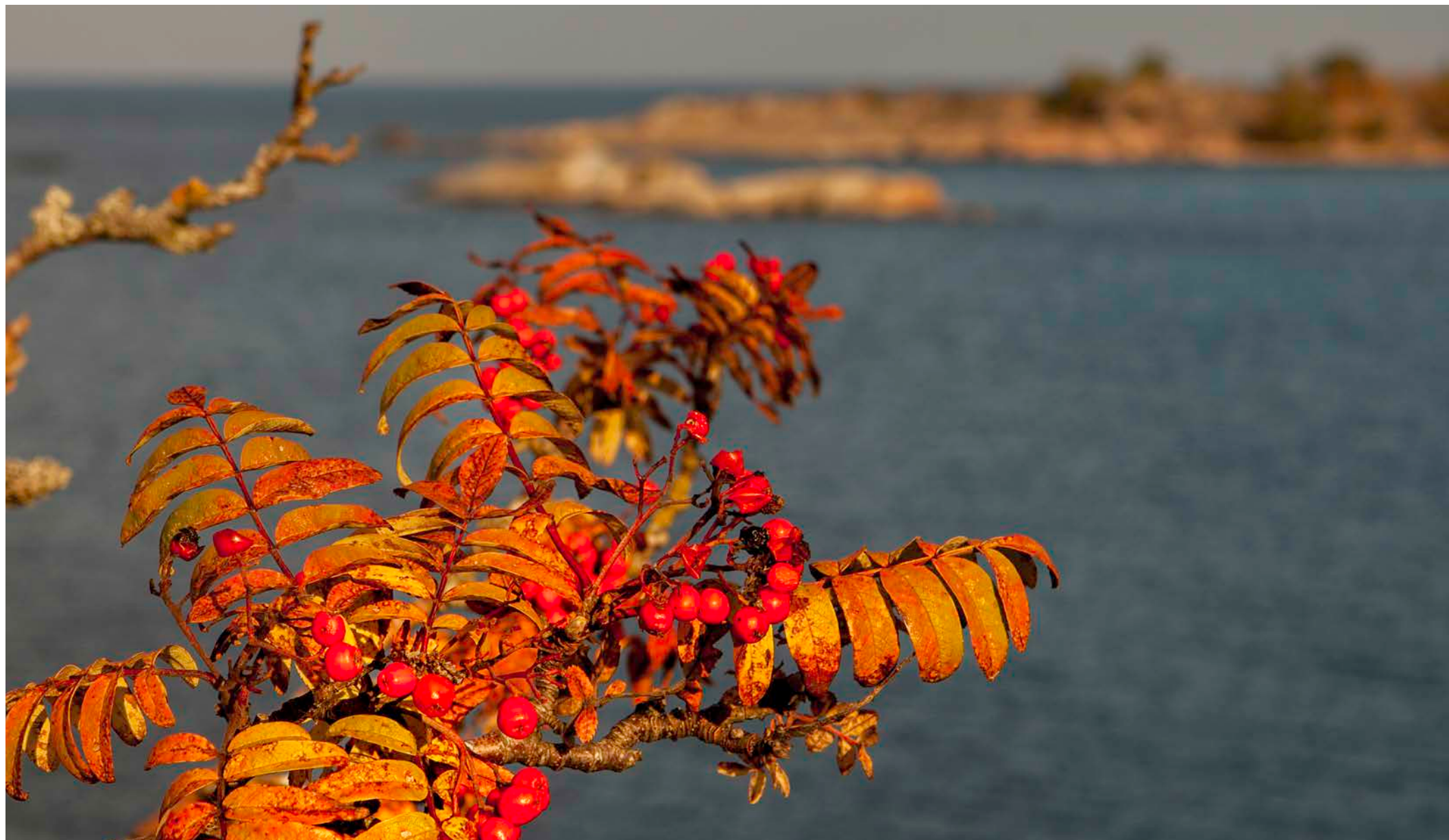




PLANPRIORITERINGSVERKTYG 2.0

NORRTÄLJE
KOMMUN



Innehållsförteckning

INLEDNING	4
PLANPRIORITERINGSVERKTYG	4
POLITISKA MÅL	5
SAMHÄLLSINTRESSE	8
EKONOMI	12
TEKNISKA FÖRSÖRJNING OCH INFRASTRUKTUR	14
HÅLLBART SAMHÄLLSBYGGANDE	20
GEOGRAFI	26
DEMOGRAFI	28
KRONOLOGI	31
CHECKLISTA	33



Inledning

Bakgrund och syfte

Planenheten på samhällsbyggnadskontoret har ansvaret att samordna kommunens arbete med detaljplaner. Under 2023 arbetades ett planprioriteringsverktyg fram av planenheten. Syftet med verktyget är att vara ett stöd vid prioritering av vilka detaljplaner som ska starta. Som ett led i arbetet togs en första planprioriteringslista fram som beslutades 6 mars 2024.

Planprioriteringen är ett strategiskt dokument som klargör hur kommunens resurser ska användas under det kommande året. Syftet är att öka transparensen och tydligheten kring vilka detaljplaner som anses vara av särskild fokus under det kommande året samt när i tid olika projekt bedöms kunna påbörjas.

Dokumentet fungerar också som ett strategiskt planeringsdokument för alla aktörer i samhällsbyggnadskedjen så som, politiker, planintressenter och allmänheten.

Planprioriteringsprocessen

Beslut om planprioriteringen tas en gång per år, vilket gör dokumentet levande och anpassningsbart. Det ger också dig som exploatör möjlighet att förbättra din placering genom att utveckla ditt förslag. I planprioriteringen finns projekt som redan fått positivt planbesked samt övriga planeringsuppdrag från kommunen, till exempel förstudier, strukturplaner och fördjupade översiktsplaner.

Planprioritering

Planprioriteringsverktyget

Planprioriteringsverktyget är tjänstepersonernas verktyg för att lämna förslag till politikerna på prioritering. Verktyget utgår från åtta huvudparametrar, som i sin tur har underkategorier. De åtta huvudparametrarna är:

- | | |
|-----------------|-----------------------------|
| - Politiska mål | - Samhällsintresse |
| - Ekonomi | - Teknisk försörjning |
| - Geografi | - Hållbart samhällsbyggande |
| - Demografi | - Kronologi |

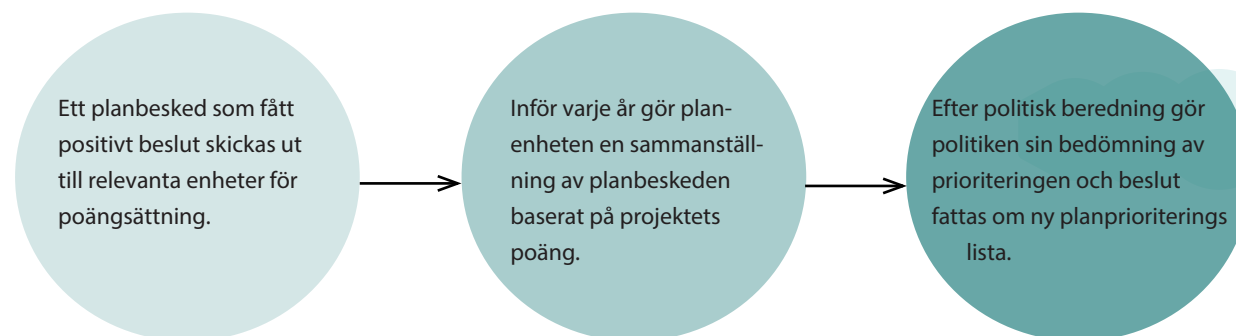
Tillsammans med andra enheter inom samhällsbyggnadsförvaltningen, och i samarbete med kommunala bolagen NVAA och NEAB, bedömer planenheten alla projekt på en skala som går från -3 till 3. Höga sammanlagda poäng ger högre prioritering.

Planprioriteringslistan

Planprioriteringslistan är politikernas styrning av urvalet. Som stöd för politikernas styrning gör planenheten varje år ett förslag på prioritering, baserat på poängsättningen i planprioriteringsverktyget.

Förslag till antal detaljplaner att påbörja kommande år baseras på vilken personalkapacitet planenheten samt övriga berörda enheter på Samhällsbyggnadskontoret har.

Utifrån den politiska styrningen har politiken möjlighet att göra andra prioriteringar än de som planenheten föreslagit. Slutmålet är alltid att få en prioritering där de projekt som ger mest tillbaka till den övergripande utvecklingen av hela Norrtälje kommun ges företräde.





POLITISKA MÅL

Som ett led i den demokratiska processen spelar politiska mål och politiska viljeinriktningar stor roll vid prioritering av detaljplaner. Därför premieras detaljplaner som avser bostäder för barnfamiljer, mark för verksamheter och näringsliv samt detaljplaner som allmänt leder till en gynnsam utveckling av hela Norrtälje kommun.

Politiska mål



I kategorin *Politiska mål* utvärderas hur väl olika projekt under mandatperioden uppfyller och förhåller sig till de politiskt uppställda målen. För att uppnå den högsta poängen behöver exploatören uppnå minst tre eller fler av de politiskt uppställda målen. Exploatörer som integrerar dessa politiska inriktningar i sina projekt ökar inte bara sina chanser att få genomföra projekten, utan de bidrar också aktivt till kommunens övergripande samhällsutveckling. Ett projekt som framgångsrikt uppfyller tre eller fler av de politiska målen kan positionera sig som en viktig aktör i kommunens framtida utveckling och därmed också dra nytta av politiskt stöd och medborgerligt förtroende.

I kategorin *Tillskapande av mark för småhus till barnfamiljer* får exploatörer en möjlighet att bidra till framtidens bostadsmiljöer. Denna kategori fokuserar på utveckling av småhus som villor, radhus, parhus, och kedjehus, oberoende upplåtelseform och med särskild inriktning på att skapa trygga och familjevänliga miljöer för barnfamiljer. Projekt som planerar att bygga 41 eller fler småhus, särskilt anpassade för barnfamiljers behov, tilldelas högsta möjliga poäng i denna kategori. Ju högre poäng ett projekt erhåller i denna kategori, desto större är dess bidrag till att forma attraktiva bostadsområden som främjar en sund uppväxtmiljö för kommande generationer.

småhus till barnfamiljer



Mark för offentlig service

I kategorin *Tillskapande av mark för offentlig service* får exploatörer en möjlighet till att vara med och forma framtidens samhällsstruktur. Här utvärderas och identifieras mark med stor potential för utveckling av skolor, vårdcentraler, bibliotek och andra samhällsviktiga funktioner. Högsta möjliga poäng i denna kategori tilldelas projekt där mark avsätts för att tillgodose behoven för minst tre olika aktörer eller en mycket stor aktör. Ju högre poäng ett projekt erhåller i denna kategori, desto större är dess bidrag till en attraktiv samhällsutveckling, samtidigt som exploatören stärker sin position på marknaden.

I kategorin *Tillskapande av mark för näringsliv och verksamheter* får exploatörer en möjlighet att spela en central roll i att forma framtidens affärsmiljöer. Här bedöms projekt utifrån hur väl de kan möta näringslivets växande behov genom att tillhandahålla strategiskt placerad mark för industriområden, affärscentrum och andra viktiga verksamhetsutrymmen. De projekt som avsätter mark för att tillgodose behoven hos minst tre olika aktörer eller en mycket stor aktör belönas med högsta möjliga poäng i denna kategori. Genom att satsa på sådana projekt stärker exploatörerna inte bara sin marknadsposition, utan bidrar även till en dynamisk och hållbar näringslivsutveckling som gynnar hela kommunen.

Mark för näringsliv och verksamheter



Bidrar till förbättrat näringsliv



I kategorin *Bidrar till förbättrat näringsliv* får exploatörer chansen att direkt påverka och lyfta näringslivet till nya höjder. Här utvärderas projekt baserat på deras förmåga att driva fram konkreta förbättringar inom näringslivet. Högsta möjliga poäng i denna kategori tilldelas de projekt som innehåller åtgärder som starkt förbättrar tre eller fler viktiga områden inom näringslivet, såsom företagsklimat och tillgång till arbetskraft. Genom att fokusera på att stärka flera av dessa nyckelområden, positionerar exploatörer sina projekt som avgörande motorer för tillväxt och innovation, vilket inte bara gynnar det lokala näringslivet utan också förhöjer värdet av deras investeringar.



SAMHÄLLSINTRESSE

Goda förutsättningar för samhällsbyggande skapas om ny exploatering sker i lägen där det redan finns tillgång till offentlig och social service samt där det finns utbyggd kollektivtrafik. Exploateringar i dessa lägen premieras.

Att verka för samhällsintresset innebär även att planera för skolor, äldreboenden, trygghetsboenden, vårdinrättningar och idrottsanläggningar. Behovet att utveckla den offentliga servicen i kommunen ser olika ut beroende på olika platser i kommunen. Därför premieras detaljplaner som omfattar offentlig service i de fall där behovet på den aktuella platsen finns inom kort eller medelkort tid.

I kategorin *Förutsättning för att möjliggöra en annan detaljplans genomförande* får exploatörer en möjlighet att bidra till kommunens övergripande utveckling genom att skapa förutsättningar för andra viktiga projekt. Här utvärderas hur väl en plan stödjer och underlättar genomförandet av andra prioriterade detaljplaner inom kommunen. Högsta möjliga poäng i denna kategori tilldelas projekt som är avgörande för att en annan prioriterad detaljplan ska kunna förverkligas. Detta innebär att planen måste inkludera kritiska element som infrastruktur, markanvändning eller andra centrala faktorer som är direkt kopplade till den andra planens framgång. Genom att bidra till helheten stärker exploatören inte bara sitt projekt utan också sin roll som en nyckelaktör i kommunens långsiktiga utveckling.

Offentlig samhällsviktig service



I kategorin *Kommersiell samhällsviktig service* utvärderas hur väl projekt bidrar till att stärka den kommersiella servicen i kommunen, vilket omfattar viktiga tjänster som livsmedelsbutiker, apotek, bensinstationer, banker, och postkontor. För exploatörer innebär detta en möjlighet att skapa attraktiva och hållbara miljöer där invånarna har enkel tillgång till nödvändiga varor och tjänster som är avgörande för en smidig och välfungerande vardag. Trots att dessa tjänster drivs av privata företag, har de en central samhällsroll. Högsta möjliga poäng i denna kategori tilldelas projekt som säkerställer ett varierat och brett serviceutbud som täcker behoven hos alla åldersgrupper, vilket i sin tur stärker projektets attraktivitet och marknadsvärde.

Möjliggöra en annan plans genomförande



I kategorin *Offentlig samhällsviktig service* får exploatörer chansen att vara med och forma en attraktiv och välfungerande kommun där alla invånare, oavsett ålder, har tillgång till den service de behöver för en hög livskvalitet. Här utvärderas hur väl ett projekt bidrar till att säkerställa och förbättra tillgången till offentlig samhällsviktig service, såsom skolor, äldreboenden, vårdcentraler, bibliotek, och andra viktiga samhällsfunktioner. Högsta möjliga poäng i denna kategori tilldelas projekt som inte bara uppfyller, utan överträffar förväntningarna genom att erbjuda ett varierat och brett serviceutbud som tillgodoser behoven hos alla åldersgrupper. Genom att skapa en sådan helhetslösning stärker exploatören sitt projekt och bidrar till en hållbar och attraktiv samhällsutveckling.



Kommersiell samhällsviktig service



I kategorin *Kommunikationsmöjligheter* utvärderas hur projektet kan förbättra och stärka kommunens infrastruktur för biltrafik, kollektivtrafik, samt gång- och cykelvägar. För exploatörer innebär detta en chans att bidra till ökad rörlighet och tillgänglighet för invånare, vilket inte bara höjer livskvaliteten utan också främjar ekonomisk tillväxt i kommunen. Högsta möjliga poäng i denna kategori tilldelas projekt som medför betydande förbättringar i kommunikationsinfrastrukturen, vilket gynnar stora delar av kommunen, såsom nya vägdragningar, utökad kollektivtrafik, eller omfattande satsningar på gång- och cykelvägar. Ett projekt som uppnår detta stärker sin position som en drivkraft för framtidens samhällsutveckling.

I kategorin *Skola och förskola* utvärderas hur väl projektet möter kommunens behov av utbildnings- och förskoleanläggningar, både nu och i framtiden. Detta är en central del av samhällsutvecklingen där exploatörer kan spela en avgörande roll i att forma framtidens utbildningsmiljöer. Högsta möjliga poäng i denna kategori tilldelas projekt som aktivt och omedelbart svarar på ett högprioriterat behov av skola eller förskola. Det innebär att projektet tillgodoser ett akut behov och säkerställer att utbildningsresurserna matchar kommunens växande befolkning. Genom att bidra till dessa viktiga samhällsfunktioner, stärker exploatörer sin position och skapar långsiktigt värde i kommunen.

Skola och förskola



I kategorin *Äldreboende, trygghetsboende med flera* utvärderas hur väl projekten möter kommunens växande behov av boende och omsorg för äldre. Detta är en kritisk del av samhällsstrukturen där exploatörer har möjlighet att bidra till att skapa trygga och välfungerande boendemiljöer för äldre generationer. Högsta möjliga poäng i denna kategori tilldelas projekt som specifikt adresserar ett högprioriterat och omedelbart behov av äldreboende, trygghetsboende eller liknande. Det innebär att projektet direkt svarar på ett akut behov och säkerställer att kommunen kan erbjuda de boendelösningar och den omsorg som krävs för att möta framtida utmaningar. Genom att fokusera på dessa viktiga samhällsfunktioner, positionerar sig exploatörer starkt på marknaden och bidrar till en hållbar och inkluderande samhällsutveckling.

I kategorin **Vårdinrättningar** utvärderas hur väl projekt möter kommunens behov av sjukhus, vårdcentraler och tandläkarmottagningar. Denna kategori ger exploatörer en möjlighet att spela en avgörande roll i att säkerställa att invånarna har tillgång till livsviktiga vårdtjänster, både nu och i framtiden. Högsta möjliga poäng tilldelas projekt som riktar sig direkt till att möta ett omedelbart och akut behov av vårdinrättningar, vilket innebär att det finns en betydande efterfrågan som planen kommer att uppfylla. Genom att bidra till att skapa dessa viktiga vårdinrättningar, stärker exploatörer inte bara sin position på marknaden utan också sitt rykte som en pålitlig partner i utvecklingen av hållbara och välfungerande samhällen.



Vårdinrättningar

Gruppboende



I kategorin **Gruppboende** ges exploatörer en möjlighet att adressera det växande behovet av omsorgsboenden inom kommunen. Här bedöms hur väl projekten tillgodoser nuvarande och framtida behov av boende för individer som kräver särskilt stöd. Högsta möjliga poäng tilldelas projekt som direkt riktar sig till att möta ett högprioriterat och akut behov av gruppboenden. Det är också viktigt att beakta platsens lämplighet, eftersom gruppboenden passar bäst i närheten av naturliknande miljöer och är mindre lämpliga på torg eller bullriga platser. En trygg och lugn omgivning är avgörande för de boendes välbefinnande. Genom att investera i denna typ av boende och välja rätt plats, stärker exploatörer sitt engagemang för socialt ansvarstagande och bidrar samtidigt till en hållbar samhällsutveckling.

I kategorin **Idrottshall / idrottsplats / multifunktionell offentlig yta** ges exploatörer en möjlighet att bidra till kommunens långsiktiga utveckling och sociala sammanhållning. Här utvärderas hur väl projekten möter det nuvarande och framtida behovet av idrottshallar, idrottsplatser och multifunktionella offentliga ytor – platser som är tillgängliga för allmänheten och utformade för att kunna användas för en mängd olika ändamål året om, från rekreation och gemenskapsarrangemang till kulturella upplevelser. Högsta möjliga poäng i denna kategori tilldelas projekt som omfattar åtgärder som direkt adresserar ett högprioriterat och akut behov av dessa faciliteter. Dessutom är platsens lämplighet avgörande för projektets framgång. Idrottshallar och multifunktionella ytor bör placeras i områden där de kan tjäna ett brett spektrum av användare och främja en aktiv livsstil, medan idrottsplatser kan kräva närhet till grönområden och bostäder för att maximera sin inverkan. Genom att noggrant välja och utveckla rätt plats kan exploatörer inte bara bidra till en bättre livskvalitet för invånarna utan också stärka sitt varumärke genom att skapa hållbara och samhällsnyttiga projekt.



Multifunktionell offentlig yta



EKONOMI

Många exploateringar kräver ekonomiska insatser från kommunen på kort, medellång eller lång sikt. Arbetet med att ta fram en detaljplan behöver finansieras, ledningsdragningar utanför planområdet kan behöva förstärkas och gatunätet kan behöva insatser. Sammantaget innebär det att en enskild exploatering kan generera en nytta och samtidigt belasta skattekollektivet.

De detaljplaner som premieras är sådana där kostnaderna för detaljplanen och genomförandet kan bekostas genom plankostnadsavtal och exploateringsavtal. Undantaget är särskilda satsningar som kommunen anser nödvändiga, till exempel detaljplaner för skolor och förskolor på kommunens egen mark.

I kategorin *Ekonomi* bedöms exploateringsprojekt utifrån deras ekonomiska påverkan på kommunen. Många exploateringar innebär kostnader för kommunen, exempelvis för att förstärka ledningsnät utanför planområdet eller förbättra gatunätet. Därför är det av stor vikt att balansera dessa utgifter mot den nytta projektet genererar för kommunen och dess invånare.

Detaljplaner som premieras i denna kategori är de där kostnaderna för såväl detaljplanearbetet som genomförandet kan täckas genom plankostnadsavtal och exploateringsavtal. Undantag görs för projekt som kommunen själva prioriterar, såsom skolor och förskolor på egen mark, som anses nödvändiga för att möta långsiktiga behov.

Vid bedömningen analyseras hur väl projektet bidrar till att minimera ekonomiska belastningar för kommunen samtidigt som det skapar mervärde. Det kan till exempel handla om att möjliggöra nya bostäder, arbetsplatser eller andra satsningar som stärker kommunens attraktivitet och ekonomi.

Högsta möjliga poäng i denna kategori tilldelas projekt som inte innebär några kostnader för kommunen utöver sådana som täcks via plankostnadsavtal, men som samtidigt bidrar till att stärka kommunens attraktivitet och långsiktiga utveckling.





TEKNISK FÖRSÖRJNING OCH INFRASTRUKTUR

Möjligheten att ansluta byggnader inom tätort till reningsverk, att tillräckligt ledningskapacitet finns samt att det är möjligt att ordna VA-lösningar utanför verksamhetsområde är avgörande för att möjliggöra en detaljplan. På samma sätt är energiförsörjning, bredband och möjlighet att hantera avfall grundläggande krav. Belastning på vägnätet påverkar framkomligheten i orter och har betydelse för utvecklingen samt säkerheten i kommunen. Samtliga aspekter avseende teknisk försörjning och infrastruktur väger därmed mycket tungt vid prioriteringen av detaljplaner.



I kategorin *Dagvatten inom verksamhetsområde* bedöms förutsättningarna för att ansluta projektet till den allmänna dagvattenanläggningen. Stor vikt ligger vid att det ska finnas en översiktlig planering för utvecklingen i det tänkta området. En översiktlig planering för hur omgivningen och den allmänna dagvattenanläggningen ska utvecklas skapar förutsättningar för utformningen av långsiktigt hållbara dagvattensystem. Det bedöms om det finns befintliga anläggningar för rening och fördröjning av dagvatten som det går att dra nytta av. Här bedöms också omfattningen av åtgärder som är nödvändiga för att avleda dagvatten på ett robust sätt hela vägen till recipienten. När ett område ansluts till den allmänna dagvattenanläggningen erhåller VA-huvudmannen en anläggningsavgift enligt gällande VA-taxa. Utifrån dessa uppskattade intäkter bedöms om det finns kostnadstäckning för de åtgärder som VA-huvudmannen har en skyldighet att genomföra för att projektet ska kunna anslutas till den allmänna dagvattenanläggningen.



I kategorin *Spillvatten inom verksamhetsområde* bedöms förutsättningarna för att ansluta projektet till den allmänna spillvattenanläggningen. Stor vikt ligger vid att det ska finnas en översiktlig planering för utvecklingen i det tänkta området. En översiktlig planering för hur omgivningen och den allmänna spillvattenanläggningen ska utvecklas skapar förutsättningar för utformningen av långsiktigt hållbara spillvattenanläggningar. Det bedöms om den allmänna spillvattenanläggningens reningskapacitet och tillståndsmässiga utrymme är tillräcklig för att kunna omhänderta spillvatten från aktuellt projektet nu och i framtiden. Att projektet ligger i ett område med ett väl fungerande avloppsreningsverk med utrymme för ytterligare belastning för samtliga planerade exploateringar ger höga poäng. Här bedöms också omfattningen av åtgärder, så som att bygga ledningsnät och pumpstationer, som är nödvändiga för att avleda spillvatten fram till avloppsreningsverket. När ett område ansluts till den allmänna spillvattenanläggningen erhåller VA-huvudmannen en anläggningsavgift enligt gällande VA-taxa. Utifrån dessa uppskattade intäkter bedöms om det finns kostnadstäckning för de åtgärder som VA-huvudmannen har en skyldighet att genomföra för att projektet ska kunna anslutas till den allmänna spillvattenanläggningen.



I kategorin *Dricksvatten inom verksamhetsområde* bedöms förutsättningarna för att ansluta projektet till den allmänna dricksvattenanläggningen. Stor vikt ligger vid att det ska finnas en översiktlig planering för utvecklingen i det tänkta området. En översiktlig planering för hur omgivningen och den allmänna spillvattenanläggningen ska utvecklas skapar förutsättningar för utformningen av långsiktigt hållbara dricksvattenanläggningar. Här bedöms också omfattningen av åtgärder, så som att bygga ledningsnät och tryckstegringar, som är nödvändiga för att distribuera dricksvatten. När ett område ansluts till den allmänna dricksvattenanläggningen erhåller VA-huvudmannen en anläggningsavgift enligt gällande VA-taxa. Utifrån dessa uppskattade intäkter bedöms om det finns kostnadstäckning för de åtgärder som VA-huvudmannen har en skyldighet att genomföra för att kunna ansluta projektet till den allmänna dricksvattenanläggningen.



I kategorin *Avfallshantering* bedöms hur projektet tar hänsyn till tillgänglighet för avfallshantering. Fokus ligger på att utvärdera tillgänglighet till området samt inom området. Avfallshantering, av både hushållsavfall och slam, bygger på att avfallsfordonet kan ta sig fram till respektive fastighet för hämtning av hushållsavfall och för eventuell slamtömning, om planen inte redovisat gemensamma lösningar för hushållsavfall och slamtömning. Inför poängsättning sker granskning i befintligt ärendehanteringssystem för att upptäcka eventuella avvikelser i närhet till området som kan påverka etableringen. Även närliggande eller planerade etableringar av verksamheter, till exempel förskolor och skolor, där det kan vara olämpligt med daglig tung trafik tas hänsyn till vid bedömning. Redovisat kartunderlag med avseende på vägbredder, storlek på vändplaner samt bärighet av vägnätet utvärderas. Generellt när det gäller avfallshantering går det att lösa på många olika sätt och höga poäng ges där det inte finns kända begränsningar för tillgänglighet till området eller om det inte ligger i nära anslutning till objekt med risker kopplade till avfallshantering.

Avfallshantering



Förutsättningar för enskilt dricksvatten



I kategorin *Förutsättningar för enskilt dricksvatten* bedöms hur fastigheterna som ingår i projektet kommer att kunna lösa vattenförsörjningen genom enskilt dricksvatten. Frågan om hur befintliga fastigheters enskilda vattenförsörjning påverkas av projektet utreds också. Stor vikt ligger vid att det ska finnas naturliga förutsättningar för nybildning och lagring av grundvatten av god kvalitet på platsen för projektet. I vissa fall kan det till viss del vara möjligt att åtgärda kvalitets/kvantitetsproblem med tekniska åtgärder.

I kategorin *Förutsättningar för enskilt avlopp* bedöms hur fastigheterna som ingår i projektet kommer att kunna lösa rening av spillvatten genom enskilt avlopp. En viktig förutsättning är att det finns tillräckligt med utrymme inom fastigheterna för att kunna placera en enskild avloppsanläggning utan att utsläppet av avloppsvatten har en negativ påverkan på kringliggande vattenbrunnar eller vattenförekomster. Genom tekniska lösningar och tillförsel av lämpligt markmaterial avsett för ändamålet är det ofta möjligt att tekniskt lösa enskilt avlopp så länge tillräckligt utrymme finns inom fastigheten.

Förutsättningar för enskilt avlopp



I kategorin förutsättningar för *Gemensamma enskilda VA-lösningar* bedöms hur fastigheterna som ingår i projektet kommer att kunna lösa rening av spillvatten och upptag av grundvatten gemensamt. Stor vikt ligger vid att hitta lämpliga placeringar för upptag av grundvatten och utsläpp av spillvatten. Om exploateringen ska försörjas av grundvatten är det viktigt att platsen som väljs för att borra en gemensam brunn ska ha naturliga förutsättningar för nybildning och lagring av grundvatten. Platsen behöver också vara belägen uppströms och åtskild från placeringen av det gemensamma enskilda avloppet. För en långsiktigt hållbar hantering av den gemensamma enskilda VA-lösningen är det viktigt att ha en stark organisatorisk grund för skötsel och tillsyn av VA-anläggningarna. Mark behöver också avsättas för VA-anläggningarna på plankartan så att markanvändningen kan säkerställas framöver.

Gemensamma VA-lösningar



Kollektivtrafik



I kategorin **Kollektivtrafik** bedöms hur väl projektet integrerar med och förbättrar det befintliga kollektivtrafiknätet, med fokus på hur förbindelserna främjar tillgänglighet och rörlighet för både invånare och besökare. Ett välutvecklat kollektivtrafiknät ökar områdets attraktionskraft och tillgänglighet, vilket skapar fördelar för framtida utveckling.

Högsta möjliga poäng i denna kategori tilldelas projekt som ligger i områden med täta, regelbundna och välkoordinerade kollektivtrafikförbindelser där frekventa avgångar och en bred täckning, både inom kommunen och till närliggande områden, säkerställs. Högsta möjliga poäng i denna kategori tilldelas projekt där förutsättningarna för förbindelser med kollektivtrafik är mycket goda.



Vägar, gator och gång- och cykelvägar



I kategorin **Vägar, gator och gång- och cykelvägar** bedöms hur väl projektet kan förbättra och utveckla det befintliga vägnätet, gatunätet samt gång- och cykelvägar. Projekt som aktivt bidrar till att förbättra trafiksituationen och ökar tillgängligheten, samtidigt som de minskar trängsel och ökar säkerheten, kommer att värderas högt. Investeringar som krävs för att genomföra dessa förbättringar spelar en avgörande roll, och samarbete med andra aktörer, såsom Trafikverket, kan påverka genomförbarheten.

Högsta möjliga poäng tilldelas projekt som erbjuder konkreta lösningar för att förbättra trafiksituationen, där exploitören bidrar med medel eller resurser till dessa infrastrukturinvesteringar. Detta skapar inte bara bättre mobilitetsmöjligheter, utan positionerar även exploitören som en nyckelaktör i kommunens utveckling.

Energiförsörjning



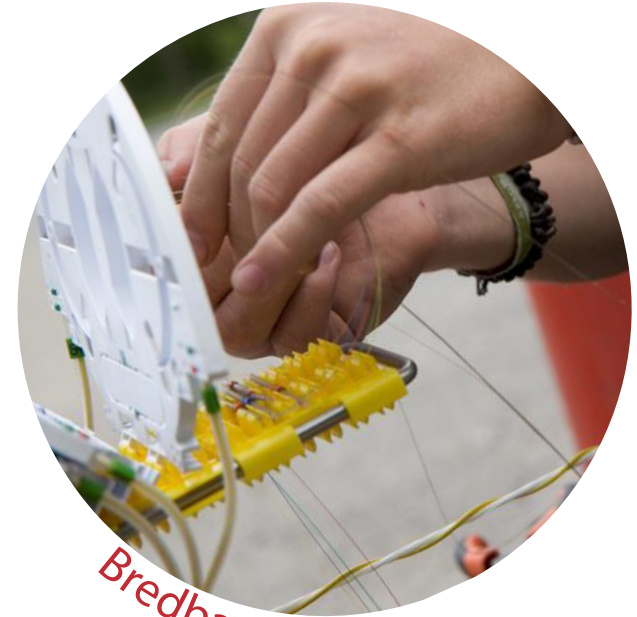
I kategorin *Energiförsörjning* bedöms hur projektet påverkar kommunens elförsörjningsbehov och möjligheterna att säkerställa en pålitlig och tillräcklig elförsörjning. Fokus ligger på hur planerna integrerar med det befintliga elnätet och om det finns behov av att utöka kapaciteten. Projekt som proaktivt adresserar och bidrar till en hållbar energiförsörjning, inklusive smarta energilösningar och infrastrukturförbättringar, värderas extra högt.

Högsta poäng ges till projekt där exploitören inte behöver genomföra någon utbyggnad av befintligt elnät.



I kategorin *Bredband* utvärderas hur väl planen stöttar och förbättrar tillgången till bredbandsinfrastruktur, med fokus på moderna och snabba fibernätverk. En stark bredbandslösning är avgörande för att möjliggöra framtidens digitala utveckling, både för boende och företag.

För att maximera poängen i denna kategori måste projektet säkerställa att det finns robusta förutsättningar för bredbandsutbyggnad och att högkvalitativ, snabb internetuppkoppling kan tillhandahållas redan från start. Investeringar som möter kraven för en effektiv bredbandsutbyggnad ger projektet ett tydligt försprång i dagens alltmer digitaliserade samhälle.



Bredband



HÅLLBART SAMHÄLLSBYGGGANDE

En grund för planprioritering är huruvida planen och dess genomförande bedöms bidra till en hållbar samhällsutveckling. Det gäller både det planerade nyttjandet av mark, byggandet i sig och planens vidare effekter för samhället. Bedömningen omfattar både de värden som skapas, förstärks och vad som bör undvikas. Planer som tydligt bidrar till ett mer hållbart samhälle prioriteras. Det innebär att prioriteringen baseras både på planens och genomförandets projektmål och dess effektmål.

I kategorin *Bidrar till att uppfylla bostadsförsörjningsstrategin* premieras planer som bidrar till att uppfylla de bostadspolitiska målen i bostadsförsörjningsstrategin. Det görs en sammanvägd bedömning av antal mål som planen bidrar till och eventuell negativ påverkan. Norrtälje kommun har ansvar för att planera för alla människors rätt till en god bostad, vilket görs genom kommunens bostadsförsörjningsstrategi. Det finns sex bostadspolitiska mål, som alla ska bidra till en fungerande bostadsmarknad med ett utbud som svarar mot invånarnas olika behov och stärker möjligheterna för kommunen att nå en balanserad demografi och socioekonomisk struktur. De bostadspolitiska målen handlar också om att säkerställa långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi, samtidigt som bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas.



I kategorin *Arkitektur och gestaltning* får exploatören möjlighet att bidra till utvecklingen av Norrtälje kommun. Vi är övertygade om att genomtänkt arkitektur och gestaltning skapar omsorgsfullt och hållbart gestaltade miljöer som ger attraktiva, trygga och levande samhällen.

Det är viktigt att tänka efter före. Genom att noggrant undersöka och analysera området, ta fram bebyggelseförslag som värnar om det befintliga och tillföra nya värden. Målet är att skapa en ännu bättre Norrtälje för både invånare och besökare, i linje med kommunens vision.

Bidrar till bostadsförsörjningsstrategin



Arkitektur och gestaltning



I kategorin *Funktioner och miljöer som ger värden för barn* bedöms hur ett projekt påverkar barnvänligamiljöer, både inomhus och utomhus. Med barn avses personer mellan 0 och 17 år.

Projektet kan antingen stärka eller försämma befintliga barnvänligamiljöer, och det kan även skapa nya platser som främjar barns fritid, lek och utveckling. Exempel på värdefulla miljöer inkluderar lekplatser, parker, skol- och förskolegårdar, idrottsanläggningar samt trygga mötesplatser där barn kan röra sig fritt och utvecklas socialt, fysiskt och kreativt.

I poängbedömning vägs in miljöernas storlek, läge och kvalitet in. Tidig analys av barnperspektiv och dialog med barn om projektet bedöms mycket positivt. Däremot får projekt som försämrar eller tar bort viktiga barnmiljöer negativa poäng, liksom bostadsområden där barns behov av lek och rekreation inte beaktas.



Grönska och rekreation



I kategorin *Grönska och rekreation* bedöms planens påverkan på människors tillgång till gröna och rekreativa områden. Bedömningen är en sammanvägning av nya tillskapade områden inom planen och bevarande och stärkande av befintliga värden inom planområdet och dess närhet, eller negativ påverkan på desamma. Natur och grönska har stor betydelse för människors hälsa och livskvalitet. I bebyggd miljö kan gröna ytor ge värden för människors rekreation och förutsättningar för livsmiljöer till växter och djur. Storlek, närhet och kvalitet på de gröna ytorna påverkar vilket värde de bidrar med. God planering förutsätter att ytor planeras på platser och med sådan utformning att de tillgodoser olika målgrupper. Närhet är till exempel särskilt viktigt för yngre barn, samt äldre och personer med funktionsvariationer.

I det här kriteriet premieras planer som innehåller välplacerade och tillräckliga ytor för allmänna eller privatägda gemensamma rekreationsfunktioner tex idrottsplatser, gröna gemensamhetsytor och mötesplatser eller gemensamma odlingsytor. Tidig planering för att säkerställa grönytans värden, till exempel med en etablerad metodik som grönytefaktor och ekosystemtjänstanalys, ses mycket positivt.

Funktioner och miljöer som ger värden för barn



I kategorin *Trygghet / otrygghet och barriärer* bedöms projektets påverkan på människor känsla av trygghet samt olika barriärer, både fysiska och upplevda. Trygghet i bebyggelseområden påverkas av många faktorer som siktlinjer, orienterbarhet på platsen om det finns skymda platser, belysning samt hur många människor som använder området. Känslan av trygghet/otrygghet på en plats kan därför även variera över dygnet. Breda och högtfärdiga vägar med få eller osäkra korsningar är vanliga barriärer men naturliga hinder som svårtillgänglig terräng eller svårpasserade vattendrag kan också vara barriärer som kan ha negativ påverkan på mobilitet och tillgänglighet till samhällsfunktioner, rekreation och service. Hindrande barriärer kan också uppstå genom att ett område upplevs som otryggt till exempel genom ett gång- eller cykelstråk som känns mörkt och ödsligt.

För positiva poäng ska projektet medföra en ökad trygghet i ett område eller en tydlig minskning av barriärer. Tidig analys och planering för bebyggelsestrukturer och åtgärder för att uppnå trygga/tryggare platser utan barriärer bedöms positivt. Projekt där otrygga miljöer eller barriärer riskerar att skapas eller förvärras ger negativa poäng.

Trygghet/otrygghet och barriärer



Utvecklar och förvaltar naturmiljö



I kategorin *Utvecklar och förvaltar naturmiljö* ges ex-
ploatören möjlighet att bidra till kommunens långsiktiga
arbete med en rik biologisk mångfald och grön infra-
struktur. Här utvärderas hur projektet påverkar naturmiljö,
oberoende av dess värden för människor. Naturmiljöer-
nas värden som kvalitativa ekosystem, livsmiljöer (bioto-
per) för växter och djur, biologisk mångfald och diversitet
beaktas liksom konnektivitet, grön infrastruktur och
andra förutsättningar för långsiktigt bevarande, återställ-
ning och/eller utveckling av naturvärden.

Planens påverkan på förutsättningarna kan verka stär-
kande eller kan minska värden och förutsättningar för
värden. Både den direkta påverkan inom planområdet
bedöms, liksom påverkan i dess omgivande landskap.
Exempel på påverkan på naturvärden i omgivande land-
skap är förändring av hydrologin genom utdikning/grund-
vattensänkning, förorening av dagvatten genom hårdgö-
rande av yta och förändring av luftfuktighet i omgivande
landskap. Kompensations- och skyddsåtgärder förut-
sätts vara långsiktiga, exempelvis med en skötselplan.

Högsta möjliga poäng utdelas till projekt som påverkar
naturmiljön positivt genom att vidta kompensations- och
skyddsåtgärder. Utöver det att naturvärden och grön
infrastruktur förstärks ur ett perspektiv av betydelse för
kommunen i stort och som därmed ökar landskapets re-
siliens och bidrar till en rik biologisk mångfald.

I kategorin *Utvecklar och förvaltar kulturmiljö* bedöms projektets påverkan på kulturmiljöer av olika slag. Kulturmiljöer kan vara både byggnader, hela miljöer och landskap. Kulturmiljöer kan i många fall vara en stor tillgång för utveckling av ett område men kräver hänsyn och varsamhet för att inte leda till förstörelse eller förvanskning så att dess historia inte längre är avläsbar. En varsam hantering som inte förvanskar kulturmiljön utan som tydligt bidrar till att lyfta fram platsens berättelser eller ger förbättrade förutsättningar för långsiktigt bevarande och tillgängliggörande ger positiva poäng. Projekt som hanterar kulturmiljön ovarsamt eller medför risk för förvanskning eller annan skada ger negativa poäng.



I kategorin *Hälsosam livsmiljö* bedöms hur projektet påverkar människors exponering för hälsoskadliga ämnen eller störningar. För en hälsosam livsmiljö förutsätts att människor inte exponeras för skadliga halter av föroreningar som finns i luft, mark, vatten eller bebyggelsen. Människor ska inte heller utsättas för hälsopåverkande störningar som till exempel buller eller vibrationer. Projekt som medför minskad risk genom att en förorening eller skada försvinner eller att människor skyddas bättre från den ger positiva poäng. Det kan till exempel ske genom att projektet medför en marksanering eller skapar bullerskydd. Projekt som medför att människor exponeras för mer föroreningar eller störningar eller att fler människor exponeras ger negativa poäng.



I kategorin *Samhällsberedskap* bedöms hur planen bidrar till Norrtälje kommuns möjligheter att upprätthålla nödvändiga samhällsfunktioner vid en större kris från naturkatastrofer till krig. Exempel är bidrag till kommunens eller närsamhällets motståndskraft genom att erbjuda skyddsrum, möjlighet till skyddad samlingsplats, stort storkök, vattenkiosker, reservkraft för viktiga samhällsfunktioner eller annan kritisk funktion för att upprätthålla nödvändiga samhällsfunktioner. Även tydliga bidrag till förbättrad logistik och framkomlighet till kommunens samhällsviktiga målpunkter vid kris. I kategorin ingår även väsentlig påverkan på lokal robusthet som till exempel möjligheter till lokal livsmedelsförsörjning genom odling. Projekt som medför borttagande, försämring eller minskad tillgänglighet till viktiga samhällsfunktioner ges negativa poäng.



I kategorin *Resilienta bebyggelsemiljöer* bedöms projektens möjligheter att förebygga risker samt förutsättningar för att stå emot eller återhämta sig snabbt efter skadlig påverkan i ett förändrat klimat. Risker kan uppstå både genom långsamma förändringar eller plötsliga extrema händelser som normalt sett sker ganska sällan. Förändrat klimat och naturförutsättningar som behöver hanteras kan vara tex värme, kyla, skyfall, höjda vattennivåer i hav, sjöar och vattendrag, ras och skred med mera. Avsikten är att planera för att undvika eller minska risker för skador på liv och hälsa, störningar på samhällsviktig verksamhet och bebyggelse, allvarliga materiella skador eller skador på naturmiljön. Åtgärder kan till exempel vara att avsätta ytor för att möjliggöra för naturbaserade och multifunktionella åtgärder för att hantera dagvatten- och skyfall eller att planera för stadsgrönska som minskar avrinning och förebygger värmeöar.

Resilienta bebyggelsemiljöer



Cirkularitet och klimatavtryck



I kategorin *Cirkularitet och klimatavtryck* bedöms projektets förutsättningar och ambitioner gällande olika faktorer som påverkar klimatet samt hushållning med resurser. Bebyggelsens klimatavtryck uppstår över hela dess livscykel, från produktion av råvaror till energianvändning i drift och huruvida produkter kan återbrukas vid rivning. Material som inte behöver nyproduceras ger liten klimatpåverkan vilket medför att återbruk av strukturer, anläggningar, konstruktioner, byggnader, byggnadsdelar eller material är mycket positivt. Om en bebyggelse kan ske med små mängder av material eller med material med lågt klimatavtryck har stor betydelse. Grundförutsättningarna för klimatavtrycket påverkas bland annat av markens beskaffenhet, där till exempel goda markförhållanden minskar behovet av komplicerad grundläggning och markförstärkning som ofta medför betydande koldioxidutsläpp. Bebyggelsens läge i terrängen påverkar dess behov av uppvärmning. I bebyggelseprojekt finns ofta möjlighet att producera hållbar el eller värme.

Projekt där goda förutsättningar och intention finns för återbruk samt för bebyggelse med lågt klimatavtryck och/eller produktion av hållbar energi ger positiva poäng. Projekt som förutsätter rivning och där det saknas intentioner om återbruk, eller som planeras så att material blir svåra att återbruka i framtiden ger negativa poäng.



GEOGRAFI

Norrtälje är till ytan en av Stockholms läns största kommuner. Inom kommungränsen finns både stad, tätort, landsbygd och skärgård. Hela kommunen har rätt att växa, vilket prioriteringen av detaljplaner behöver ta hänsyn till. För att kommunen ska kunna växa på ett hållbart sätt premieras utveckling i de lägen som pekas ut i översiktsplanen.

Geografiskt läge

Inom kommungränsen finns en dynamisk blandning av stad, tätort, landsbygd och skärgård, vilket ger stora möjligheter för tillväxt och utveckling. Kommunens vision är att hela området ska ha möjlighet att växa på ett hållbart och balanserat sätt, där detaljplaner tar hänsyn till både lokala behov och långsiktiga mål.

Högsta möjliga poäng i denna kategori ges till projekt som är strategiskt placerade i de områden som prioriteras i översiktsplanen. Projekt som ligger i dessa optimala geografiska lägen kan inte bara dra nytta av befintlig infrastruktur och tillväxtpotential, utan också bidra till att uppfylla kommunens långsiktiga vision om en hållbar utveckling.

GEOGRAFISKT LÄGE





DEMOGRAFI

Norrtälje kommun har i dagsläget en demografisk utveckling som innebär att invånarantalet genom primärt ökar med en åldrande befolkning. Det är väsentligt för kommunen att fler barnfamiljer och personer i arbetsför ålder flyttar in till kommunen. Det beror dels på behovet av arbetskraftsförsörjning genom regenerering och kompetensförsörjning men även skatteintäkter för att täcka kommunens behov av vård och omsorg. En satsning på yngre befolkning inom kommunens gränser innebär även satsningar på att möjliggöra för unga att stanna kvar i kommunen, eller att flytta tillbaka efter studietiden.

I kategorin *Förväntad utveckling på demografin* bedöms hur ett projekt påverkar befolkningssammansättningen i området, med särskilt fokus på åldersstrukturen och hur projektet kan attrahera olika grupper. Poängsättningen sker utifrån hur väl projektet kan bidra till att öka andelen invånare i arbetsför och fertil ålder samt unga, eller om det i stället kan leda till en ökad andel äldre invånare (65 år och äldre).

Vid bedömning av den förväntade demografiska utvecklingen analyseras projektets utformning, exempelvis om det innehåller bostäder och samhällsfunktioner som är attraktiva för unga familjer, studenter och yrkesverksamma, eller om det snarare riktar sig mot äldre, till exempel genom seniorboenden eller andra vårdboendelösningar. Dessutom utvärderas hur närliggande infrastruktur, såsom skolor, arbetsplatser, hälso- och sjukvård samt kollektivtrafik, kan stödja den önskade demografiska förändringen.

Högsta möjliga poäng i denna kategori tilldelas projekt som i mycket hög grad kan bidra till en ökning av invånare i arbetsför ålder och unga. Den övergripande målsättningen är att säkerställa en balanserad befolkningsutveckling som stödjer långsiktig tillväxt och hållbarhet i kommunen.

Förväntad utveckling på demografin



Bostäder för äldre utan biståndsbehov



I kategorin *Bostäder för äldre utan biståndsbehov* bedöms hur ett projekt kan bidra till att tillhandahålla attraktiva och tillgängliga boendeanvändningar för äldre invånare i kommunen, som inte är i behov av biståndsbedömning. Särskilt fokus ligger på hur projektet kan möta efterfrågan på senior- och trygghetsboenden, där äldre kan leva självständigt men med ökad trygghet och anpassade funktioner.

Vid bedömningen av projektet analyseras dess utformning och målgrupp, exempelvis om det innehåller bostäder utformade för äldre med hög tillgänglighet, god komfort och möjlighet till social samvaro, såsom gemensamma ytor och närhet till service. Vidare utvärderas närheten till infrastruktur och servicefunktioner som kan stödja de boendes vardag, exempelvis hälso- och sjukvård, kollektivtrafik och andra närtjänster som förenklar och tryggar tillvaron för de boende.

Högsta möjliga poäng i denna kategori tilldelas projekt som i mycket hög grad kan bidra till att möta kommunens behov av senior- och trygghetsboenden utan biståndsbedömning och erbjuder 41 eller fler boendeplatser. Den övergripande målsättningen är att främja en välfungerande boendemiljö där äldre invånare kan leva självständigt, tryggt och socialt engagerande.

I kategorin *Bostäder för unga* bedöms hur väl ett projekt kan möta den växande efterfrågan på bostäder för unga vuxna, i åldern 18 till 30 år, inom kommunen. Fokus ligger på att skapa boendeanternativ som är både ekonomiskt överkomliga och strategiskt placerade, så att de ger unga tillgång till utbildning, arbete och sociala sammanhang. En blandad bostadsmarknad, som inkluderar både hyresrätter och små, prisvärda bostadsrätter, är central för att tillgodose ungas behov av självständighet och trygghet i sitt boende.

Vid bedömningen analyseras projektets utformning och målgrupp, med fokus på om bostäderna är små, prisvärda och särskilt anpassade för unga. Vidare beaktas projektets närhet till kollektivtrafik och tillgången till centrala mötesplatser, såsom universitet, arbetsplatser, kulturutbud och andra sociala miljöer som stödjer en aktiv och trivsam livsstil.

Högsta möjliga poäng i denna kategori tilldelas projekt som kan möjliggöra 41 eller fler bostäder för unga vuxna, med hyres- eller köpeskapsvillkor som passar deras ekonomiska förutsättningar. Det övergripande målet är att främja en långsiktigt hållbar bostadsmarknad där unga vuxna har möjligheter att etablera sig och bli en del av kommunens framtida utveckling och sociala liv.

BOSTÄDER FÖR UNGA



BOSTÄDER FÖR KOMPETENSFÖRSÖRJNING



I kategorin *Bostäder för kompetensförsörjning* bedöms hur projekt kan stärka kommunens förmåga att locka och behålla yrkesverksamma personer, särskilt inom bristyrken, vilket är avgörande för att stötta den lokala arbetsmarknaden. För att möta detta behov är det centralt att skapa attraktiva boendemiljöer som drar till sig arbetskraft både från regionen och andra delar av landet. Fokus ligger på att tillföra bostäder som är moderna, prisvärda och belägna på strategiska platser nära arbetsplatser och infrastruktur, vilket underlättar för en god balans mellan arbete och vardagsliv.

Vid bedömningen analyseras projektets utformning och hur väl det är anpassat för att möta behoven hos personer inom olika yrkessektorer, med särskilt fokus på närhet till viktiga arbetsplatser och goda kommunikationer. Projekt som erbjuder moderna och tillgängliga boendeanternativ, som är prisvärda och strategiskt placerade, har en klar fördel. Vidare beaktas närheten till samhällsservice, kultur och rekreationsmöjligheter som kan bidra till en trivsam och hållbar boendemiljö.

Högsta möjliga poäng i denna kategori tilldelas projekt som i mycket hög grad bidrar till att möjliggöra för 41 eller fler bostäder för personer inom bristyrken och som erbjuder förmånliga boendevillkor. Det övergripande målet är att skapa boendemiljöer som attraherar och behåller kvalificerad arbetskraft, vilket bidrar till en långsiktigt hållbar ekonomisk utveckling och ökad konkurrenskraft för kommunen.



KRONOLOGI

Det finns vid ingången av 2025 totalt 30 beviljade planbesked där planprocessen inte startats. Det äldsta planbeskedet beviljades 2011. För att ge äldre planbesked en ökad möjlighet att hanteras premieras dessa.

I kategorin *Kronologi* bedöms projekt utifrån när deras planbesked beviljades, där syftet är att skapa förutsättningar för äldre planbesked att prioriteras och få ökad möjlighet att förverkligas. Vid ingången av 2025 fanns 30 beviljade planbesked där planprocessen ännu inte påbörjats, med det äldsta planbeskedet daterat så långt tillbaka som 2011.

Högsta möjliga poäng tilldelas till ett projekt med ett planbesked som beviljades för 10 år sedan eller mer, vilket indikerar ett långvarigt engagemang i kommunens planering och utveckling.



Kronologi



Checklista

Vid ansökan om planbesked:

Du har alltid möjlighet att ha kontakt med planenheten innan du lämnar in din ansökan om planbesked, så tveka inte att kontakta oss!

De handlingar som du ska lämna in när du ansöker om planbesked, eller lämnar in ett reviderat förslag för ett redan beviljat planbesked är:

- Situationsplan som redovisar hur platsen är tänkt att exploateras.
- Visionsbeskrivning som redovisar exploateringsgrad, målgrupp. Här beskriver du projektets övergripande vision och målsättning samt hur du har tänkt att tillgodose de olika kriterierna som bedöms i planprioriteringsverktyget.
- Minst fem inspirationsbilder som redovisar exempel på gestaltning avseende material, kulör, skala/volym och anpassning till platsen





KONTAKTUPPGIFTER

Norrtälje kommun
Box: 800, 761 28 Norrtälje
Telefon: 0176-710 00
E-post: kontaktcenter@norrtalje.se

norrtalje.se

