hunden etc. Groventrén underlättar särskilt för barnfamiljer.

Cykelparkering finns i garage och i markplan där de i markplan är enklare att nå. Det föreslås även parkering för lådcyklar. De lättillgängliga parkeringarna bidrar till att gång- och cykeltrafik ska generellt prioriteras, ett mål i utbyggnadsstrategin.

Mobilitetsrum finns i lättillgängliga i bottenplan.

Mobilitetsåtgärder planeras för att nå en reduktion på 20%. De mobilitetsåtgärder som planeras utföras är: minst 50% av cykelparkeringar ska placeras inomhus och lättåtkomligt, bilpool med attraktiva parkeringsplatser för bilpoolsbilar, cykelpool, goda cykelfaciliteter så som cykeltvätt, verkstad och laddningsmöjligheter för elcyklar, marknadsföring av fastighetens

mobilitetstjänster, synliggöra den verkliga kostnaden för parkering

Kvarteret har närhet till kollektivtrafik längs Östra Rögårdsgatan.

Bebyggelseförslag/Boendemiljö

Kvarteret ger förutsättningar för olika typ av verksamheter och service i bottenplan då de föreslagna lokalerna är i olika storlek.

Det planeras för en variation i lägenhetsstorlekar vilket attraherar olika typer av hushåll – unga, äldre, ensamstående, par, barnfamiljer bidrar till en socialt hållbar och levande bostadsmiljö samt ger möjlighet att kunna flytta inom kvarteret när livssituationen förändras.

Förslaget stämmer överens och



Illustrationer från Freda Arkitekter som visar hur sittmöbler integreras i fasad och vid entréer som bidrar till aktivitet i ögonhöjd. Indragna hörn bildar inbjudande entréer.

uppfyller nedanstående mål från Utbyggnadsstrategin för Norrtälje Hamn och Vision Norrtälje Hamn: Flexibilitet, blandning och mångfald av bostäder och verksamheter (Vision Norrtälje Hamn)

Detaljplanebestämmelser ska som utgångspunkt medge en flexibel användning som bostad eller lokal.

Entréer, lokaler och fasader som vetter mot kaj, torg och huvudgator utformas som offentlig framsida vilket skapar liv, trygghet och naturliga flöden.



5. ANALYS & REKOMMENDATIONER

5.3 BEBYGGELSEFÖRSLAGET - KV. 13

NEGATIVA KONSEKVENSER

Rekreation inkl. gårdsmiljö

Bostadsgården är skuggig. Uteplatser och balkongen på bostadsgårdens södra del ligger alltid i skugga.

Gården saknar grindsystem för att skydda barn från att springa ut på gatan.

Trygghet, tillgänglighet och säkerhet

Inga fönster mot Trossgatan i ögonhöjd vilket kan bidra till en upplevd otrygghet. Avsaknad av fönster och garagenedfarter till lastning och garage bidrar till att fasaderna mot Trossgatan blir kvarterets baksida.

Trappa i norr mot Trossgatan kan upplevas otrygg då den är vinklad och trång. Nuvarande utformning kan innebära en sämre överblick.

Det publika garaget översta våning är öppen och allmänt tillgänglig. Det kan upplevas som en otrygg plats.



Trossgatan riskerar att bli en baksida med få entréer, hög sockel i ögonhöjd samt garagenedfarter.

Hörn i korsningen Trossgatan/Galärgatan riskerar att bli ett skräpigt och otryggt hörn.

Alla cykelrum ligger inte i entréplan vilket kan upplevas både krångligt och otryggt, att behöva cykla ner längs en ramp till källarens översta våning.

RHP/Korttidsparkering till det föreslagna apoteket finns i garaget men hade varit mer optimalt om den låg i anslutning till entrén på gatuplan för att göra det enklare för de som har det behovet.

Bebyggelseförslag/Boendemiljö

Svårt att utläsa höjder i bottenvåningarna. Höjden är viktig för att kunna erbjuda en flexibel användning över tid.

Toalett och vatten saknas i gemensamhetslokal och vid takterrass, samt i flera av lokalerna i bottenvåningarna vilket gör platsen mer svåränvänd för exempelvis kalas.

REKOMMENDATIONER

Rekreation inkl. gårdsmiljö

Säkerställ tillräcklig jorddjup för gårdens vegetation, framför allt för träden för att säkerställa en grön gård.

Säkerställ att det finns ett grindsystem för att undvika att barn springer ut på gatan.

Trygghet, tillgänglighet och säkerhet

Se över hörnets utformning, fasaden mot Trossgatan, trappen och andra utpekade platser om de kan utvecklas med belysning, sittkant, vegetationsförslag ect.

Fokus barnperspektivet

Kan garageporten flyttas närmare inlastningen så att all trafik kommer från öst så att en *säker anslutning* för kvarterets barn till Hamnparken.

Mobilitet & Samhällsservice

För att skapa ytterligare tillgängliga cykelparkera och underlätta för att nå cykelparkeringar på det nedersta planet genom att minimera antalet dörrar till cykelförråd.

Stäng lokalgaraget när butikerna stänger.

Bebyggelseförslag/Boendemiljö

För att ytterligare uppnå mångfald i kvarteret utred om bostadsutbudet kan kompletteras med ytterligare boendeformer, ex LSS-boende.

Planera in gästlägenheter.

För att ytterligare uppnå mångfald i kvarteret skulle bostadsutbudet kompletteras med ytterligare boendeformer, ex LSS-boende. Det finns ett påtagligt behov av LSSboenden i Norrtälje kommun. Enligt den lokala lokalförsörjningsplanen för 2024- 2033.

Planera in gemensamhetslokaler som kan hyras av föreningar och boende, till exempel till kalas eller till PRO-träffar.

Fokus barnperspektivet

Arbeta med konstnärliga processer ihop med barn och unga. Att arbeta med konst i ögonhöjd stimulerar också barn att röra sig i och upptäcka det offentliga rummet.

Utöka nivån av olika aktörers delaktighet i projektets process. Särskilda grupper som kan vara extra relevanta är barn, äldre, människor med funktionsnedsättning och representanter från civilsamhälle. En kartläggning av gruppernas behov vore lämplig för att säkerställa att dessa tas om hand.

Takhöjd i bottenvåningar rekommenderas vara 4,6 m för framtida flexibel användning. *Principer utbyggnadsstrategi för Norrtälje Hamn.*

Toaletter och vatten rekommenderas i lokaler.

Mot viktiga stråk och vid torg och vid typiska knutpunkter ska det tydligt regleras vad som ska vara verksamhetslokaler

5. ANALYS & REKOMMENDATIONER

5.3 BEBYGGELSEFÖRSLAGET - 9A

POSITIVA KONSEKVENSER

Rekreation inkl. gårdsmiljö, närhet till park, balkonger/uteplatser och takterrass.

Det är positivt att vissa funktioner så som cykelparkering planeras i byggnaden. Detta möjliggöra mer yta för vistelse, grönska och lek på bostadsgårdarna.

Tydlig avgränsning mellan privata uteplatser och gården planeras genom häckar och plantering.

Flera funktioner för samvaro planeras på gården så som odling, plats för liten småbarnslek, växthus samt bord och stolar.

Fokus barnperspektivet

Gården har en liten småbarnslek och är bilfri.

Trygghet, tillgänglighet & säkerhet

Aktivering i bottenplan med en hög entrétäthet och fönster i bottenvåning stärker den upplevda tryggheten. Bostäder och lokaler har "ögon" på gator och stråk vilket bidrar till upplevd trygghet.

God belysning planeras, belysningsprinciper finns framtagna.

Flertalet av bostäderna har direkt koppling till gården vilket är positivt ur ett tillgänglighetsperspektiv.

Mobilitet & Samhällsservice

Cykelverkstad, återvinning, miljörum finns i kvarteret och nås lätt genom markplan vilket underlättar att välja cykeln samt att återvinna.

Cykelparkering finns i markplan vilket gör cykeln mer lättillgänglig. Dock är det svårt att bedöma om kravet på 510 st platser får plats på ett bra sätt.

Kvarteret har närhet till kollektivtrafik längs Östra Rögårdsgatan.

Bebyggelseförslag/Boendemiljö

Vissa bostäder har stora kvaliteter som utsikt över hamnen och vatten.

Groventré finns som möjliggör för en aktiv fritid.

I kvarteret planeras det för 111 lägenheter av varierande storlek vilket möjliggör för olika familjekonstellationer att bo här. Det bidrar till en stabil stadsdel där det finns möjlighet att flytta inom kvarteret om livssituationen förändras.

Visuell koppling och med öppningarna mellan huskropparna ger möjligheter till ljusare gårdar.

Stråket över gården och öppningar i kvarteret möjliggöra för alternativa sätt att

röra sig mellan gårdarna vilket ger en lite semiprivat passage för de boende. Passagen kan dessutom vara bra att använda om det blåser mycket längs hamnpromenaden.

Stor variation i funktioner och verksamheter planeras i bottenvåningen. De är lättillgängliga och lokaler finns mot kajen och Hamnplan som stödjer stadslivet, vilket även lyfts i Utbyggnadsstrategin för Norrtälje Hamn: *Mot viktiga stråk och vid torg och vid typiska knutpunkter ska det tydligt regleras vad som ska vara verksamhetslokaler.*



Bebyggelseförslag 9a Freda Arkitekter.

5. ANALYS & REKOMMENDATIONER

5.3 BEBYGGELSEFÖRSLAGET - KV. 9A

NEGATIVA KONSEKVENSER

Rekreation inkl. gårdsmiljö

Gården tillsammans med takterrassen uppnår 1135 kvm vilket följer rekommendationerna för Utbyggnadstrategin för Norrtäljehamn. Ytan i förhållande till höjden är dock liten och gården är mörk med delar av gården i permanent skugga.

Gränsen mellan privat, halvprivat och halvvärdig yta riskerar att bli otydlig på gården då stråket som löper genom gården har en utformning som kan uppfattas som privat. Detta kan leda till att boende upplever genomgången som störande, samtidigt som allmänheten kan känna sig osäker på om det är tillåtet att passera.

Trygghet, tillgänglighet och säkerhet

Genom kvarteret löper ett halvprivat stråk med öppningar genom kvarteret i öst-västlig riktning. Kan upplevas som otryggt att vistas på gården med mindre barn då det inte finns någon avgränsning i form av staket eller stängsel.

Utrymmet vid trappen mot Havslänken riskerar att bli ett otryggt hörn då inga fönster eller entréer vetter mot ytan.

Mobilitet & Samhällsservice

Det planeras inte för samma omfattande mobilitetsåtgärder som i kv. 13.

Svårt att utläsa var verksamheternas besökare ska parkera sin cykel vilket kan leda till att cyklarna parkeras där de inte bör stå.

Bebyggelseförslag/Boendemiljö

De bostäder som saknar utsikt över hamnen och vatten ligger i mörka lägen och kan bli mindre attraktiva.

Toalett och vatten saknas vid takterrass och i växthus vilket försvårar att användas för sociala sammankomster.

Växtbäddarnas djup på bjälklag går ej att utläsa. Djupet är viktigt för att träd och buskar ska kunna växa där.

Föreslagen takhöjd i bottenvåning är 3,0 och 3,6 m vilket begränsar användningen över tid. Rekommenderad takhöjd är minst 4,6 m.

Stråket och trapporna upplevs privat och kommer förmodligen inte användas av allmänheten.



REKOMMENDATIONER

Rekreation inkl. gårdsmiljö

Säkerställ tillräcklig jorddjup för gårdens vegetation, framför allt för träden för att säkerställa en grön gård.

Då bostadsgårdarna är relativt små rekommenderas det att arbeta kreativt med lekvärderna och undvika utrustning som kräver ex. fallskydd för att maximera lekvärdet.

Trygghet, tillgänglighet och säkerhet

Fokus barnperspektivet

Olåsta grindar mot trapporna tydliggör funktionen av bostadsgård och skapar en tryggare gård för de yngre barnen och deras vårdnadshavare. Samtidigt möjliggörs passage för allmänheten.

Mobilitet & Samhällsservice

Visa hur cykelparkering kommer ske i garage. Planera att även parkering för lådcyklar finns. Cykelparkering rekommenderas nära målpunkterna annars riskerar de att ej bli använda.

Bebyggelseförslag/Boendemiljö

Reglera flexibel användning av bottenvåning för att över tid möjliggöra/växla mellan bostäder. Säkerställ god takhöjd och att det finns tillgång till vatten och toalett.

Planera in gästlägenheter.

Planera in gemensamhetslokaler som kan hyras av föreningar och boende, till exempel till kalas eller till PRO-träffar.

Rekommenderad takhöjd i bottenvåningarna att reglera i detaljplan är minst 4,6 m för att optimera flexibilitet av olika typer av verksamheter och service över tid.



Ett "skumt" hörn bildas vid trappans ingång.
Slutna fasader omkring. Bild Ettelva Arkitekter.

5. ANALYS & REKOMMENDATIONER

5.3 BEBYGGELSEFÖRSLAGET - 9B



POSITIVA KONSEKVENSER

Trygghet, tillgänglighet & säkerhet

Passagen och vinterträdgården är vindskyddad och har potential att bli en trygg, övervakad mötesplats. Entréer i norr och söder skapar bra flöden till utrymmet.

Verksamheter i bottenplan, mötesplatser som passagen och takterrasser är också öppna för allmänheten vilket skapar levande miljöer med goda förutsättningar att bilda välkomnade, inkluderande och trygga platser. Bostäder och lokaler har "ögon" på gator och stråk vilket bidrar till upplevd trygghet.

Det finns människor i rörelse i, och kring hotellet. Det är upplyst och bemannat. Vinterträdgården och passagen har vistelsevärden, som ett vardagsrum, där även personer som inte bor på hotellet är välkomna.

God belysning planeras, belysningsprinciper finns framtagna.

Tillgängligheten till hotellet och vinterträdgården är god då den ligger i nivå med markplan med ett flertal entréer.

Mobilitet & Samhällsservice

Angöring med bil sker ifrån Östra Rörgårdsgatan. Hotellet har, utöver entrén mot Östra Rörgårdsgatan flera skyddande entréer för endast gående.

Hotellets gäster ger underlag för event,

restauranger, fik och butiker.

Kvarteret har närhet till kollektivtrafik längs Östra Rörgårdsgatan.

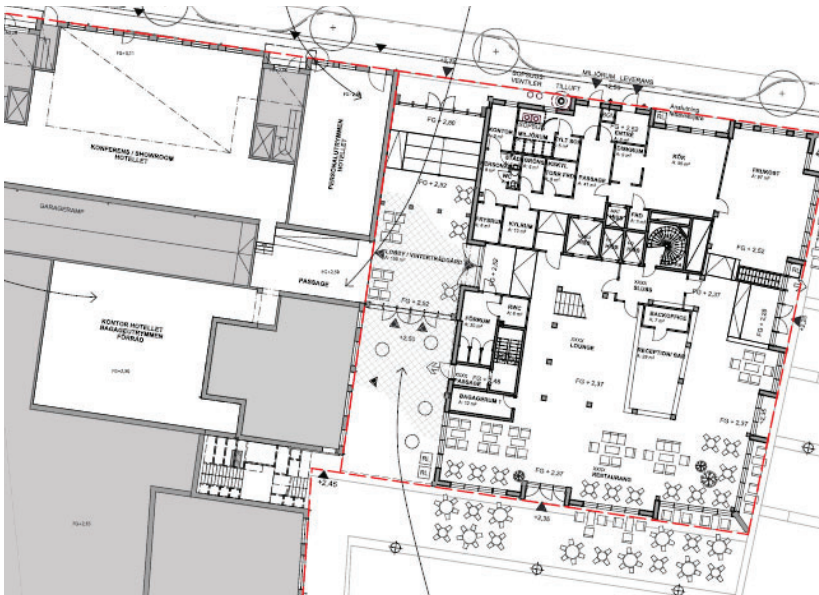
Bebyggelseförslag/Boendemiljö

Vinterträdgården/entrén till hotell är också tänkt som en offentlig passage och som ett "vardagsrum" tillgänglig för allmänheten. Hotellet innehåller även publika verksamheter så som restaurang, skybar och spa. Hotellens programmering bidrar till att uppfylla målet "En mötesplats för alla" - Vision Norrtälje Hamn, även inomhus.

Byggnaden utformas med en öppen, inkluderande arkitektur med möjlighet till utblickar.

Hotellet blir ett nytt landmärke i Norrtälje. Varierade dynamik i kvarterets bebyggelsehöjder bidrar även till områdets identitet.

Det publika entréplanet är på samma nivå som Hamnplan vilket skapar en sammanhängande överblickbar miljö. Fyra entréer varav två mot Hamnplan är positivt och lyfts i Utbyggnadsstrategin för Norrtälje Hamn: *Mot viktiga stråk och vid torg och vid typiska knutpunkter ska det tydligt regleras vad som ska vara verksamhetslokaler. Hotellens utformning i bottenplan stöttar upp förhållandet inne/ute och stärker upp Hamnplans tänkta funktioner.*



5. ANALYS & REKOMMENDATIONER

5.3 BEBYGGELSEFÖRSLAGET - KV. 9B



Stora uppglasade partier öppnar sig mot Hamnplan och bidrar till att skapa en inkluderande arkitektur.

NEGATIVA KONSEKVENSER

Mobilitet & Samhällsservice

Det finns en risk att lokalerna präglas av kommersiella verksamheter, där det kostar pengar att vistas här. Skapar inte variation vad gäller prisnivå/prisklass och utbud.

Eventuellt för få gästparkeringar för cykel beroende på vart dessa planeras samt hur många det planeras för.

Det finns risk för att passagen inte upplevs offentlig vilket skulle kunna förebyggas genom exempelvis god belysning och sittmöjligheter av offentlig karaktär.

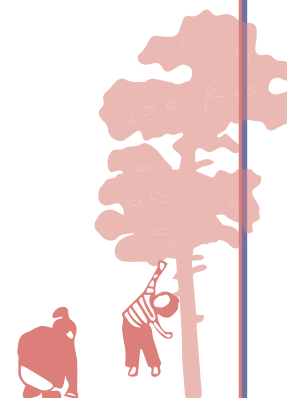
REKOMMENDATIONER

Rekreation inkl. gårdsmiljö

Säkerställ jorddjup för träd i passagen och vinterträdgården.

Mobilitet & Samhällsservice

Svårt att utläsa var besökare till hotellet och verksamheterna parkerar sina cyklar. Cykelparkering bör vara nära målpunkten för att de ska användas.



5. ANALYS & REKOMMENDATIONER

5.3 BEBYGGELSEFÖRSLAGET - 9C PIRHUSET

POSITIVA KONSEKVENSER

Trygghet, tillgänglighet & säkerhet

Byggnaden har ingen baksida och fasaden är omsorgsfullt utformad med partier som kan öppnas upp och sudda ut gränserna mellan inne och ute. Siktlinjer genom huset med stora glasparterier skapar trygghet.

hotell, Hamnpiren, badet, Hamnplan och Hamnparken. Hög aktivitet och öppen, översiktlig utformning bidrar till en trygg och trevlig miljö där flera olika målgrupper kan mötas samt bidrar till levande befolkade stråk.

Ytorna runt byggrätten ska vara tillgängliga för alla. Förhoppningen är att byggnaden på Hamnpiren används året om och därmed skapar liv och rörelse även under vintern.

Kvarteret har närhet till kollektivtrafik längs Östra Rögårdsgatan.

God belysning planeras, belysningsprinciper finns framtagna vilket gör att platser inte upplevs som mörka och otrygga.

Bebyggelseförslag/Boendemiljö

Bra variation i lokalstorlekarna som bäddar för variation hos hyresgäster och typ av verksamheter. Byggnadens utformning bidrar till Norrtälje Visions projektmål om en *Öppen och tillgänglig stadsdel* och en *mötesplats för alla*.

Byggnaden utformas genomgående med en öppen, inkluderande arkitektur där glasparterier går att öppna sommartid och kan vara stängd vintertid med möjlighet till utblickar.

Fokus barnperspektivet

Toaletter, dusch, omklädningsrum och laddningsstation för mobil ska finnas allmänt tillgängligt på Hamnpiren. Underlättar för barn och unga och skapar förutsättningar att vistas längre på plats.

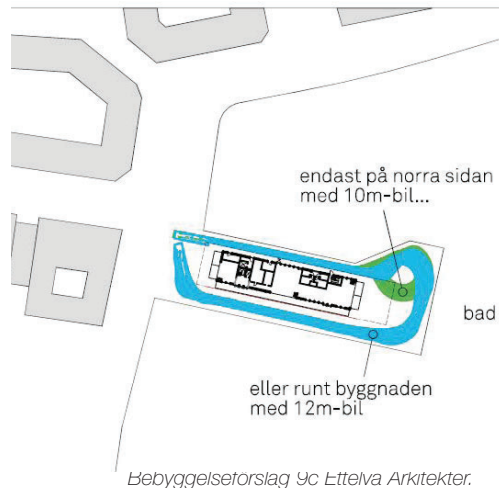
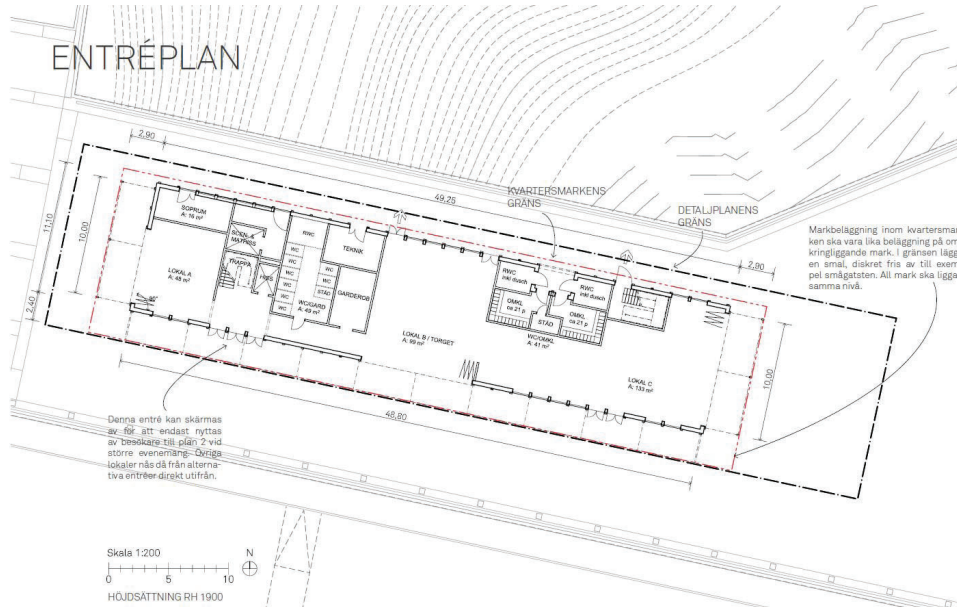
Mobilitet & Samhällsservice

Hamnpiren nås genom gång eller cykel i en bilfri miljö via Hamnpromenaden och Hamnplanen.

Pirbyggnadens utformning som flexibel byggnad gör att det skapas möjlighet för flera sorters användning och därmed också kan vända sig till olika målgrupper i linje med vision om en vardag av mångfald.

Det går att köra runt byggnaden och därmed kan backrörelser undvikas.

Området upplevs överlag som tryggt tack vare publikdragande målpunkter som



5. ANALYS & REKOMMENDATIONER

5.3 BEBYGGELSEFÖRSLAGET - 9C PIRHUSET

NEGATIVA KONSEKVENSER

Trygghet, tillgänglighet och säkerhet:

Det är trångt för att rymma många funktioner intill en kajkant utan räcke. Det är trångt ifall den ska innehålla; uteservering, framkomlighet för leveranser samt att det ska kännas tryggt att gå på kajen samtidigt vilket kan leda till att exempelvis blåljus har svårt att komma fram.

En social utmaning med olika åldersgrupper, önskemål och förväntningar om att utnyttja piren. Utifrån workshopen med representanter från kommunen och Roslagens pärla, 2023 framkom en oro kring att en social grupp kan ockupera ytor kring pirhuset och Hamnplan.

Tillfälliga evenemang mm kan medföra "evenemangsbuller" som kan störa de boende.

Om tillhörigheten och gränserna blir otydliga finns risk att Hamnpiren upplevs privat och tillhör hotellets gäster snarare än att vara allmänt tillgänglig då gångytorna runtom byggnaden är relativt smala.

Vid Hamnpiren planeras ingen tillgänglig parkering. En upphämtning/avlämnings plats finns 100 meter bort.

Möjlig konflikt finns mellan

varutransporter till och från Hamnpiren och barns rörelse. Då Hamnpirens samtliga sidor är utformade som torg, kaj eller öppna platser kan det vara svårt för barn att läsa av vilka förhållningssätt och regler som gäller.

Mobilitet & Samhällsservice

Hyresnivån för lokalerna förväntas bli relativt hög vilket påverkar vilka typer av verksamheter som kan inrymmas i lokalerna.

Det finns en risk att lokalerna präglas av kommersiella lokaler, där det kostar pengar att vistas.

Vi ser en risk med att behovet av cykelparkering kan förväntas vara stort kopplat till de stora målpunkterna i anslutning till etappen och att cyklar parkeras där det inte är lämpligt, vilket kan försvåra framkomlighet, särskilt för exempelvis synskadade och blåljus.



REKOMMENDATIONER

Trygghet, tillgänglighet och säkerhet:

Säkra tillgängligheten för utryckningsfordon vid Hamnplan och Hamnpiren där konkurrensen om ytor är stor.

Utforma en trygg och säker lastningszon vid Hamnpiren. Kan ex. leveranskörningarna samordnas med sopbilens tilltänka köryta.

Studera hur uteserveringar placeras för att inte störa tillgängligheten. Uteserveringen bör vara tydligt avgränsad runt om. Avgränsningen bör göras vinkelrät mot fasad, vara stabil och kunna kännas av med petkäpp.

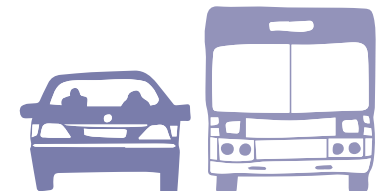
Bebyggelseförslag

Arbeta parallellt med planarbetet med aktörssamverkan för att möjliggöra för olika aktörer att bidra till identitetsskapande evenemang.

Ekonomiska modeller: Utveckla lösningar för att fler kulturaktörer ska ha råd att nyttja pirbyggnaden. Ex. Eventlokalen på piren ska gå att hyra till reducerat pris för de med mindre plånbok.

Arbeta för att hitta administrativa/ekonomiska lösningar för att utöver kommersiell verksamhet kunna inhysa kultur och civilsamhälle i pirbyggnaden, till exempel kulturföreningar, studieförbund eller intresseorganisationer som PRO.

Utforma Pirbyggnaden för att kunna hyras ut i mindre delar. Använd larmsektionering och placering av entréer för att bygga in sådana möjligheter redan från början.



KÄLLOR

RÄTTIGHETER, HÄLSA

Rättighetsbaserat ungdomsperspektiv, MUCF untitled (mucf.se), Regeringen, (regeringen.se)

The WHO Age-friendly Cities Framework - Age-Friendly World, Regeringen, konvention-om-rattigheter-for-personer-med-funktionshinder-a4-webboptimerad.pdf (regeringen.se)

Vår livsmiljös betydelse för en god och jämlik hälsa, Folkhälsomyndigheten (folkhalsomyndigheten.se)

ÖVERSIKTSPLAN OCH FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN

Översiktsplan 2050, Norrtälje kommun (2025)

Fördjupning av översiktsplanen för Norrtälje stad (2025)

MÅL, VISION, STRATEGI

Mål och budget 2025-2027, Norrtälje kommun (2025)

Vision - Norrtälje hamn, Norrtälje kommun (2016)

Utbyggnadsstrategi för Norrtälje Hamn - Handlingsprogram för utvecklingen av den hållbara stadsdelen Norrtälje Hamn version 2.0, Norrtälje kommun (2018-02-22)

DIALOG OCH WORKSHOP

Det pirrar på piren – sammanfattning invånardialog Norrtälje hamn, Norrtälje kommun (2017)

Dialog om verksamheter i Norrtälje Hamn, Norrtälje Hamn. Rodengymnasiet (2017)

Dialog om verksamheter i Norrtälje Hamn, Norrtälje Hamn. Norrtälje Handelsstad (2017)

Workshop om verksamheter i Norrtälje hamn, Norrtälje kommun (2017-11-23)

Workshop med representanter från kommunen samt Roslagens Pärla, Landskapslaget (2023-05-15)

Barnkonsekvensanalys - Norrtälje Hamn, Sweco (2018-02-28)

HÅLLBARHETSPROGRAM

Hållbarhetsprogram för stadsutvecklingsprojekt Norrtälje Hamn, Norrtälje kommun (2017-11-27)

TÄVLINGSFÖRSLAG

Roslagens hamn, Projekt och bebyggelseförslag för Kv. 9AB+C, Norrtälje hamn, AF, prevelop (2022-09-08)

Kv Färjan, Norrtälje Hamn, Bebyggelseförslag för kvarter 13 a, Freda Arkitekter, AF, prevelop (2022-12-20)

BEBYGGELSEFÖRSLAG

KV 9A Projekt och bebyggelseförslag 250326, Ettelva Arkitekter (2025-03-26)

KV 9B Projekt och bebyggelseförslag 250305, Ettelva Arkitekter (2025-03-19)

KV 9C Projekt och bebyggelseförslag 250305, Ettelva Arkitekter (2025-03-19)

Kvarter 13 Norrtälje hamn- projekt och bebyggelseförslag, Freda Arkitekter (2025-03-19)

TRAFIKUTREDNING

Trafik- och parkeringsutredning, Detaljplan Terminalen m.fl., Bjerking (2025-02-19)

GYF

Norrtälje Hamn Grönytefaktor version 2.0, Norrtälje kommun (2018-12-03)

Utredning grönytefaktor för bostadsgård kvarter 13b, Ettelva Arkitekter (2023-03-23)

DESIGN FUNKTIONSMANUAL

Design och funktionsmanual Norrtälje Hamn - version 2.0, Norrtälje kommun, Sydväst arkitektur och landskap, Cowi, Light Bureau-part of Afry (2023-08-18)

SKUGG- OCH SOLSTUDIE

Skuggstudie Norrtälje Hamn, Sydväst arkitektur och landskap (2018-10-24)

Klimatanalyser: Solstudier Norrtälje hamn kv 9A och 13, LINK Arkitektur (2025-02-17)

METOD

Tredje rummet, hämtat från Henri Lefebvre (La Production de l'espace (1974)) Sandblom, F., & Nilsson, M. (2018). *Forming the feminist future: An exploration of design that allows young women and transgender to appropriate public space.*

Lieberg, M. (1994). *Ungomdarna, staden och det offentliga rummet.* Stockholm: Brutus Östlings Bokförlag Symposion AB. s. 187-234