



# DESTINATION NORRTÄLJE HAMNPLAN

# INNEHÅLL

---

innehåll .....	4	Kvarter 9C – Hamnpiren: multihall och scen .....	45
Bakgrund och syfte .....	3	kvarter 9A.....	46
<b>KULTUR- OCH SAMLINGSLOKALER</b>	<b>5</b>	Kvarter 13 .....	47
Sammanställning .....	16	Mötesplatser och lokaler i markplan.....	48
<b>REFERENSSTUDIE ALLAKTIVITETSHUS</b>	<b>21</b>	<b>INDIKATIVA BYGGRÄTTSVÄRDEN</b>	<b>49</b>
Messingen – Upplands Väsby.....	22	Höga byggrättsvärden för bostäder i Norrtälje hamn.....	50
Komedianten – Varberg.....	25	Höga byggrättsvärden för dagligvaruhandel.....	52
Väven – Umeå.....	28	Sammanfattning byggrättsvärde per kvarter.....	56
<b>ÖVERSIKTLIG ANALYS – HOTELL OCH ÄLDREBOENDE I NORRTÄLJE HAMN</b>	<b>30</b>	<b>SAMMANFATTNING &amp; SLUTSATSER</b>	<b>57</b>
Olika grad av specialisering inom hotellfastigheter .....	31	Slutsatser av referensstudie.....	58
Äldreboende i bostadsrätt – exemplet Seniorgården.....	34	Slutsatser gällande byggrättsvärden.....	59
<b>BETALNINGSVILJESTUDIE</b>	<b>36</b>	Sammanfattning.....	60
Genomsnittlig betalningsvilja .....	37	<b>BILAGOR</b>	<b>61</b>
<b>KONCEPT DESTINATION NORRTÄLJE HAMNPLAN</b>	<b>41</b>	Bilaga 1 – kalender kulturkatalogen.....	62
Från behov till koncept .....	42		
Programskiss.....	43		
Kvarter 9B – Hamnhotellet .....	44		

## NORRTÄLJE KOMMUN

Roger Gustafsson

Helén Hedensjö

Adam Persson

Cecilia Möller

## SPACESCAPE

Alexander Ståhle

Karin Lundgren

Eva Minoura

## EVIDENS

Christofer Salmén

Henrik Österberg

# BAKGRUND OCH SYFTE

I detta PM görs dels en kartläggning av dagens kultur- och samlingslokaler i Norrtälje tätort tillsammans med en analys av behovet i en nära framtid. Detta görs med hjälp av befolkningsprognoser för 2025 samt referenser. Kartläggningen av utbud kompletteras med referensstudier på allaktivitetshus som tillsammans ger underlag för en programskiss och koncept för verksamheter för destinationen Norrtälje hamnplan.

## METOD

Kartläggningen är avgränsad till lokaler inomhus som är tillgängliga för allmänheten, i egenskap av privatperson eller genom föreningsliv. 10 olika kategorier av kultur- och samlingslokaler har kartlagts. Det finns ytterligare samlingslokaler och mötesplatser som av olika skäl är svåra att definiera eller avgränsa och som därför inte är kartlagda i denna rapport, några är beskrivna i avsnittet övriga lokaler.

Tillgången av de olika kategorierna av samlingslokaler analyseras utifrån dagens behov i förhållande till befolkningens mängd samt det framtida behovet utifrån Norrtälje tätorts befolkningsprognos för 2025. Befolkningsprognosen är framtagen av Sweco.

I Norrtälje hamn planeras bostäder för närmare 5000 personer samt service och verksamheter för arbetande och besökare.

Då studien inte tar hänsyn till eventuella brister eller överskott av lokaler i nuläget förelås att Nyköping tätort, med sina ca 35 000 invånare, används som referens för vilket utbud som kan antas vara rimligt för Norrtälje år 2030. Nyköping marknadsför sig även med liknande kvaliteter som Norrtälje hamn med närheten till havet, bad och skärgård.

Nyköpings kampanj ”Bo i Nyköping”, som är en tolkning av staden i svartvita fotografier, har enligt kommunikationschefen på Nyköping kommun varit en

Invånare i Norrtälje tätort

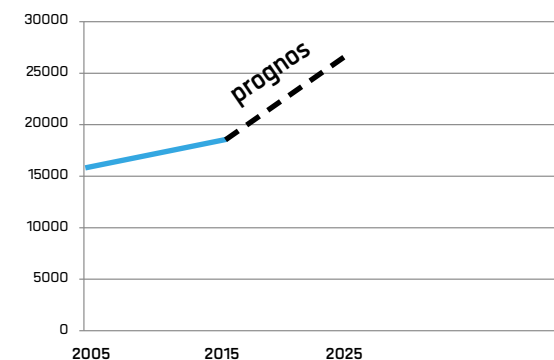


Diagram: Befolkningsprognos för Norrtälje tätort (Sweco, 2015)

bidragande faktor till den ökade inflyttningen från 1500 till 2500 personer per år.

# 2015

## ca 18 000

personer bor i Norrtälje tätort 2015

# 2025

## ca 26 000

personer bor i Norrtälje tätort 2025

Motsvarar i invånare:  
Nyköping - 32 224  
Motala - 30 944  
Trelleborg - 29 316  
Karlskoga - 27 490  
Märsta - 27 034

# 2030

Norrtälje 2030 = Nyköping 2016?



# KULTUR- OCH SAMLINGSLOKALER

## SAMLINGS- OCH MÖTESLOKALER

Kartan visar samlings- och möteslokaler i Norrtälje tätort. Inom tätorten finns Folkets hus och IOGT-NTO Norrtälje som enligt kommunens hemsida är bokningsbara (2016). Folkets hus största lokal är 160 kvm och har dessutom två mindre salar för 40 personer vardera och tre mindre studierum. Dessa har hög belägningsgrad under vår- och hösttermin men står ofta tomma under sommaren.

*Nyköping tätort har 8 bokningsbara fest- och möteslokaler.*

### SLUTSATS

Ytterligare två möteslokaler vore lämpligt för att möta befolkningsökningen till 2025. Prognosen stämmer även överens med antalet lokaler i Nyköping. Både hamnen och centrum skulle vara lämpliga platser för nya bokningsbara möteslokaler.

# 6 st

samlings- och möteslokaler  
finns i Norrtälje tätort 2016

# + 2 st

samlings- och möteslokaler behövs för  
att behålla dagens nivå till 2025



Karta: Geografisk placering av samlingslokaler

## BIBLIOTEK

Kartan visar Norrtälje stadsbibliotek, vilket är det enda i tätorten. Biblioteket arrangerar bl.a. olika typer av evenemang såsom högläsning och författarträffar. Källa är Kulturkatalogen från Norrtälje kommun (2016). År 2016 hade stadsbiblioteket ca 196 000 besökare och en årshyra på drygt 3,5 miljoner.

*I Nyköping finns ett bibliotek.*

### SLUTSATS

Sett till befolkningsutvecklingen till 2025 och referensen Nyköping behövs inte ytterligare bibliotek. Dock kan en filial i form av ett bokcafé i hamnen vara aktuellt för att tillgängliggöra utbudet i den nya stadsdelen.

1 st

bibliotek

finns i Norrtälje tätort 2016

0 st

bibliotek behövs

för att behålla dagens nivå till 2025



Karta: Geografisk placering av bibliotek.

## KULTURHUS

Kartan visar Norrtälje kulturhus som innehåller både Norrtälje konsthall och museum med inriktning på etnologi, pedagogik och kulturarv. År 2016 hade kulturhuset ca 18 000 besökare och en årshyra på drygt 1,5 miljoner.

Kring det nybyggda huset som idag benämns som kulturhus, råder delade meningar och byggnaden innehåller tillräckligt många aktiviteter för att uppfylla definitionen som kulturhus.

*Nyköping har ett kulturhus.*

### SLUTSATS

Sett till befolkningsutvecklingen till 2025 behövs inte ytterligare kulturhus. Dock har Nyköping ett Barnkulturcentrum vilket saknas i Norrtälje.

1 st

kulturhus

finns i Norrtälje tätort 2016

0 st

kulturhus behövs

för att behålla dagens nivå till 2025



Karta: Geografisk placering av kulturhus.



## BIOGRAFER

Kartan visar biografen Royal Norrtälje. Biografen är den enda i Norrtälje tätort och har två salonger med totalt 230 sittplatser.

*Nyköping har en biograf med 5 salonger med totalt 526 sittplatser.*

### SLUTSATS

Med Nyköping som utgångspunkt kan det vara motiverat att bygga ut befintlig biograf med fler salonger och sittplatser, beroende på hur belägningsgraden ser ut för biografen idag.

# 1 st

biografer

finns i Norrtälje tätort 2016

# expansion?

behövs för att

bibehålla dagens nivå till 2025



Karta: Geografisk placering av biografer.

## SCENER

Kartan visar scener inomhus för dans, konserter, musikal, teater och övriga typer av evenemang i Norrtälje tätort. Scenerna finns i Folkets hus (160 sittplatser), Norrtälje kyrka, Ungdomshuset VERKET och Roslagsskolans aula (548 platser). Utomhus i Societetsparken finns även Friluftsscenen som dock inte kan räknas med som en lokal i kartläggningen. Källa Kulturkatalogen Norrtälje kommun (2016). 3 600 invånare per scenlokal 2016.

*Nyköping har ca 2700 sittplatser fördelat på 3 större scener (Nyköpings teater 245, Träffen 1200 och Kulturum 640).*

### SLUTSATS

Nyköping har ett större utbud av stora scener av kommersiell karaktär än Norrtälje. För att möta befolkningsökningen till 2025 föreslås ytterligare 1-2

# 5 st

scener

finns i Norrtälje tätort 2016

# + 1 stor scen

scener behövs för att  
bibehålla dagens nivå till 2025



Karta: Geografisk placering av scener.

## MUSEER OCH KONSTHALLAR

Kartan visar museer och konsthallar i Norrtälje tätort. Där ingår Norrtälje museum och konsthall, Pythagoras industrimuseum, Roslagsmuseet, Nordströms museum, Norrtälje skolmuseum och Luftvärnsmuseet.

*Nyköping har 10 museum och konsthallar.*

### SLUTSATS

Ytterligare tre museum vore rimligt för att möta befolkningsutvecklingen och mostvara Nyköpings utbud. Hamnen vore en lämplig plats för ett tillskott.

7 st

museer och konsthallar  
finns i Norrtälje tätort 2016

+ 3 st

utställningshallar behövs för att  
bibehålla dagens nivå till 2025



Karta: Geografisk placering av museer och konsthallar

## BOKNINGSBARA SKOLLOKALER

Kartan visar skolor där lokaler finns möjliga att boka via kommunens hemsida (2016). Dessa lokaler finns på Roslagsskolan, Rodengymnasiet, Vigelsjöskolan, Kvisthamraskolan och Parkskolan.

Enligt Kultur och fritid är bokningsbara skollokaler inte ansedda att vara attraktiva möteslokaler för föreningar.

### SLUTSATS

För att möta befolkningsutvecklingen föreslås att ytterligare tre skolor görs bokningsbara, dock är det kanske inte den typ av möteslokal som efterfrågas i högst utsträckning av föreningslivet.

6 st

skolor med bokningsbara lokaler  
finns i Norrtälje tätort 2016

+ 3 st

skolor med bokningsbara lokaler behövs  
för att bibehålla dagens nivå till 2025



Karta: Geografisk placering av bokningsbara skollokaler

## STUDIEFÖRBUNDENS EGNA LOKALER

Det finns ett antal olika studieförbund i Norrtälje tätort. De som har egna lokaler och är redovisade i kartan är ABF, Bilda, Medborgarskolan, Nykterhetsrörelsens bildningsverksamhet, Sensus, Studieförbundet Roslagen och Studieförbundet Vuxenskolan. Föreningar som inte har egna lokaler är inte med i kartläggningen.

Efterfrågan på lokaler från ytterligare studieförbund är inte känd.

### SLUTSATS

Vid antagnadet att antalet studieförbund, som efterfrågar egna lokaler, ökar i takt med befolkningsökningen skulle ytterligare 4 lokaler vara lämpliga. Hamnen vore, för den geografiska spridningen, en bra plats för nya lokaler.

8 st

studieförbundslokaler  
finns i Norrtälje tätort 2016

+ 4 st

studieförbundslokaler behövs  
för att bibehålla dagens nivå till 2025



Karta: Geografisk placering av studieförbundens egna lokaler..

## FRITIDS- OCH UNGDOMSGÅRDAR

Kartan visar kartlagda fritids- och ungdomsgårdar. Inom tätorten finns Brännäsgården för åldersgruppen 11-17 år med kafeteria, kiosk och friluftssamhet samt Ungdomshuset VERKET som riktar sig till åldersgruppen 14-25 år. Där finns en musikstudio, popskola, kafé och replokaler. Källa är Norrtälje kommuns hemsida (2016).

*Nyköping tätort har 5 fritidsgårdar. Fritidsgårdarna varierar i storlek mellan 80-1000 kvm.*

### SLUTSATS

För att följa befolkningsökningen och vid jämförelse med Nyköping vore minst en ytterligare fritidsgård ett lämpligt tillskott. De två befintliga fritidsgårdarna är relativt stora och det skulle därför vara motiverat med en mindre fritidsgård som ligger i anslutning till större multifunktionella ytor.

Studier visar att närhet är en viktig faktor för att ungdomar ska ta sig till fritidsgårdar. Därför kan det anses vara motiverat med fler mindre fritidsgårdar än en stor.

# 2 st

fritids- och ungdomsgårdar  
finns i Norrtälje tätort 2016

# + 1 st

fritids- och ungdomsgård behövs  
för att bibehålla dagens nivå till 2025



Karta: Geografisk placering av fritids- och ungdomsgårdar.

## IDROTTSANLÄGGNINGAR MED BOKNINGSBARA LOKALER

Kartan visar idrottsanläggningar med inomhuslokaler som är bokningsbara för föreningar genom idrottsförvaltningens hemsida. Kartläggningen inkluderar lokaler av kategorierna fotbollshall, gymnastiksal, idrottshall, ishall och simhall. Norrtälje sportcentrum, Norrtälje badhus, Rodengymnasiets sporthall och Roslagsskolans sporthall. Källa är kommunens hemsida (2016).

### SLUTSATS

Kommunen har yttrat att nya hallar inte blir aktuellt, utan utökningen görs i så fall i form av utbyggnation av befintliga lokaler för att tillmötesgå befolkningsökningen. En multihall på piren skulle dock kunna inrymma en flexibel idrottshall som kan användas på andra sätt.

5 st

bokningsbara idrottslokaler  
finns i Norrtälje tätort 2016

+ 2 st

bokningsbara idrottslokaler behövs  
för att bibehålla dagens nivå till 2025



Karta: Geografisk placering av idrottsanläggningar och bokningsbara lokaler.

# SAMMANSTÄLLNING

Kartan visar en sammanställning av olika typer av kultur- och samlingslokaler som är kartlagda.

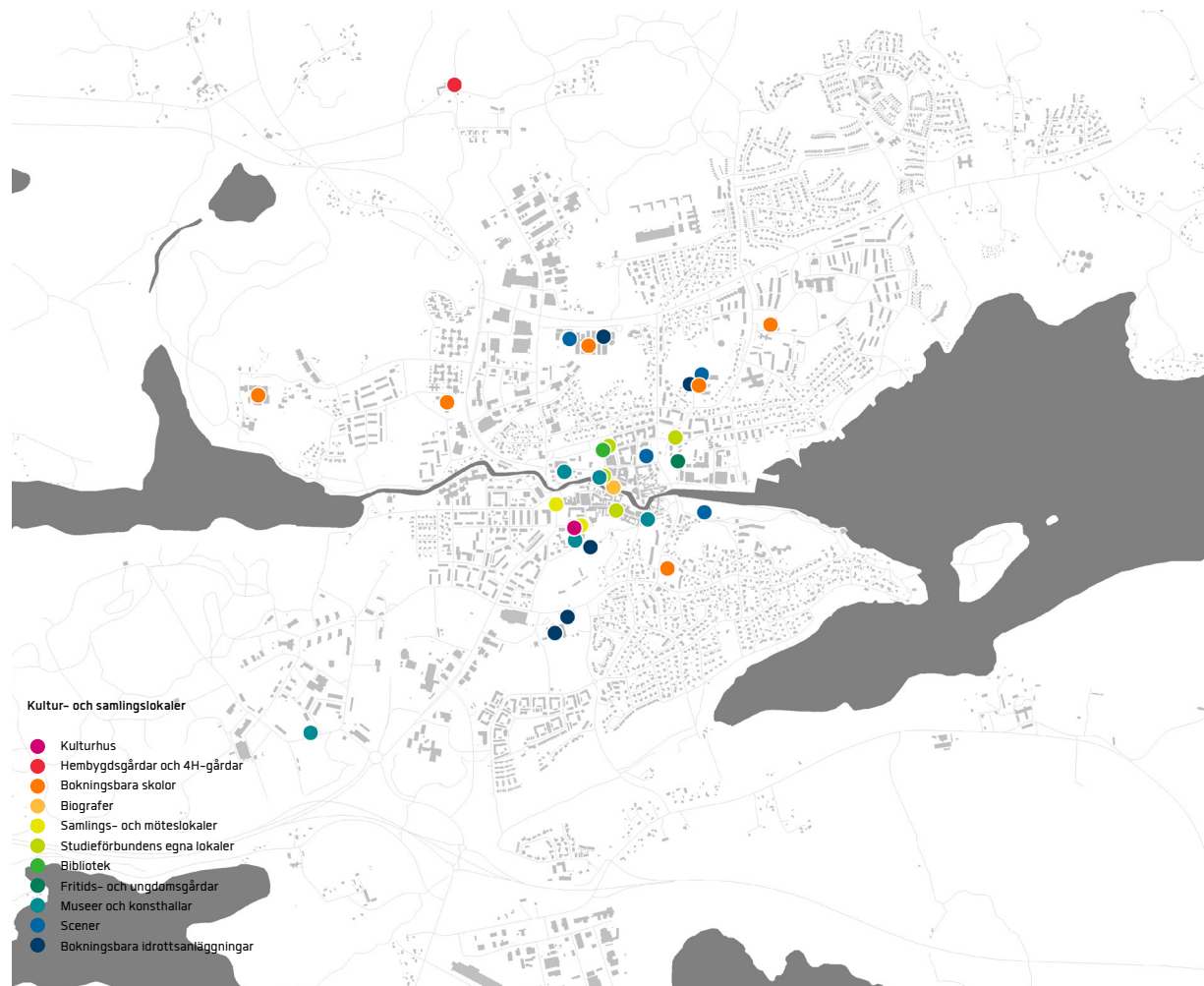
Totalt efterfrågas 16 nya kultur- och samlingslokaler för att bibehålla dagens nivåer. Precis som idag kan lokalerna dock samnyttjas och innehålla flera funktioner och användare som byter av varandra.

Illustrationen visar det antal nya kultur- och samlingslokaler av varje typ som behövs för att den nivå på invånare per lokal som finns i Norrtälje tätort idag ska bibehållas till år 2025.

Eftersom nyckeltal (max antal boende per lokal) saknas idag har vi beräknat behovet med utgångspunkt ifrån dagens tillgång. Det betyder att om det finns någon typ av lokalbrist eller lokalöverskott idag så har vår behovsanalys inte tagit ställning till detta då kommunen inte har kartlagt belägningsgraden för de olika lokalerna. Prognosen för lokaler 2025 bevarar således dagens brist eller överskott.

Tabell över behovet i Norrtälje tätort:

MÖTESLOKAL	+ 2
BIBLIOTEK	0
KULTURHUS	0
BIOGRAFER	0
SCENER	+ 2
MUSEER OCH KONSTHALLAR	+ 3
BOKNINGSBARA SKOLOR	+ 3
STUDIEFÖRBUNDENS LOKALER	+ 4
FRITIDSGÅRDAR	+ 1
IDROTTSANLÄGGNINGAR	+ 2



Karta: Geografisk placering av kartläggningens lokaler



## ÖVRIGA LOKALER

Kartläggningen har definierat samlingslokaler och andra mötesplatser som av olika anledningar inte karteras och analyseras geografiskt, men som ändå är viktiga att beakta.

### FÖRENINGSLOKALER

På grund av denna mångfald av föreningar och dess vida definition är det svårt att avgränsa och kartlägga denna typ av föreningsmöten.

- Frälsningsarméns scouter
- Pensionärsföreningar
- Kulturföreningar (ex. Jazzmusikens vänner, Kultursparken, Norrtälje ateljéförening, föreningar för linedance, filmstudioteknik, folkdans, fotoklubb, körer m.m.
- Idrottsföreningar (ex. Bowlingklubben Ankaret, Norrtälje dykarklubb, biljardklubb, roddförening, segelsällskap, sjöscoutkår, tennisklubb, ridklubb).

Hur dessa föreningar upplever Norrtälje tätorts utbud på lokaler är inte kartlagt.

### SAMFUNDSLOKALER

- Norrtälje kyrka
- Equmenia Rodenkyrkan Norrtälje
- Frälsningsarmén
- The Pentecostal Church Norrtälje



Bild: Norrtälje kyrka



Bild: Norrtälje ateljéförening



Bild: Norrtälje roddförening

## KONFERENSANLÄGGNINGAR

Kartan visar de fem konferensanläggningar som finns inom Norrtälje tätort idag. Gemensamt för samtliga är att de erbjuder 40-50 personer i biosittning. Anläggningar för större grupper finns inte inom tätorten.



Karta: Geografisk placering av tätortens konferensanläggningar.

## HOTELLRUM

Norrtälje tätort har totalt 6 hotell, vandrarhem/B&B med sammanlagt 110 rum för logi. Hotell Roslagen har störst anläggning med 52 rum. Större anläggningar än så saknas i tätorten idag.

Motsvarande i Nyköpings 6 hotell/vandrarhem/B&B med sammanlagt 544 rum för logi.

Motala 6 hotell/vandrarhem/B&B har sammanlagt 181 rum för logi medan Märsta har 719 rum tillgängliga.

Avståndet till Arlanda är ca en timmes bilresa från Norrtälje vilket påverkar antalet hotellrum i relation till ex. Märsta.

STAD	ANTAL RUM
NORRTÄLJE	110
NYKÖPING	544
MOTALA	181
MÄRSTA	719



Karta: Geografisk placering av tätortens hotellanläggningar

## OFFENTLIG KONST

Inom Norrtälje tätort finns ett stort utbud och utbredd spridning av offentliga konstverk. De 32 verken som kommunen själva dokumenterat har här placerats ut geografiskt och tilldelats en storlekskategori. Om utbudet på offentliga konstverk ska behandlas på samma sätt som lokaler sett till befolkningsökningen behövs 14 ytterligare verk år 2025 för att bibehålla dagens nivå.

32 st

offentliga konstverk finns i Norrtälje tätort 2016

+ 14 st

offentliga konstverk behövs för att bibehålla dagens nivå till 2025



Karta: Geografisk placering av offentliga konstverk

● Stora konstverk ● Mellanstora konstverk ● Litet konstverk

# REFERENSSTUDIE ALLAKTIVITETSHUS

# MESSINGEN - UPPLANDS VÄSBY



Messingen		
Yta (kvm LOA)		13 343
Messingen (kvm)	BTA	14 886
	LOA	12 204
Kulturhuset	BTA	1 239
	LOA	1 140
Färdigställande	<b>2011 och 2015</b>	
Byggekostnad ca		
Byggekostnad per kvm		
<b>Besöksantal</b>		
<b>Nyttjandegrad</b>		

Upplands Väsby kommun har närmare 43 000 invånare och befinner sig i en tillväxtfas med utveckling av citykärnan och nybyggnation av kommersiella fastigheter och bostäder.

Messingen i Upplands Väsby byggdes 2011 som ett kreativt kunskapscentrum och utvecklades ytterligare 2015 för att nu utgöra huset Messingen och Kulturhuset (scenhus). De två byggnaderna inrym-

mer idag två gymnasieskolor i form av Väsby Nya Gymnasium och Peabskolan, bibliotek, musikskola, kommunal musikskola, bibliotek, konferenslokaler, idrott/ multihall, café/ restaurang och kulturhus/scenhus.

Dessutom har äldreboendet Brobacken kopplats samman med Messingen, vilket bland annat ger möjligheter till nyttjande av köksfunktionen samt

sammanträden och konferenser

I samspelet mellan näringsliv och föreningsliv skapar huset förutsättningar för möten i många dimensioner

Ursprungsprojektet genomfördes med PEAB som entreprenör och fastighetsbolaget Hemsö som slutlig ägare. Kulturhuset (scenhuset) ägs av fastighetsbolaget John Mattsson

## MESSINGEN - UPPLANDS VÄSBY

Driften av Messingen och Kulturhuset sköts sedan 2016 av kommunen i form av Messingeenheten placerad under Kultur och Fritidsenheten.

Uppdraget innebär ett ansvar för lokaluthyrning för vissa av lokalerna, reception, information och hemsida, att lokalvård (upphandlas), bevakning, vaktmästeri, konferensmöjligheter, cafédrift (eventuellt), att drift av restaurang/catering (upphandlas), vidhålla och utveckla den övergripande målsättningen/visionen för huset, verka för en god samverkan mellan aktörerna, tillskapa och attrahera föreningsliv och olika kultur- och fritidsaktörer, eventuellt ansvara för visst inre underhåll och att hitta möjliga förhyrningar i permanenta lokaler i syfte att öka nyttjandet

Totala bruttoytan (BTA) för Messingen och Kulturhuset är ca 16 125 kvm och den uthyrbara ytan (LOA) 13 343 vilket motsvarar en yteffektivitet om 83%

Messingeenheten med personal hyr 1 420 kvm och sköter uthyrningen och driften av båda husen. Kommunen hyr Messingen för ca 30.2 mkr och Kulturhuset för ca 6.0 mkr, uthyrningen till verksamheter inbringar 20.0 mkr respektive 6.3 mkr. Hyran för Messingen motsvarar ca 2 500 kr/kvm och för Kulturhuset ca 6 000 kr/kvm.

Upplands Väsby kommun behöver därför årligen ur ett fastighetsperspektiv ytterligare bidra med ca 10 mkr årligen

Messingen och Kulturhuset	
<b>Messingen</b>	
Messingeenheten	1420
Idrott/ multihall	1464
Bibliotek	1048
Musikskola	593
Peabskolan	1333
Väsby Nya Gymnasium	5519
Kök och Matsal	826
<b>Totalt (kvm LOA)</b>	<b>12 204</b>
Hyra inhyrning ca tkr	30 200
Hyra inhyrning ca kr/ kvm LOA	2 475
Uthyrning ca tkr	20 000
Uthyrning ca kr/ kvm LOA	1 639
<b>Kulturhuset</b>	
Kulturhuset	1 140
Hyra inhyrning ca tkr	6 000
Hyra inhyrning ca kr/ kvm LOA	5 263
Uthyrning ca tkr	6 300
Uthyrning ca kr/ kvm LOA	5 526

# MESSINGEN - BILDER





# KOMEDIANTEN – VARBERG



Komedianten	
Yta (kvm LOA)	4 800 (varav 300 kvm teknikytor)
Bibliotek och kulturhus (kvm) BTA LOA	- 4 500
Färdigställande	2012
Byggekostnad ca	63 Mkr (Avser om- och tillbyggnad av byggnaden som innehåller bibliotek mm.)
Byggekostnad per kvm	13 100 kr/kvm
Besöksantal	-
Nyttjandegrad	100 %

Varbergs kommun utgör en del av Göteborgsregionen och kännetecknas av en stark befolkningstillväxt och god ekonomisk utveckling.

Bakgrunden till skapandet av Komedianten utgörs av att det tidigare stadsbiblioteket i Varberg hade spelat ut sin roll, dels rent storleksmässigt men även att funktionen och skicket var eftersatt. En tävling utlystes och Nyréns förslag utsågs till vinnare.

Byggnaden innehåller bibliotek, konsthall, konstpedagogisk verkstad, kafé, teatrar och kommunal information.

Fastigheten Komedianten 5 ägs och förvaltas av Varbergs kommun. Kommunen var byggherre där projektet utfördes som samordnad entreprenad med Skanska som generalentreprenör.

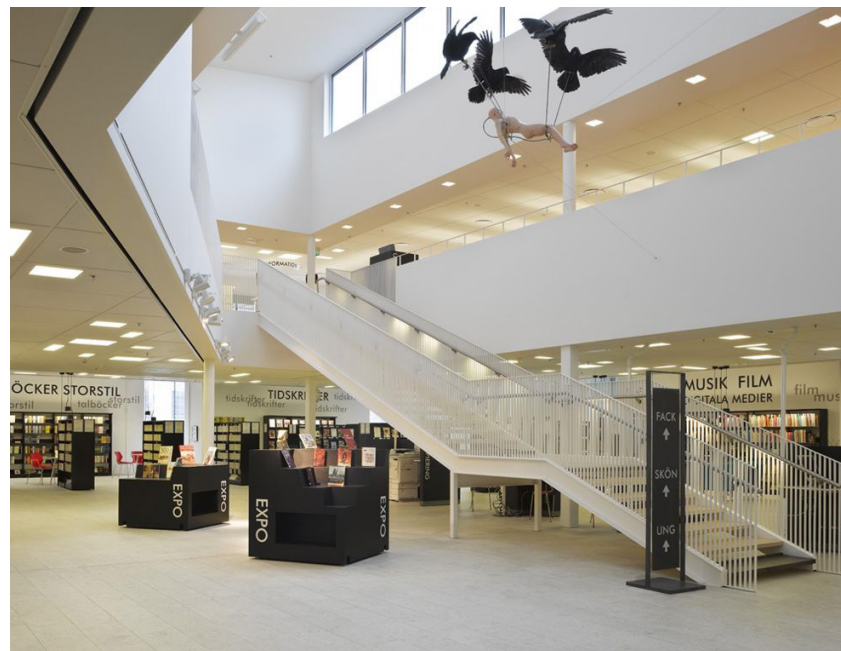
## KOMEDIANTEN - VARBERG

Driften av Komediante sköts och utförs sedan in-  
vigningen av kommunen i form av Serviceförvalt-  
ningen i Varbergs kommun. Serviceförvaltningen är  
en av nio förvaltningar och ansvarar för service och  
tjänster inom fastighetsdrift- och underhåll, kost  
och städ samt IT och växel.

Uppdraget innebär ett ansvar för lokaluthyrning för  
caféet, lokalvård, bevakning, vaktmästeri, löpande-  
och planerat underhåll. Innehållet i Komediante  
ansvarar Kultur- och fritidsförvaltningen för och de  
utgör också den enda hyresgästen så när som caféet  
som drivs av en extern aktör.

<b>Komediante</b> (Samtliga siffror avser år 2015)	
<b>Bibliotek- och kulturhus</b>	<b>4 800</b>
Bibliotek	2 100
Konsthall och konstpedagogisk verkstad	400
Café	140
Lilla teatern	160
Evenemangsyta (plan 2)	200
Interna lokaler (förråd, kontor, etc)	1 100
Kommunikationsytor (Korridorer, hiss, trappor, etc)	500
Teknikytor	300
<b>Totalt (kvm LOA)</b>	<b>4 800</b>
	<b>Budget 2015 (tkr)</b>
Hyresintäkt	6 200
<i>Hyresintäkt (kr/kvm/år LOA)</i>	1 290
Drift- och underhåll	1 800
<i>Drift- och underhåll (kr/kvm/år LOA)</i>	375
Kapitalkostnad/ Avskrivning	2 300
<i>Kapitalkostnad/ Avskrivning (kr/kvm/år LOA)</i>	480
Intäktsränta	1 700
<i>Intäktsränta (kr/kvm/år LOA)</i>	350
Budgeterat resultat 2015	400

# KOMEDIANTEN - BILDER



# VÄVEN - UMEÅ



Väven		
Yta (kvm LOA)		24 000
Bibliotek och kulturhus (kvm)	BTA	-
	LOA	15 000
Hotell och restauranger	BTA	-
	LOA	9 000
Färdigställande		2014
Byggekostnad ca		814 Mkr
Byggekostnad per kvm		34 000
Besöksantal		-
Nyttjandegrad		-

Umeåregionen med Umeå kommun som kärna är den största regionen i Norrland och kommunen har drygt 120 000 invånare.

Bakgrunden till skapandet av Väven var att många kulturverksamheter skulle samsas i ett öppet, tillgängligt och offentligt hus. Arkitekter är Snøhetta och White där utgångspunkterna för byggnaden var björken (Umeås symbol), Umeås öppna stadsplan och en placering vid älven. Byggnaden innehåller Umeå stadsbibliotek på tre våningsplan, Kvinnohis-

toriskt museum, flera skaparverkstäder, filmsalar och lokaler för konst. Utöver detta innehåller byggnaden också kontorslokaler, konferensanläggning, hotell och restauranger.

Fastigheten ägs och förvaltas av Umeå kommun och Fort Knox (Privata fastighetsägaren Balticgruppens holdingbolag) genom det samägda bolaget Väven i Umeå AB. Fort Knox och Umeå kommun är i sin tur bolagets hyresgäster.

## VÄVEN - BILDER



**ÖVERSIKTLIG ANALYS -  
HOTELL OCH ÄLDREBOENDE  
I NORRTÄLJE HAMN**

# OLIKA GRAD AV SPECIALISERING INOM HOTELLFASTIGHETER






Typ av avtal mellan fastighetsägare och operatör för hotellverksamheten	Konsekvenser	Typ av aktör
Fasta avtal	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ger stabil avkastning</li> <li>- Ingen insyn i hotellverksamheten</li> <li>- Ingen betydande möjlighet att påverka fastighetens värde</li> </ul>	Fastighetsägare utan speciellt fokus på hotellfastigheter
Omsättningsbaserade med eller utan golv	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ger fastighetsägaren incitament att skapa bättre förutsättningar för hotelldrift</li> <li>- Logiintäkter har generellt sett stigit snabbare än inflationen</li> </ul>	Fastighetsägare med kompetens inom hotellverksamhet
Resultatbaserade	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fastighetsägaren bär både intäkt och kostnadsrisk</li> <li>- Stort engagemang krävs från fastighetsägarens sida</li> </ul>	"Hotellfastighetsbolag"
Managementkontrakt	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fastighetsägaren är ägare till operatörsbolaget</li> <li>- Nettoresultatet i operatörsrörelsen motsvarar hyra</li> <li>- Konstant styrning från fastighetsägaren krävs för att upprätthålla en hög lönsamhet</li> </ul>	Hotelloperatör

Ökad grad av specialisering

Stigande potentiell avkastning

Olika grad av specialisering inom ägande av hotellfastigheter - ca 90 % av nytecknade kontrakt i Norden utgörs av omsättningsbaserade avtal med eller utan golv

## HOTELLKLASSNING

Antal stjärnor	Exempel på minimikrav som ska vara uppfyllda
	Delad dusch/ WC, centralvärme och väckning
	Minst 40 procent av rummen ska ha eget badrum/ WC
	Eget badrum/ WC, bemannad reception minst 14 timmar per dygn, hiss
	Bemannad reception 24 timmar per dygn, öppen bar och restaurang minst 6 dagar per vecka, room service
	Bemannad reception och service 24 timmar per dygn, restaurang öppen dagligen, tilläggstjänster, hög standard och kvalitet på inredningen

Svenska hotell har klassats enligt ett europeiskt klassningssystem sedan 2011. Hotellen bedöms efter 270 kriterier och kan tilldelas en till fem stjärnor.



## FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR ETT HOTELL I HAMNEN

- Norrtälje har idag två etablerade hotell, dels centralt belägna Åtellet men också Hotell Roslagen i ett mer perifert läge.
- Åtellet har 22 rum varav 4 är enkelrum. Hotellet färdigställdes 2009 och är klassat med 3 stjärnor.
- Hotell Roslagen är klassat med 3 stjärnor och har 52 rum. Hotellet genomgår för närvarande en upprustning av lobby och hotellrummen.
- Hyresnivåerna för hotell i Norrtälje är låga. Även direktavkastningskraven indikerar en svag marknad där en ny produkt i centrum skulle hamna kring 6,00-6,50 i direktavkastningskrav.
- Tydligt är att det är svårt att få ihop en investeringskalkyl för en nyproducerad hotellbyggnad med rådande marknadsvillkor. Med ett direktavkastningskrav om 6,25 och en vakansgrad om 6 procent krävs en hyresnivå om cirka 2 500 för att nå break even vid en investeringskostnad om 25 000 kr/kvm LOA vid exploateringsfaktor 0,90.
- Med rätt koncept och en stark operatör kan dock riskbilden sänkas vilket ger ett lägre avkastningskrav vilket i sin tur medför lägre hyresnivå för att nå break even.



Hotell	Hyra (kr/kvm/år)			Direktavkastning (%)			Vakans (%)
	Låg	Medel	Hög	Låg	Medel	Hög	Nuvarande
A Centrum	680	808	935	6,56	6,83	7,35	6,00
B Övriga centrum	510	638	765	7,09	7,35	7,88	8,00
C Övriga tätorten	383	468	595	7,61	8,14	8,40	10,00
D Övriga kommunen	340	425	553	8,14	8,66	9,19	12,00

# ÄLDREBOENDE I BOSTADSRÄTT - EXEMPLET SENIORGÅRDEN

- Bostadsutvecklaren JM har utvecklat konceptet Seniorgården som innebär ett bostadsrättsprojekt med föreningar i storleksordningen 30-70 lägenheter.
- Seniorgårdens bostäder kan endast köpas av kunder som är 55 år eller äldre.
- Förutom en ordinär bostadsrätt med anpassad rumspanering och hög tillgänglighet utgår Seniorgården från ett eget seniorprogram som omfattar cirka hundra funktioner och detaljer som byggs in i bostaden för att förenkla ett boende när rörligheten minskar.
- De boende erbjuds ett flertal tjänster
  - Inför flytten (flyttstädning, magsingering, flytt-hjälp, etc.)
  - Tjänster i bostaden (Inköpshjälp och ärenden, hantverkshjälp, städning, matlagning, klädvård, catering, etc.)
  - Upplevelser och hälsa (Semesterboende utomlands, träning- och hälsa [träning och massage])



## BYGGRÄTTSVÄRDET FÖR ÄLDREBOENDE I BOSTADSRÄTTSFORM

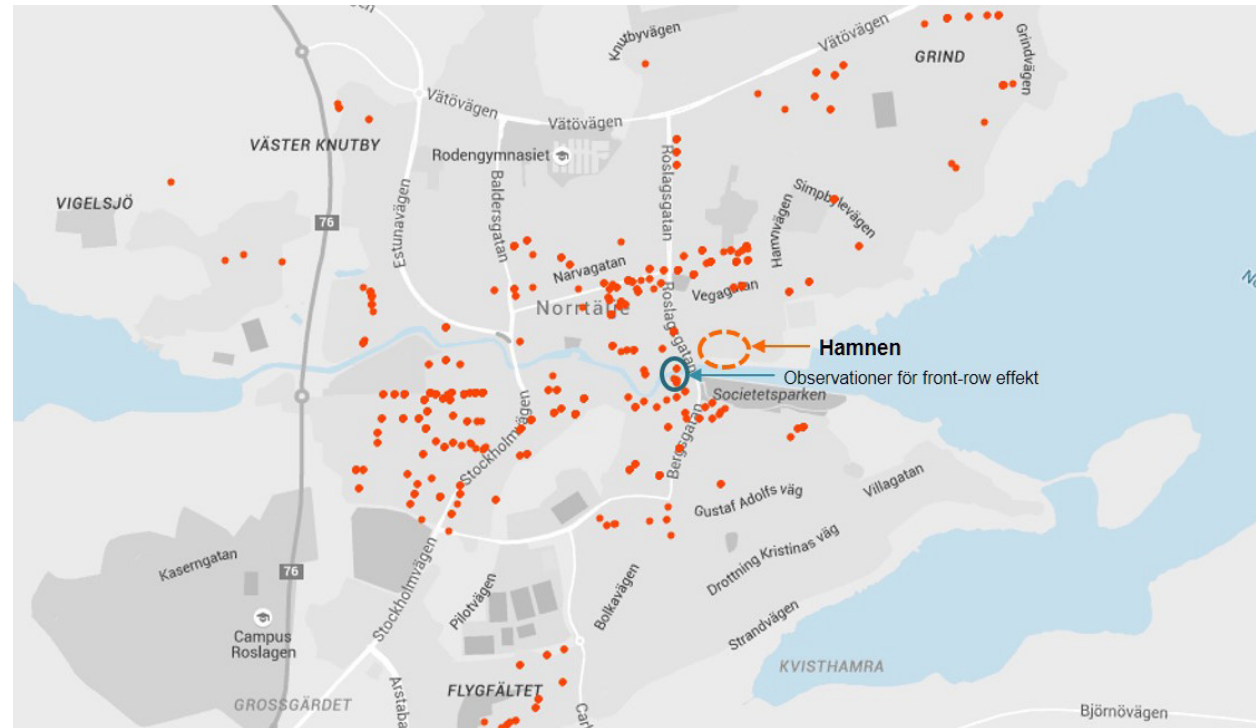
- Vid en översiktlig analys av prissättningen av ordinära bostadsrätter och äldreboenden i bostadsrättsform ser vi att betalningsviljan är minst likvärdig.
- Dock är betalningsviljan för seniorbostäder klart högre än ordinära bostadsrätter i Nockeby och Norrtälje.
- I och med att produktionen av seniorbostäder inte är signifikant dyrare än produktionen av ordinära bostadsrätter bör också byggrättsvärdena ligga i nivå med varandra.

Område	Projekt	Insats i dagens prisnivå (kr/kvm)	Lån i föreningen (kr/kvm)	Summa (kr/kvm)
Täby	Bonum Flanören (Seniorbostäder Riksbyggen)	47 822	10 500	58 323
	BRF Origo (Riksbyggen)	47 561	12 961	60 521
	BRF Estrid (Riksbyggen)	45 288	13 265	58 553
Nockeby (Bromma)	BRF Nockeby Backe Seniorgården	62 322	13 876	76 197
	BRF Nockeby Terrass	51 775	14 120	65 895
Abramhamsberg (Bromma)	BRF Bibblan Seniorgården	60 098	13 002	73 100
	BRF Guldfågeln 3	65 988	12 703	78 690
Norrtälje	BRF Båtsman Seniorgården	53 161	10 485	63 646
	BRF Kristallen Credentia	39 968	10 839	50 807

# BETALNINGSVILJESTUDIE

# GENOMSNIITTLIG BETALNINGSVILJA

Genomsnittlig betalningsvilja oktober 2015 i området kring projektet är enligt observerade överlåtelser på andrahandsmarknaden drygt 23 790 kr/kvm (avgift 650 kr/kvm/år) – priserna har stigit med 9,9 procent sedan dess.



\*Lån till hela köpeskillingen, 5 procent ränta, full skattereduktion.  
Källa: Valueguard och Evidens

## BETALNINGSVILJA MED OCH UTAN VATTENKONTAKT

Faktorer som påverkar betalningsviljan illustreras i tabellerna intill som jämför nyproducerade bostadsrätter utan vattenkontakt med de som har det, det vill säga "front row" lägen.

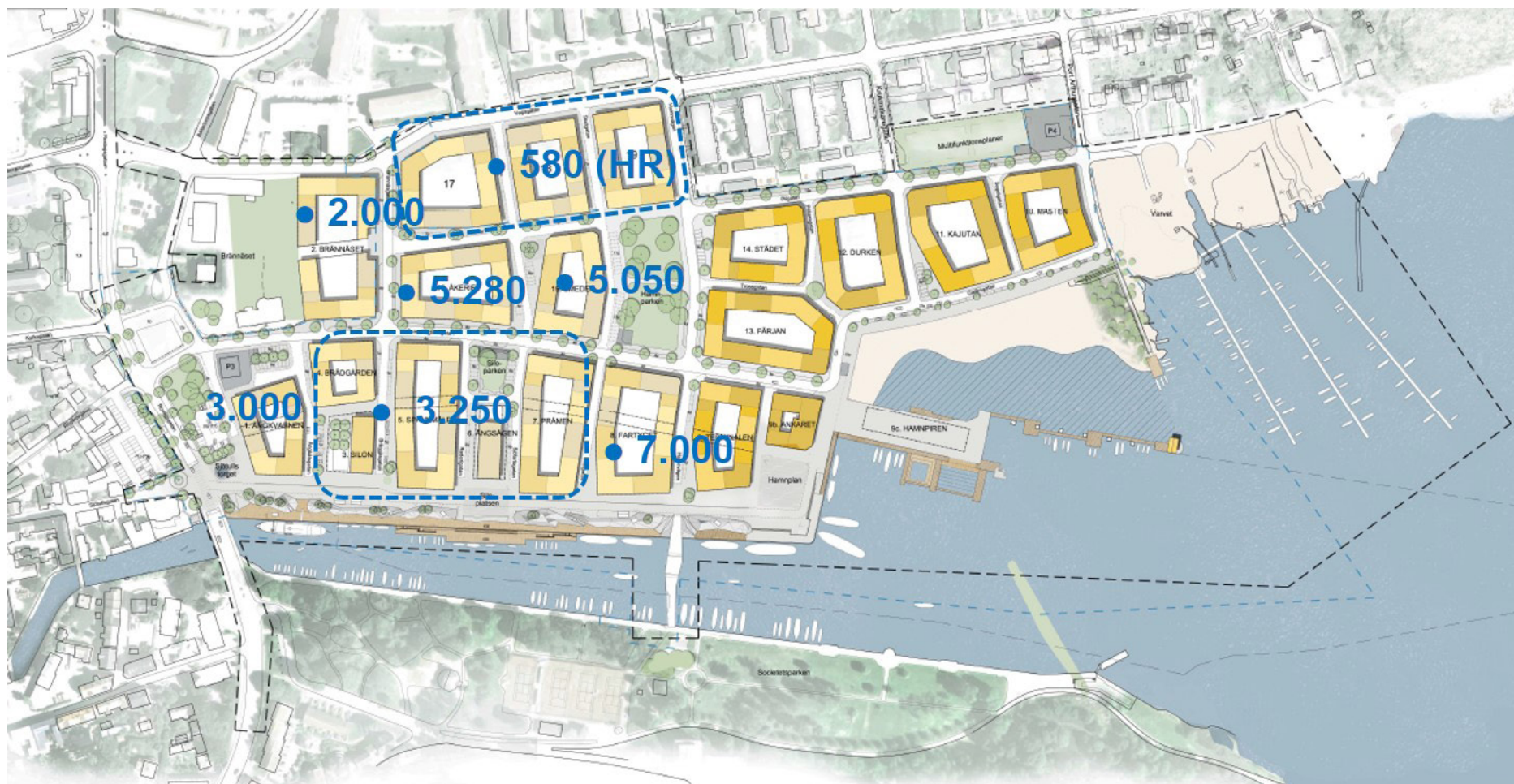
Beräknad betalningsvilja kr/kvm nyproducerade bostadsrätter med avgift om 650 kr/kvm/år	Norrtälje hamn Oktober 2015	Norrtälje hamn November 2016
Betalningsvilja för bostadsrätter på andrahandsmarknaden i närmiljö väst – lägenhet om 68 kvm	26 840	29 500
Nyproduktionsfaktor	+ 3 000	+ 3 000
Specifik bostadskvalitet, exempelvis stora balkonger	+ 3 000	+ 3 000
Specifik bostadskvalitet, exempelvis hög inredningsstandard	+ 3 000	+ 3 000
Front-row effekt (enligt observerade överlåtelse på andrahandsmarknaden)	+ 7 840	+ 7 840
<b>Summa betalningsvilja kr/kvm för nyproducerad bostadsrätter år</b>	<b>43 680</b>	<b>46 340</b>

Betalningsvilja för nyproducerad bostadsrätt i Norrtälje hamn utan sjökontakt

Beräknad betalningsvilja kr/kvm nyproducerade bostadsrätter med avgift om 650 kr/kvm/år	Norrtälje hamn Oktober 2015	Norrtälje hamn November 2016
Betalningsvilja för bostadsrätter på andrahandsmarknaden i närmiljö väst – lägenhet om 68 kvm	26 840	29 500
Nyproduktionsfaktor	+ 3 000	+ 3 000
Specifik bostadskvalitet, exempelvis stora balkonger	+ 3 000	+ 3 000
Specifik bostadskvalitet, exempelvis hög inredningsstandard	+ 3 000	+ 3 000
<b>Summa betalningsvilja kr/kvm för nyproducerad bostadsrätter år</b>	<b>35 840</b>	<b>38 500</b>

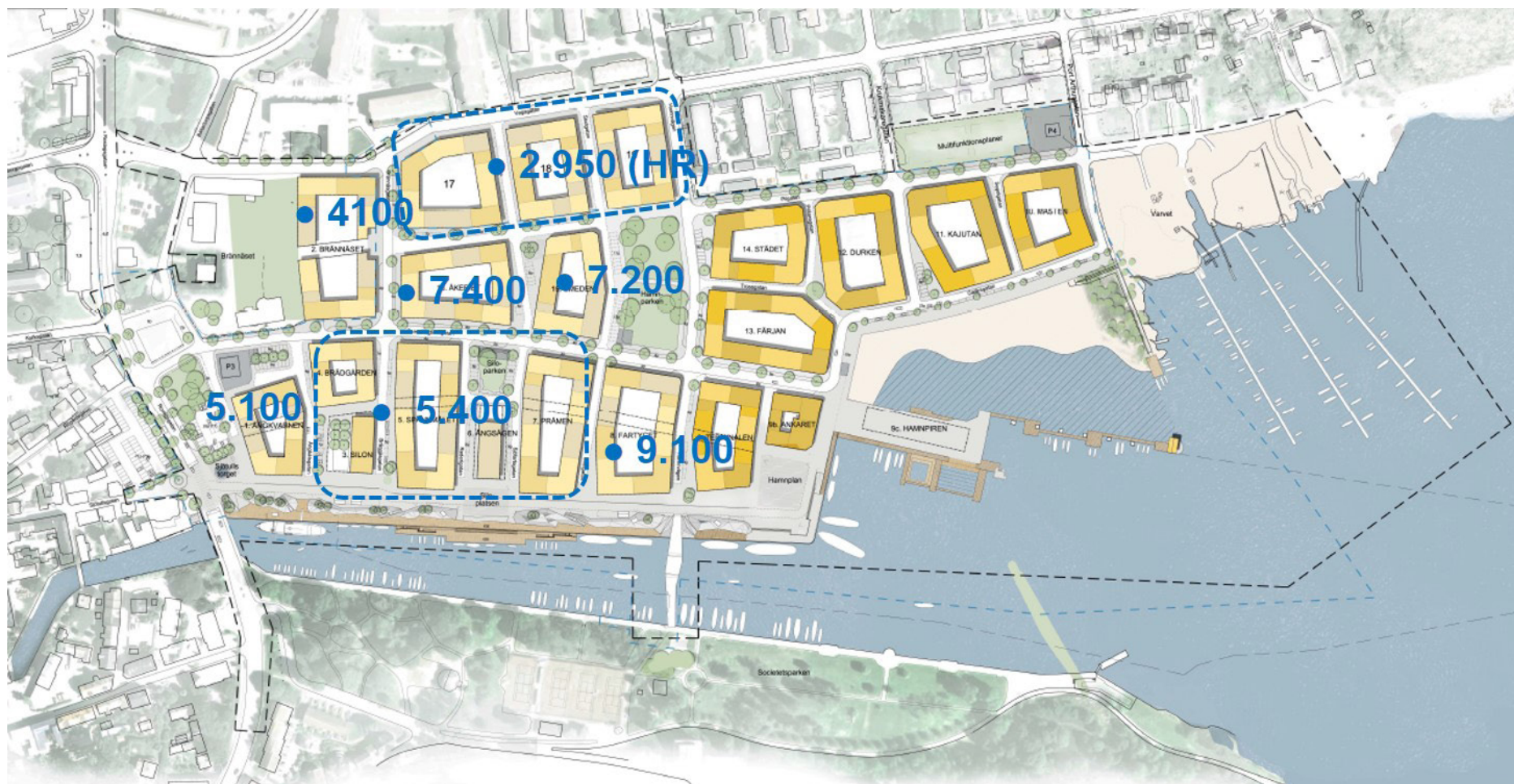
Betalningsvilja för nyproducerad bostadsrätt i Norrtälje hamn front row

## PRISBILD EFTER MARKANVISNING EXKLUSIVE GATUKOSTNAD



MM per enhet (2016-10). Gatukostnad tillkommer med 2.110 kr per kvm + VA avgift + sopsug

# PRISBILD EFTER MARKANVISNING INKLUSIVE GATUKOSTNAD



MM per enhet (2016-10). VA avgift + sopsug ej inräknad



**KONCEPT DESTINATION  
NORRTÄLJE HAMNPLAN**

# FRÅN BEHOV TILL KONCEPT

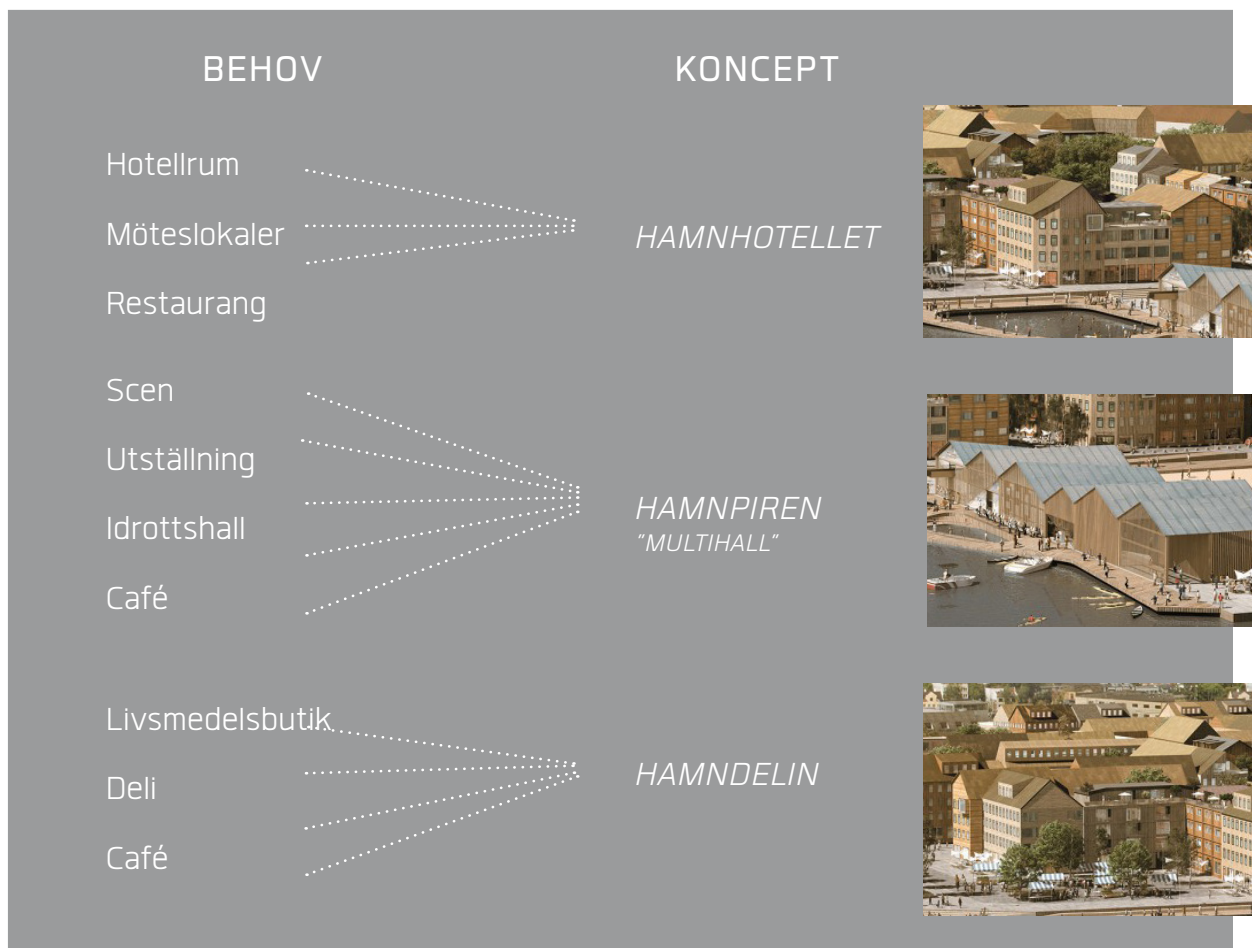
Inom Norrtälje hamn utreds förutsättningar för olika typer av kultur- och samlingslokaler.

Med bakgrund i kartläggningen av Norrtälje tätort och referensstudien vore det där lämpligt att tillföra lokaler för scen, utställningshall, lokal för idrott, fritids- och ungdomsgård samt samlingslokaler som kan användas för olika typer möten, allt ifrån fest till föreningsmöten.

Kartläggningen av antalet hotellrum tillsammans med jämförelser med ex. Nyköping och Motala visar att Norrtälje ligger relativt lågt i utbudet av hotellrum.

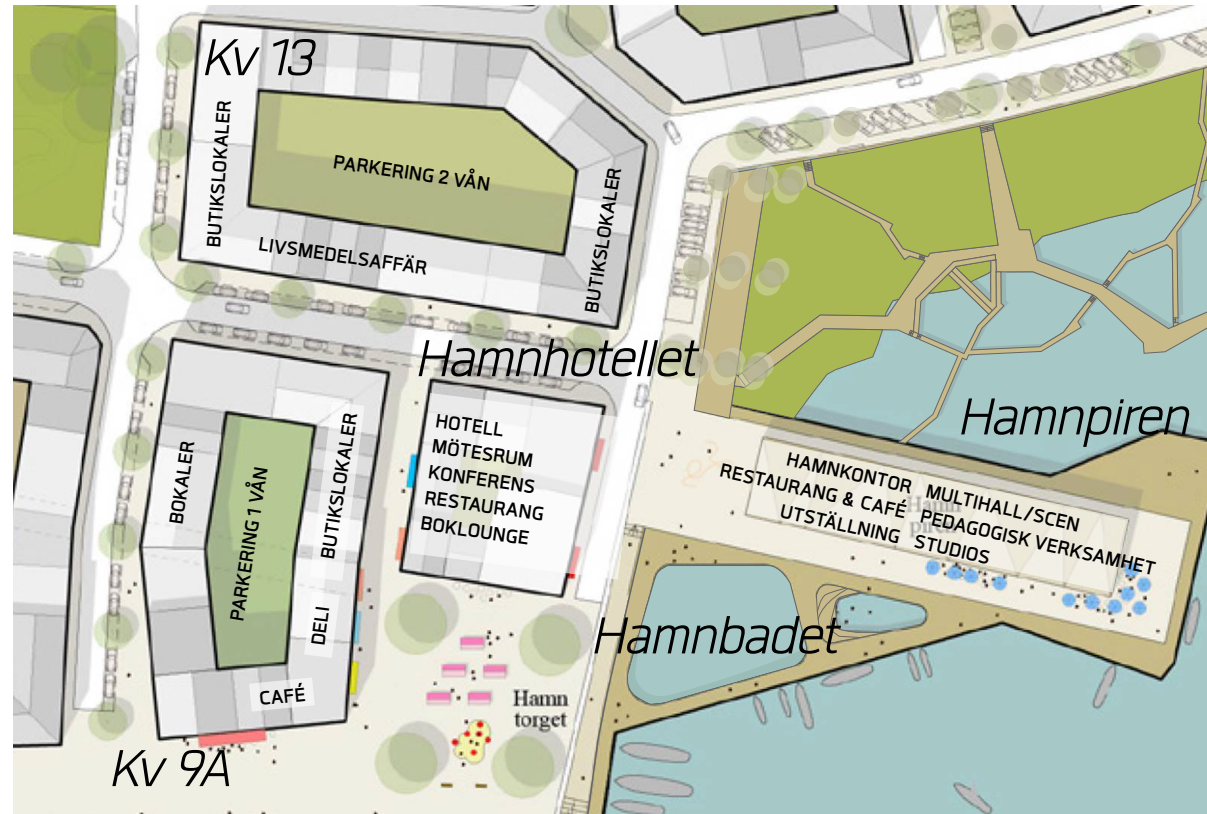
I Nyköping finns ett barnkulturcentrum med skaparverkstad som lär ut olika sätt att arbeta med material etc. På centrumet hålls även kurser, teaterföreställningar och möjlighet till utklädnad och fika. En sådan inriktning skulle skilja sig från Norrtäljes befintliga kulturhus och samtidigt hålla sig till temat Barn, Båtar, Bad.

En multihall och större scen skulle skapa behov av parkeringsplatser. Intill Messingen i Upplands Väsby har ett parkeringshus med 92 platser uppförts.

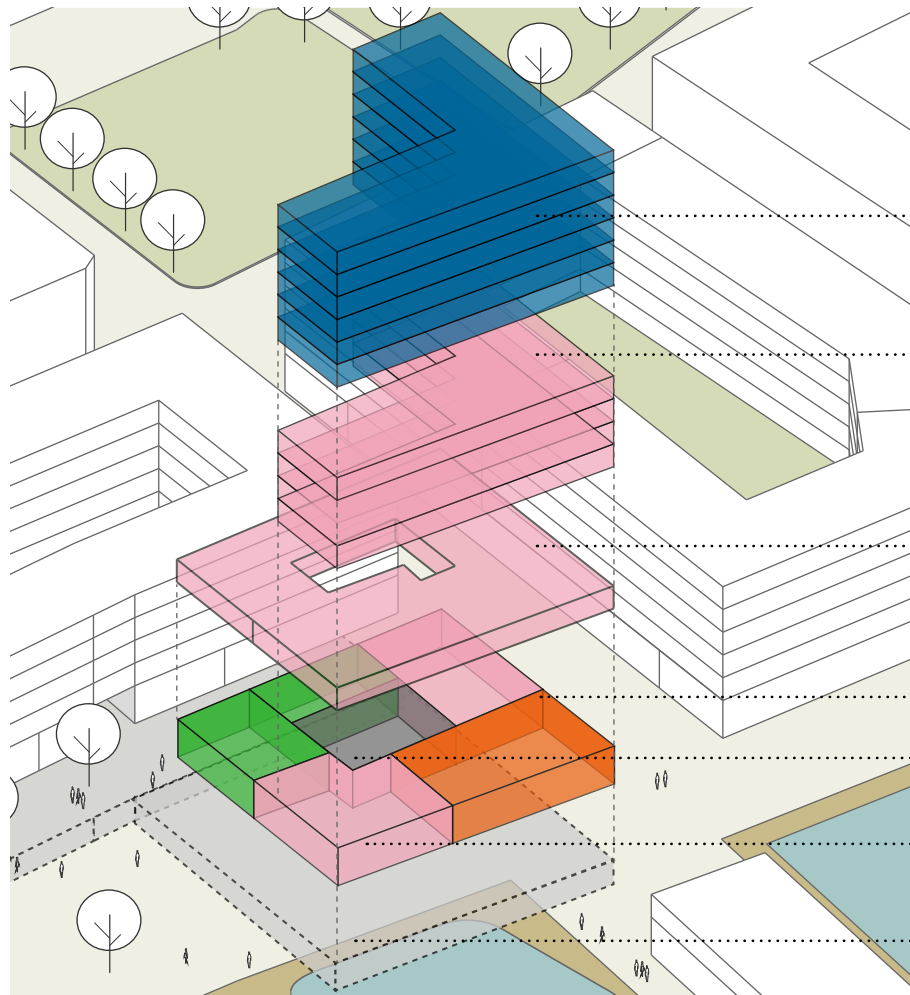


# PROGRAMSKISS

PIREN 9C	MULTIHALL/SCEN	CA 415 KVM
	PEDAGOGISK VERKSAMHET	CA 505 KVM
	RESTAURANG/CAFÉ	CA 400 KVM
KVARTER 9A	HAMNKONTOR	CA 100 KVM
	BOSTÄDER	CA 7750 KVM
	LOKALER I MARKPLAN	CA 1400 KVM
	BOKALER I MARKPLAN	CA 500 KVM
	BOENDEPARKERING	CA 2100 KVM
	HOTELLPARKERING	CA 700 KVM
	HOTELL/RECEPTION	CA 350 KVM
KVARTER 9B	BOSTÄDER	CA 4050 KVM
	HOTELLRUM	CA 2700 KVM
	MÖTESRUM/KONFERENS	CA 1000 KVM
	HOTELL/RECEPTION	CA 350 KVM
	HOTELL/BACKOFFICE/LOKALER	CA 600 KVM
	HOTELL/LOUNGE & MATSAL	CA 200 KVM
	HOTELLPARKERING	CA 1150 KVM
KVARTER 13	BOSTÄDER	CA 12500 KVM
	LOKALER I MARKPLAN	CA 700 KVM
	LIVSMEDELSBUTIK	CA 1000 KVM
	BESÖKSPARKERING	CA 2100 KVM
	BOENDEPARKERING	CA 3800 KVM



# KVARTER 9B - HAMNHOTELLET



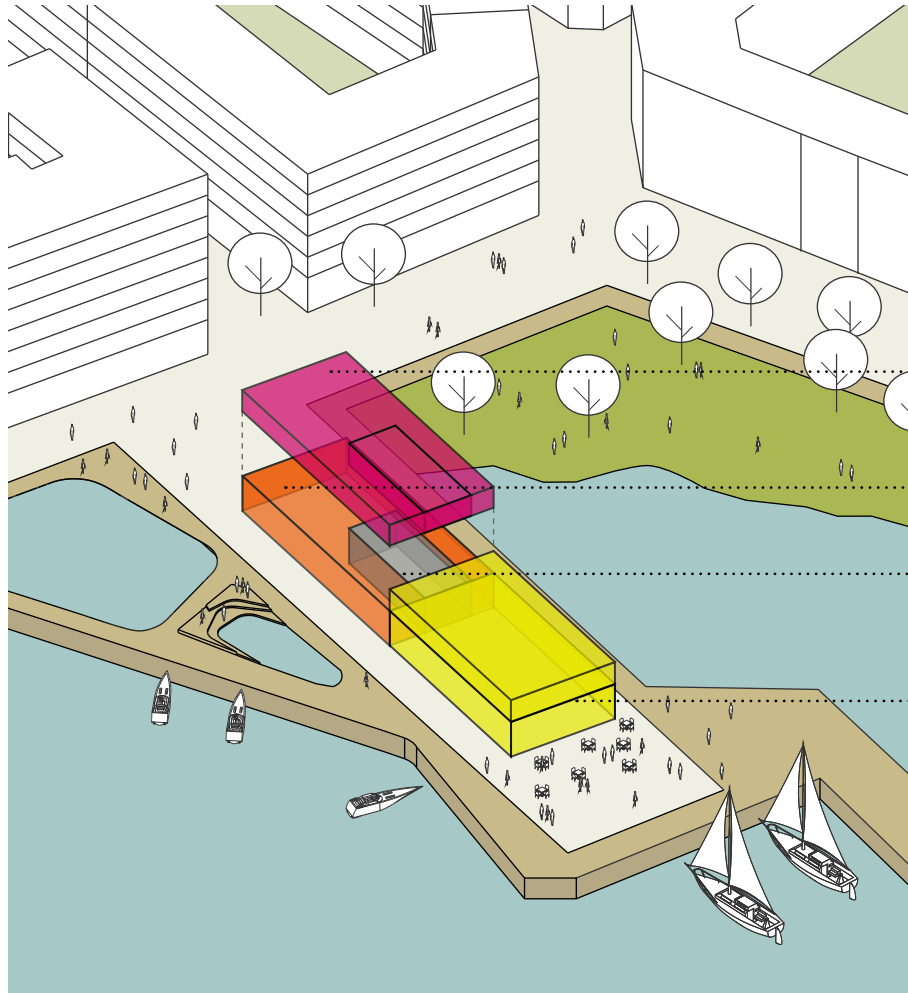
- **BOSTÄDER**  
BTA: 4 050 KVM
- **HOTELLRUM**  
BTA: 2 700 KVM
- **MÖTESRUM / KONFERENS**  
BTA: 1 000 KVM
- **HOTELL / RECEPTION**  
BTA: 350 KVM
- **HOTELL / BACKOFFICE / LOKALER**  
BTA: 600 KVM
- **HOTELL / LOUNGE, MATSAL**  
BTA: 200 KVM
- **HOTELLPARKERING (UNDER MARK)**  
BTA: 1 150 KVM  
(30 P-PLATSER)

Hamnhotellet utvecklas som en viktig del av Destination Norrtälje Hamn.

Klustringseffekter kan uppstå med verksamheter i närliggande kvarter, framförallt kultur, evenemang och restaurang/kafé i Hamnpiren. Möjligheten att ha större konferenser erbjuds genom scenen i Multihallen vilket ökar attraktiviteten att anordna större konferenser här. Fördelning av funktioner och angivna areor är principiella.

**Kvartersarean är ca 1 150 kvm.**

# KVARTER 9C - HAMNPIREN: MULTIHALL OCH SCEN



- PEDAGOGISK VERKSAMHET  
BTA: 505 KVM
- RESTAURANG / KAFÉ  
BTA: 400 KVM
- HAMNKONTOR  
OMKLÄDNING  
BTA: 105 KVM
- MULTIHALL / SCEN  
BTA: 415 KVM

TOTALT CIRKA:  
1500 KVM BTA

Hamnpiren svarar mot flera behov som beräknas öka när Norrtälje växer. Evenemangsyta skapas i form av en multihall i två plan som både fungerar som scen och för idrottsevenemang. Större konferenser kan också ordnas med som mest 500 platser.

I bottenvåningen förläggs en restaurang- och kaféverksamhet som kan ha tillfälliga utställningar. På övre planet ger en fritidsgård ungdomar plats för möten. Ateljéplatser erbjuds också i ett centralt och attraktivt läge. Viktigt att tänka på är att badets placering samspelar med restaurangverksamhet så att synergieffekter kan uppstå.

**Kvartersarean är ca 950 kvm.**

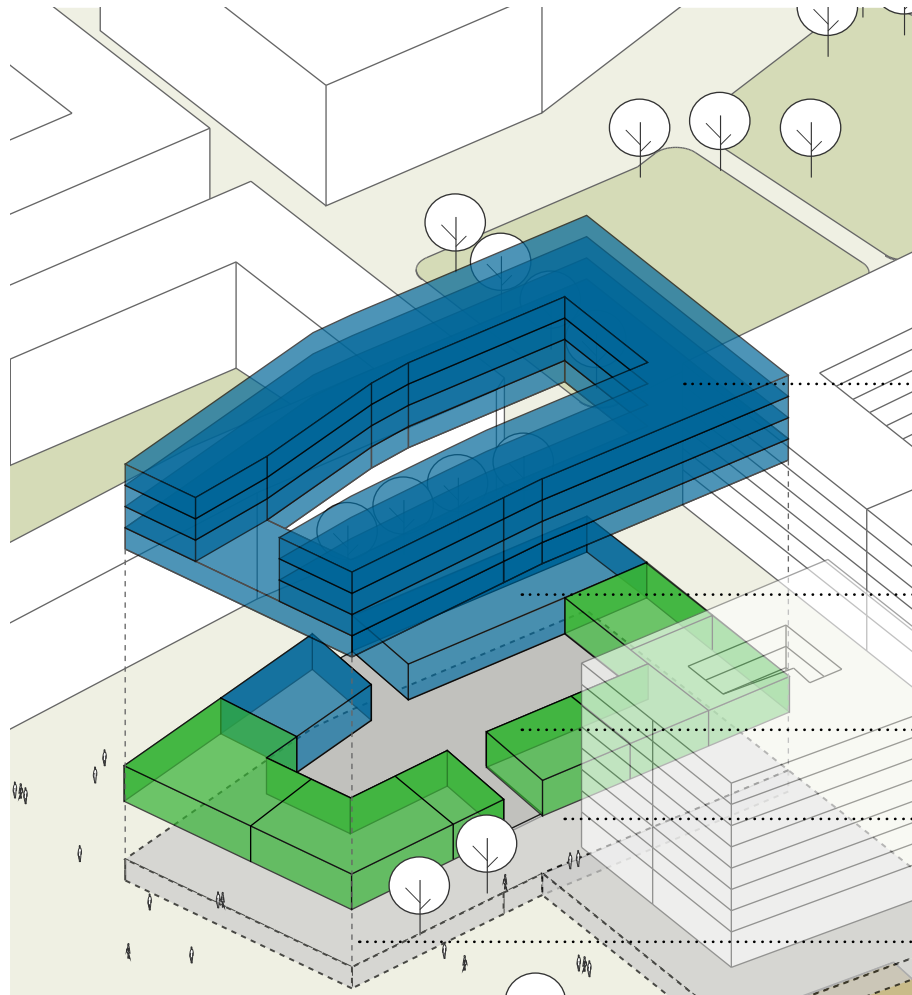
## ALTERNATIV OM SCENEN PLACERAS MOT HAVET

- + Scenens evenemang får storslagen utsikt
- + Restaurang/kafé aktiverar torget i vardagen
- Scenen får inte en tydlig närvaro på torget
- Logistiken viktig att studera med intensiva flöden vid evenemang

## ALTERNATIV OM SCENEN PLACERAS MOT TORGET

- + Stora evenemang får verkligen annonsera sig med ett läge invid torget
- + Stora flöden kan spilla ut mot torget
- Restaurang/kafé aktiverar inte torget i vardagen men får storslagen utsikt

# KVARTER 9A



- BOSTÄDER I 4 PLAN  
BTA: 7 750 KVM:  
-1 PLAN Å 2 050 KVM  
-3 PLAN Å 1 900 KVM
- "BOKALER" / BOSTÄDER  
BTA: 500 KVM
- LOKALER & "HAMNDELI"  
BTA: 1 400 KVM
- BESÖKSPARKERING  
BTA: 700 KVM  
(25 PLATSER)
- BOENDEPARKERING  
BTA: 2 100 KVM  
(75 PLATSER)

Kvarter 9A innehåller förutom bostäder i de övre planen även en del lokaler och så-kallade "bokaler" i markplanet. Mot torget föreslås en Hamndeli koncept med matvaror och servering kombinerat, som en saluhall i miniatyr. Verksamheten kan med fördel spilla ut på torget med både varor och uteservering. De fyra översta planen består av bostäder.

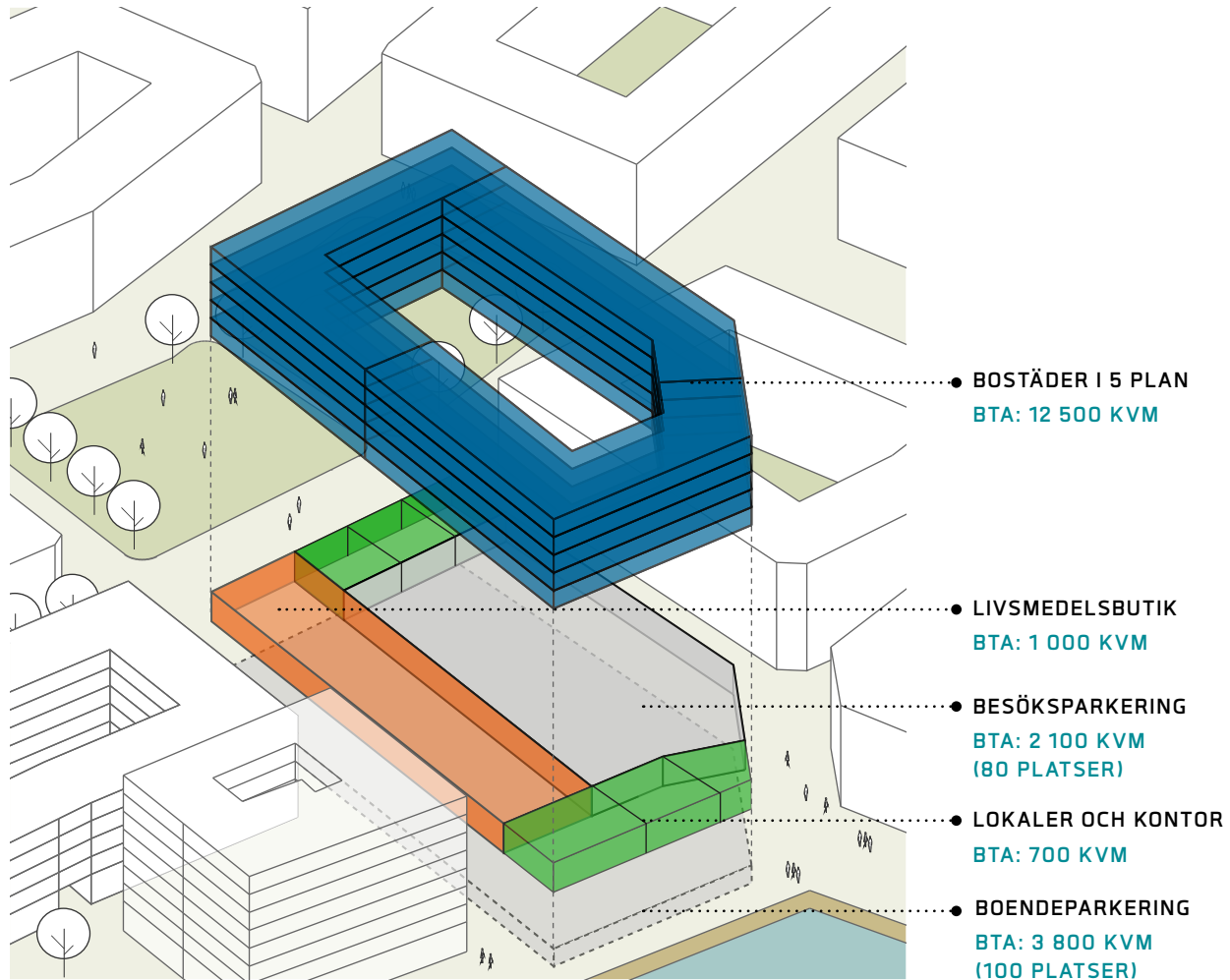
Parkering förläggs i garage under mark i ett plan.

**Kvartersarean är ca 2 800 kvm.**



REFERENSBILD FRÅN URBAN DELI, SÖDERMALM

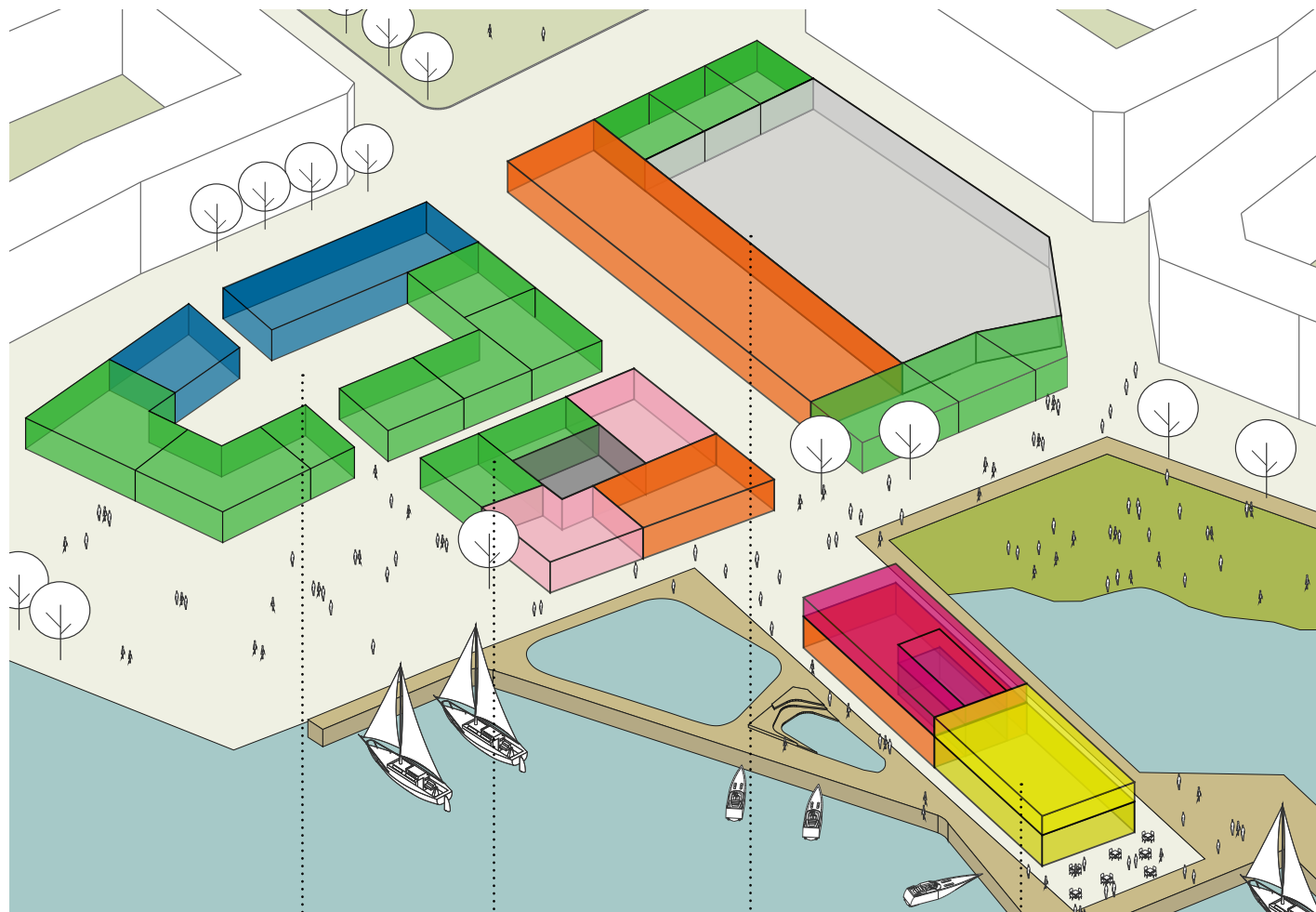
# KVARTER 13



Kvarteret 13 innehåller lokaler längs kajen och huvudstråk med områdets större livsmedelsbutik längs huvudgatan. Mot parken och kajen är lokalerna i bottenvåning mindre för att skapa variation och ge plats åt småskaligare aktörer. Parkering för lokalernas besökare förläggs till markplan på gården medan boendeparkering placeras i ett garageplan under mark. De fem översta planen består av bostäder.

**Kvartersarean är ca 3 800 kvm.**

# MÖTESPLATSER OCH LOKALER I MARKPLAN



Lokaler premieras längs huvudgator och kajer där de kan ha störst utbyte med stadslivet i stadens offentliga rum:

**Kv 9C - Hamnpiren** är en målpunkt med både scen/sport och restaurang/kafé, hamnkontor, omklädningsrum i bottenvåning samt pedagogisk verksamhet på övre planet.

**Kv 9B - Hotellet** har aktiva fasader i alla riktningar med olika hotellverksamheter (som reception, lounge och hotellrestaurang) samt andra verksamheter i goda hörnlägen.

**Kv 9A** innehåller lokaler längs kaj, torg och huvudgata och bostäder (eller "bokaler") längs lugnare gatan.

**Kv 13** innehåller områdets större livsmedelsbutik som är en viktig dragare längs huvudstråket. En blandning av större och mindre lokaler ger en mångfald aktörer i attraktivt läge vid vattenet.

- |              |                    |                  |                       |
|--------------|--------------------|------------------|-----------------------|
| ● KVARTER 9A | ● KV 9B - HOTELLET | ● KVARTER 13     | ● KV 9C - HAMMPIREN   |
| LOKALER      | RECEPTION/LOUNGE   | LIVSMEDELSBUTIK  | RESTAURANG            |
| BOKALER      | HOTELLRESTAURANG   | LOKALER          | MULTIHALL/SCEN        |
| HAMNDELI     | LOKALER            | ALLMÅN PARKERING | PEDAGOGISK VERKSAMHET |
|              |                    |                  | UTSTÄLLNING           |
|              |                    |                  | HAMNKONTOR            |

VERKSAMHETER:



**INDIKATIVA BYGGRÄTTSVÄRDEN**

# HÖGA BYGGRÄTTSVÄRDEN FÖR BOSTÄDER I NORRTÄLJE HAMN

	Bostadsrätter <i>med</i> sjökontakt – Flerbostadshus <sup>1</sup>	Bostadsrätter <i>utan</i> sjökontakt – Flerbostadshus <sup>1</sup>
Ljus BTA	1	1
Yteffektivitet	75%	75%
BOA	0,75	0,75
<b>Intäkt</b>		
Insats (Kr/kvm BOA)	46 344	38 504
Lån i föreningen (Kr/kvm BOA)	10 000	10 000
Totalt Kr/kvm BOA	56 344	48 504
<b>Totalt Kr/kvm ljus BTA</b>	<b>42 258</b>	<b>36 378</b>
<b>Kostnader</b>		
Byggkostnad + projektledning Kr/kvm BTA	22 000	20 000
Moms (25%)	5 500	5 000
Finansiering (4%)	1 100	1 000
Risk/ byggherrekostnad (10%)	2 860	2 600
<b>Totalt Kr/kvm ljus BTA</b>	<b>- 31 460</b>	<b>- 28 600</b>
<b>Byggrättsvärde Kr/kvm BTA</b>	<b>= 10 798</b>	<b>= 7 778</b>
<b>Byggrättsvärde efter avdrag för gatukostnadsersättning, sopsug och plangranskning<sup>2</sup> Kr/kvm BTA</b>	<b>= 8 528</b>	<b>= 5 508</b>

<sup>1</sup> Byggrättsvärdeskalkyl inklusive parkeringar enligt p-norm och lokaler i bottenplan

<sup>2</sup> Gatukostnadsersättning uppgår till 2 110 kr/kvm BTA, anslutning av sopsug till 140 kr/kvm BTA och plansgrankningsavgift till 20 kr/kvm BTA

## KÄNSLIGHETSANALYS FÖR BOSTÄDER

Känslighetsanalys - Värde byggrätter bostadsrätter <u>med</u> sjukkontakt efter avdrag kr per BTA						
Betalningsvilja	49 344	48 344	47 344	46 344	45 344	44 344
Byggrättsvärde	<b>10 778</b>	<b>10 028</b>	<b>9 278</b>	<b>8 528</b>	<b>7 778</b>	<b>7 028</b>
Byggkostnad	25 000	24 000	23 000	22 000	21 000	20 000
Byggrättsvärde	<b>4 238</b>	<b>5 668</b>	<b>7 098</b>	<b>8 528</b>	<b>9 958</b>	<b>11 388</b>
Risk/ Vinst	13%	12%	11%	10%	9%	8%
Byggrättsvärde	<b>7 670</b>	<b>7 956</b>	<b>8 242</b>	<b>8 528</b>	<b>8 814</b>	<b>9 100</b>
Finansiering	5,50%	5,00%	4,50%	4,00%	3,50%	3,00%
Byggrättsvärde	<b>8 074</b>	<b>8 225</b>	<b>8 377</b>	<b>8 528</b>	<b>8 679</b>	<b>8 830</b>

känslighetsanalys för bostäder i Norrtälje Hamn

Känslighetsanalys - Värde byggrätter bostadsrätter <u>utan</u> sjukkontakt efter avdrag kr per BTA						
Betalningsvilja	41 504	40 504	39 504	38 504	37 504	36 504
Byggrättsvärde	<b>7 758</b>	<b>7 008</b>	<b>6 258</b>	<b>5 508</b>	<b>4 758</b>	<b>4 008</b>
Byggkostnad	23 000	22 000	21 000	20 000	19 000	18 000
Byggrättsvärde	<b>1 218</b>	<b>2 648</b>	<b>4 078</b>	<b>5 508</b>	<b>6 938</b>	<b>8 368</b>
Risk/ Vinst	13%	12%	11%	10%	9%	8%
Byggrättsvärde	<b>4 728</b>	<b>4 988</b>	<b>5 248</b>	<b>5 508</b>	<b>5 768</b>	<b>6 028</b>
Finansiering	5,50%	5,00%	4,50%	4,00%	3,50%	3,00%
Byggrättsvärde	<b>5 095</b>	<b>5 233</b>	<b>5 370</b>	<b>5 508</b>	<b>5 645</b>	<b>5 783</b>

# HÖGA BYGGRÄTTSVÄRDEN FÖR DAGLIGVARUHANDEL

	Hotell	Dagligvaruhandel
Ljus BTA	1	1
Yteffektivitet	90%	90%
BOA	0,9	0,9
Hyra (Kr/kvm/år LOA)	2 250	2 100
Drift- och underhållskostnad (Kr/kvm/år LOA)	180	150
Driftnetto (Kr/kvm/år LOA)	2 070	1 950
Vakans (%)	6,00%	5,00%
Totalt	1 751	1 667
Avkastningskrav	5,50%	5,00%
<b>Värde Kr/kvm ljus BTA</b>	<b>31 840</b>	<b>33 345</b>
<b>Kostnader</b>		
Byggkostnad + projektledning Kr/kvm BTA	25 000	20 000
Moms	0	0
Finansiering (4%)	1 000	800
Risk/ byggherrekostnad (12%)	3 120	(10%) 2 080
<b>Totalt Kr/kvm ljus BTA</b>	<b>- 29 120</b>	<b>- 22 880</b>
<b>Byggrättsvärde Kr/kvm BTA</b>	<b>= 2 720</b>	<b>= 10 465</b>
<b>Byggrättsvärde efter avdrag för gatukostnadsersättning, sopsug och plangranskning<sup>1</sup> Kr/kvm BTA</b>	<b>= 450</b>	<b>= 8 195</b>

<sup>1</sup> Byggrättsvärdeskalkyl inklusive parkeringar enligt p-norm och lokaler i bottenplan

<sup>2</sup> Gatukostnadsersättning uppgår till 2 110 kr/kvm BTA, anslutning av sopsug till 140 kr/kvm BTA och plansgrankningsavgift till 20 kr/kvm BTA

## KÄNSLIGHETSANALYS FÖR HOTELL / DAGLIGVARUHANDEL

Känslighetsanalys - Värde byggrätter hotell efter avdrag kr per BTA							Känslighetsanalys - Värde byggrätter dagligvaruhandel efter avdrag kr per BTA						
Betalningsvilja	2 550	2 450	2 350	2 250	2 150	2 050	Betalningsvilja	2 400	2 300	2 200	2 100	2 000	1 900
Byggrättsvärde	<b>5 065</b>	<b>3 527</b>	<b>1 989</b>	<b>450</b>	<b>-1 088</b>	<b>-2 626</b>	Byggrättsvärde	<b>13 325</b>	<b>11 615</b>	<b>9 905</b>	<b>8 195</b>	<b>6 485</b>	<b>4 775</b>
Byggkostnad	28 000	27 000	26 000	25 000	24 000	23 000	Byggkostnad	23 000	22 000	21 000	20 000	19 000	18 000
Byggrättsvärde	<b>-3 044</b>	<b>-1 879</b>	<b>-714</b>	<b>450</b>	<b>1 615</b>	<b>2 780</b>	Byggrättsvärde	<b>4 763</b>	<b>5 907</b>	<b>7 051</b>	<b>8 195</b>	<b>9 339</b>	<b>10 483</b>
Risk/ Vinst	15%	14%	13%	12%	11%	10%	Risk/ Vinst	13%	12%	11%	10%	9%	8%
Byggrättsvärde	<b>-330</b>	<b>-70</b>	<b>190</b>	<b>450</b>	<b>710</b>	<b>970</b>	Byggrättsvärde	<b>7 571</b>	<b>7 779</b>	<b>7 987</b>	<b>8 195</b>	<b>8 403</b>	<b>8 611</b>
Direktavkastningskrav	6,25%	6,00%	5,75%	5,50%	5,25%	5,00%	Direktavkastningskrav	5,75%	5,50%	5,25%	5,00%	4,75%	4,50%
Byggrättsvärde	<b>-3 370</b>	<b>-2 203</b>	<b>-414</b>	<b>450</b>	<b>1 967</b>	<b>3 634</b>	Byggrättsvärde	<b>3 846</b>	<b>5 164</b>	<b>6 607</b>	<b>8 195</b>	<b>9 950</b>	<b>11 900</b>

känslighetsanalys för hotell och dagligvaruhandel i Norrtälje Hamn

## HAMNPIREN GER HÖGT BYGGRÄTTSVÄRDE MED KOMMUNEN SOM HYRESGÄST

	Multiscen i kvarter 9C
Ljus BTA	1
Yteffektivitet	90%
BOA	0,9
Hyra (Kr/kvm/år LOA)	2 000
Drift- och underhållskostnad (Kr/kvm/år LOA)	200
Driftnetto (Kr/kvm/år LOA)	1 800
Vakans (%)	8,00%
Totalt	1 490
Avkastningskrav	5,00%
<b>Värde</b>	<b>29 808</b>
<b>Kostnader</b>	
Byggkostnad + projektledning Kr/kvm BTA	19 000
Moms	0
Finansiering (4%)	760
Risk/ byggherrekostnad (10%)	1 976
<b>Totalt Kr/kvm ljus BTA</b>	<b>21 736</b>
<b>Byggrättsvärde Kr/kvm BTA</b>	<b>= 8 072</b>

## KÄNSLIGHETSANALYS FÖR HAMNPIREN

Känslighetsanalys - Värde byggrätter multiscen efter avdrag kr per BTA						
Betalningsvilja	2 300	2 200	2 100	2 000	1 900	1 800
Byggrättsvärde	<b>13 040</b>	<b>11 384</b>	<b>9 728</b>	<b>8 072</b>	<b>6 416</b>	<b>4 760</b>
Byggkostnad	22 000	21 000	20 000	19 000	18 000	17 000
Byggrättsvärde	<b>4 640</b>	<b>5 784</b>	<b>6 928</b>	<b>8 072</b>	<b>9 216</b>	<b>10 360</b>
Risk/ Vinst	13%	12%	11%	10%	9%	8%
Byggrättsvärde	<b>7 479</b>	<b>7 677</b>	<b>7 874</b>	<b>8 072</b>	<b>8 270</b>	<b>8 467</b>
Direktavkastningskrav	5,75%	5,50%	5,25%	5,00%	4,75%	4,50%
Byggrättsvärde	<b>4 184</b>	<b>5 362</b>	<b>6 653</b>	<b>8 072</b>	<b>9 641</b>	<b>11 384</b>

# SAMMANFATTNING BYGGRÄTTSVÄRDE PER KVARTER

Om konceptet fullföljs genereras intäkter för byggrätter om cirka 153 Mkr.

HAMNPIREN 9C	YTA (Kvadratmeter BTA)	BYGGRÄTTSVÄRDE (MKR)
MULTIHALL/SCEN	CA 415 KVM	
PEDAGOGISK VERKSAMHET	CA 505 KVM	
RESTAURANG/CAFÉ	CA 400 KVM	
HAMNKONTOR	CA 100 KVM	
<b>BYGGRÄTTSVÄRDE<sup>1</sup></b>		<b>11,5</b>
KVARTER 9A	YTA (Kvadratmeter BTA)	BYGGRÄTTSVÄRDE (MKR)
BOSTÄDER	CA 7 750 KVM	
LOKALER I MARKPLAN	CA 1 400 KVM	
BOKALER I MARKPLAN	CA 500 KVM	
BOENDEPARKERING	CA 2 100 KVM	
<b>BYGGRÄTTSVÄRDE<sup>1</sup></b>		<b>54,4</b>
KVARTER 9B	YTA (Kvadratmeter BTA)	BYGGRÄTTSVÄRDE (MKR)
BOSTÄDER	CA 1 350 KVM	
HOTELLRUM	CA 2 700 KVM	
MÖTESRUM/STUDIOS	CA 1 000 KVM	
HOTELL/RECEPTION	CA 350 KVM	
HOTELL/BACKOFFICE/LOKALER	CA 600 KVM	
HOTELL/LOUNGE & MATSAL	CA 200 KVM	
HOTELLPARKERING	CA 1150 KVM	
<b>BYGGRÄTTSVÄRDE<sup>1</sup></b>		<b>13,7</b>
KVARTER 13	YTA (Kvadratmeter BTA)	BYGGRÄTTSVÄRDE (MKR)
BOSTÄDER	CA 12 500 KVM	
LOKALER	CA 700 KVM	
LIVSMEDELSBUTIK	CA 1 000 KVM	
BESÖKSPARKERING	CA 2 100 KVM	
BOENDEPARKERING	CA 3 800 KVM	
<b>BYGGRÄTTSVÄRDE<sup>1</sup></b>		<b>73,5</b>

<sup>1</sup> Gatukostnadsersättning uppgår till 2 110 kr/kvm BTA, anslutning av sopsug till 140 kr/kvm BTA och plangranskningsavgift till 20 kr/kvm BTA



# SAMMANFATTNING & SLUTSATSER

# SLUTSATSER AV REFERENSSTUDIE

---

Under arbetet har olika referensobjekt studerats, bland annat multiscener, hotell och äldreboenden.

## MULTISCEN

För jämförelse har tre kulturhus studerats - Mes-singen i Upplands Väsby, Komediante i Varberg och Väven i Umeå. För dessa anläggningar varierar ägande- och driftsformen. I Upplands Väsby står Hemsö som ägare medan Varbergs kommun är ägare och förvaltningsansvarig för Komediante i Varberg. I Umeå ägs och förvaltas Väven av Umeå kommun och Fort Knox (Privata fastighetsägaren Balticgruppens holdingbolag).

## HOTELLVERKSAMHET

Hotellmarknaden i Norrtälje är svag idag vilket av-speglas i låga hyresnivåer och höga avkastningskrav. Med ett väl utarbetat koncept i kombination med en erfaren och stark aktör kan dock ett hotell fungera i hamnen.

## ÄLDREBOENDEN

Det finns ett antal utarbetade koncept för äldreboenden i bostadsrättsform. Bostadsutvecklaren JM vars koncept heter Seniorgården är ett exempel. Förutom en ordinär bostadsrätt med anpassad rumsplane-ring och hög tillgänglighet utgår Seniorgården från ett eget seniorprogram som omfattar cirka hundra funktioner och detaljer som byggs in i bostaden för att förenkla ett boende när rörligheten minskar. Vid

en översiktlig analys är slutsatsen att äldreboenden i bostadsrättsform väl bör kunna matcha ordinära bostadsrätters byggrättsvärden.



Bild: Norrtälje veterantraktorklubb



Bild: Mjölby ungdomsmusikkår

# SLUTSATSER GÄLLANDE BYGGRÄTTSVÄRDEN

---

Slutsatsen av de indikativa byggrättsvärdena är att investerarmarknaden ser Norrtälje hamn som en stark marknad.

## BOSTADSMARKNADEN

Bostadsmarknaden i Norrtälje har stärkts under det senaste året och betalningsviljan för en nyproducerad bostadsrätt med sjökontakt uppgår till 46 300 kr/kvm vid en avgiftsnivå om 650 kr/kvm/år. För en nyproducerad bostadsrätt utan sjökontakt uppgår betalningsviljan till 38 500 kr/kvm.

Byggrättsvärdena för bostäder med sjökontakt uppgår till ca 8 500 kr/kvm BTA och bostäderna utan sjökontakt uppgår till ca 5 500 kr/kvm BTA. Känslighetsanalysen visar att det är viktigt att kontrollera byggkostnaden då den har en stor påverkan på byggrättsvärdet.

## KOMMERSIELLA MARKNADEN

För vissa av de kommersiella lokalerna är byggrättsvärdena i nivå med de för bostäder. För dagligvaruhandel uppgår byggrättsvärdet till ca 8 200 kr/kvm BTA och för hotell till ca 450 kr/kvm BTA. För hotell gäller dock att det är en break even-kalkyl vilket innebär att det är möjligt att se vad som krävs för att uppföra en hotellfastighet. Givet att investerare vill köpa byggrätterna till ett högre värde än så indikerar att marknaden tror på högre hyresnivåer än 2 250 kr/kvm/år alternativt har en lägre syn på risk.

## PARKERING

För de parkeringar som behövs utöver boendeparkering, parkering till dagligvarubutiken och hotellparkeringar är byggrättsvärdet negativt, dvs att det är en ren kostnad. Högst är kostnaden för parkering i garage under mark.

## MULTISCENEN

Multiscenen ger ett högt byggrättsvärde om ca 8 100 kr/kvm BTA, detta är dock givet att Norrtälje kommun tecknar ett längre hyresavtal (10 år+). Om istället en break-even kalkyl görs krävs en hyresnivå om 1 550 kr/kvm/år istället för de 2 000 kr/kvm/år som ger byggrättsvärdet om 8 100 kr/kvm BTA.

## SLUTSATSER

För de fyra kvarteren uppgår det totala byggrättsvärdet till 153 miljoner kronor givet att det presenterade konceptet fullföljs. Om istället kvarter 9B utvecklas fullt ut med bostäder istället för hotell uppgår det totala byggrättsvärdet till 192 miljoner kronor.



Bild: Ångbåten Norrtälje (Foto: Dettan)

# SAMMANFATTNING

I Norrtälje hamn planeras bostäder för närmare 5000 personer samt service och verksamheter för arbetande och besökare. Enligt befolkningsprognoser bor 26 000 personer i Norrtälje tätort 2025. Den kartläggning som gjorts har med utgångspunkt i dagens verksamhetsutbud uppskattat vilka typer av kulturlokaler och mötesplatser som behöver tillskapas för att bibehålla dagens nivå relativt befolkningen.

## ATT MÖTA NORRTÄLJES FRAMTIDA BEHOV

Samtliga framtida behov går inte att inrymma inom projektområdet Destination Norrtälje Hamnplan men genom att klustra ett flertal mötesplatser i form av kultur- och kommersiellt utbud kan ett dynamiskt koncept förverkligas. Genom att lokalisera ett allaktivitetshus till Hamnpiren kan följande verksamheter få ett högklassigt läge intill havet:

- multiscen (kulturevenemang/idrottsaktiviteter)
- pedagogisk verksamhet
- restaurang/kafé
- hamnkontor
- utställning

Allaktivitetshuset kan i viss mån även svara mot behovet av bokningsbara studios eller mer flexibla möteslokaler.

Hotellet är en viktig komplementverksamhet och nödvändig för konceptet Destination Norrtälje

Hamnplan att bli verklighet. Jämförelsen med andra städer i samma storleksordning visar på ett relativt lågt antal hotellrum, vilket är en sårbarhet för Norrtälje som destination. Genom att hotellet erbjuder konferensmöjligheter som samnyttjar multiscenen kan bristen på stora konferenslokaler i Norrtälje bemötas. En kombination med bostäder alternativt, lägenhetshotell i samma kvarter kan också vara en fungerande modell.

## EN ATTRAKTIV HELHET

För att fullfölja blandstadsambitioner planeras utöver mötesplatser även ca 24 000 kvm BTA bostäder (motsvarande cirka 240-270 bostäder) inom de fyra kvarteren beskrivna i denna rapport. Bostäder återfinns främst inom kvarteren 9A, 9B och 13.



Bild: 14 stycken offentliga konstverk behövs för att bibehålla dagens nivå till 2025.

Bostadsnära service i form av en större livsmedelsbutik och lokaler i bottenvåningen för butiker, kontor och handel är en självklar del i att skapa ett attraktivt område. Lokaler i markplan är en given del i helhetskonceptet. Genom att lokalisera dessa kring torg och huvudstråk kan verksamheterna berika och ha utbyte med de offentliga platserna.

### FRAMTIDA BEHOV:

+ 2 st  
samlings- och möteslokaler

+ 1 st  
stor scen

+ 3 st  
utställningshallar

+ 4 st  
studieförbundslokaler

+ 1 st  
fritids- och ungdomsgård

+ 3 st  
skolor med bokningsbara lokaler

### INGÅR I KONCEPTET:

+ 1 st  
möteslokaler i multihallen vid Hamnpiren

+ 1 st  
stor multiscen vid Hamnpiren för idrotts- och kulturevenemang

+ 1 st  
utställning i multihallen

+ 1 st  
pedagogisk verksamhet i Hamnpiren

+ 1 st  
konferensverksamhet (med plats för stora sittningar som saknas)

+ 1 st  
hotell för att täcka ett framtida behov av hotellrum

En stor del av det framtida behovet av kultur- och mötesplatser (om dagens nivåer ska bibehållas) kan inrymmas i Destination Hamnplan.

**BILAGOR**

# BILAGA 1 – KALENDER KULTURKATALOGEN

AUGUSTI	17/8 MUSIKCAFÉ	FOLKETS HUS
	17/8 VERNISSAGE	NORRTÄLJE KONSTHALL
	27/8 VERNISSAGE	NORRTÄLJE KONSTHALL
	27/8 BOKFEST	NORRTÄLJE STADSBIBLIOTEK
SEPTEMBER	TORSDAGAR: SPRÅKCAFÉ & LÄXHJÄLP	NORRTÄLJE STADSBIBLIOTEK
	FREDAGAR: BARNENS FREDAGSVERKSTAD	NORRTÄLJE MUSEUM + KONSTHALL
	3/9 FILOSOFICAFÉ	NORRTÄLJE STADSBIBLIOTEK
	3/9 WEST OF EDEN - IRLÄNSK FOLKMUSIK	FOLKETS HUS
	14/9 MUSIKCAFÉ	FOLKETS HUS
	7/9, 21/9 LUNCHVISNING: VERNISSAGE	NORRTÄLJE KONSTHALL
	7/9, 21/9 FÖRELÄSNING	NORRTÄLJE KONSTHALL
	10/9 LILLA KULTURARVSDAGEN	NORRTÄLJE MUSEUM
	10/9 I ROSLAGENS FAMN UTSTÄLLNING	NORRTÄLJE STADSBIBLIOTEK
	14/9 LUNCHVISNING	NORRTÄLJE MUSEUM
	14/9 FÖRELÄSNING	NORRTÄLJE STADSBIBLIOTEK
	17/9 JAPANSK SAGOYOGA	NORRTÄLJE STADSBIBLIOTEK
	17/9 KONSERT	NORRTÄLJE KONSTHALL
	24/9 FAMILJEFÖRESTÄLLNING	FOLKETS HUS
	25/9 BERÄTTARFEST	FOLKETS HUS
	29/9 KONSERT	UNGDOMSHUSET VERKET

OKTOBER	5/10 LUNCHVISNING	NORRTÄLJE KONSTHALL
	5/10 FÖRELÄSNING	NORRTÄLJE KONSTHALL
	8/10, 12/10 VERNISSAGE	NORRTÄLJE MUSEUM
	8/10 JAPANSK SAGOYOGA	NORRTÄLJE STADSBIBLIOTEK
	8/10 FILOSOFICAFÉ	NORRTÄLJE STADSBIBLIOTEK
	13/10 FÖRELÄSNING	NORRTÄLJE STADSBIBLIOTEK
	17/10 FÖRFATTARFRAMTRÄDANDE	NORRTÄLJE STADSBIBLIOTEK
	19/10 MUSIKCAFÉ	FOLKETS HUS
	21/10 TEATER	ROSLAGENS AULA
	22/10 VERNISSAGE	NORRTÄLJE KONSTHALL
	22/10 FAMILJEFÖRESTÄLLNING	FOLKETS HUS
	22/10 ROSLAGSLÖRDAG	NORRTÄLJE STADSBIBLIOTEK
	30/10 KAMMARKONSERT	NORRTÄLJE KYRKA

**SPACESCAPE**

Spacescape AB / Östgötagatan 100 / Box 4700 / SE-116 92 Stockholm  
Tel +46 8 452 97 67 / [www.spacescape.se](http://www.spacescape.se) / [info@spacescape.se](mailto:info@spacescape.se)