



**Samhällsbyggnadskontoret
mark- och exploateringsenhet**

Handläggare: Tatiana Filatova
Titel: projektledare
E-post: tatiana.filatova@norrtalje.se

Till: Samhällsbyggnadsutskott

Förlängning av markanvisningsavtalet avseende kvarter 11 i Övre Bryggårdsgärdet

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott föreslår:
Kommunstyrelsen föreslår:

- 1 att godkänna tillägg nr 1 till markanvisningsavtal i anslutning till detaljplan avseende kvarter 11 med flera i Övre Bryggårdsgärdet enligt bilaga
- 2 att uppdra förvaltningsdirektören för samhällsbyggnadskontoret att underteckna tillägg nr 1 till markanvisningsavtal i anslutning till detaljplan avseende kvarter 11 m.fl. i Övre Bryggårdsgärdet
- 3 att ge förvaltningsdirektören för samhällsbyggnadskontoret rätt att godkänna och underteckna eventuella framtida förlängningar av markanvisningsavtalet i anslutning till detaljplan avseende kvarter 11 med flera i Övre Bryggårdsgärdet under förutsättning att inga större villkorsändringar görs.

Sammanfattning av tjänsteutlåtandet

Markanvisningsavtalet i anslutning till detaljplan avseende kvarter 11 med flera i Övre Bryggårdsgärdet godkändes av kommunfullmäktige 2021-04-26, § 60, dnr KS 2021-452.

Alla tider i avtalet styrs av detaljplaneprocessen för Vaktmästaren 8 med flera, KS 2020-1492. På grund av att tidplanen för detaljplaneprocessen har förskjutits krävs en förlängning av markanvisningsavtalet för att det ska kunna genomföras i enlighet med tidigare fattade beslut.

Tillägget innebär en förlängning av tidigare ingånget markanvisningsavtal inför markbyte av blivande kvartersmark inom kommunägda fastigheter Vaktmästaren 9 och 10 mot del av Vaktmästaren 8, blivande allmän platsmark, park med kommunalt huvudmannaskap, som innehas av Carwald Företagskonsult AB.

Ärendet

Beskrivning

Detaljplanearbetet för kvarteret Vaktmästaren, etapp 2B (kvarter 9-12) inom samhällsbyggnadsprojektet Övre Bryggårdsgärdet, har pågått sedan 2021-05-26, då beslutade kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott att godkänna start -PM för detaljplanen, KS 2020-1492. Detaljplanen har beräknats antas Q2 2023. För att kunna följa markanvändningen och den bebyggda strukturen enligt masterplan samt Kvalitets- och hållbarhetsprogram för Övre Bryggårdsgärdet har ett

markanvisningsavtal träffats mellan kommunen och Carwald Företagskonsult AB.

Markanvisningsavtalet reglerar villkor för markbyte av blivande kvartersmark inom kommunägda fastigheter Vaktmästaren 9 och 10 mot del av Vaktmästaren 8, blivande allmän platsmark, park med kommunalt huvudmannaskap, som innehåses av Carwald Företagskonsult AB. Markanvisningsavtalet säkerställer även att detaljplan genomförs i enlighet med dess syfte, att utveckling av område sker i enlighet med kommunens styrdokument för stadsomvandlingsprojektet Övre Bryggårdsgärdet samt reglerar övergripande ansvarsfördelning vid genomförande av detaljplanen.

Markanvisningsavtalets giltighet förutsätter att följande villkor uppfylls:

- att marköverlåtelseavtalet avseende markbytet samt genomförande av planen upprättas och undertecknas av exploatören samt godkänns av behörig politisk instans senast 2023-12-31, genom beslut som sedan får laga kraft
- att detaljplanen avseende projektet antas av behörig politisk instans senast 2023-12-31, genom beslut som senare får laga kraft
- att behörig politisk instans godkänner investeringsärendet senast 2023-12-31 som motsvarar utbyggnadskostnaderna i detta avtal.

På grund av tidsplanen för detaljplaneprocessen har förskjutits markbyte- och genomförandeavtalet till följd av markanvisningsavtalet inte kunnat träffas som förväntat. Under detaljplanearbetet har projektgruppen identifierat behov av ett helhetsgrepp i projektet Övre Bryggårdsgärdet. VA-kapacitet och utformning av allmän platsmark såsom höjdsättning av gator och parker med anseende på dagvatten- och skyfallshantering är några exempel på frågor som kräver utredningar och beslut i större perspektiv. Ett helhetsgrepp skulle även tydliggöra för exploatörer villkor för deras åtagande att finansiera sin del för åtgärder på allmän platsmark som är nödvändiga för detaljplanens genomförande. Samhällsbyggnadskontoret har tagit fram förslag till beslut om utökad planuppdrag. Preliminärt beräknas detaljplanen för det utökade planområdet antas Q4 2025. Det är rimligt att anta att det kan bli aktuellt med ytterligare förlängning i framtiden beroende vilka synpunkter som inkommer under samrådet till detaljplanen.

Utan en lagakraftvunnen detaljplan är det inte möjligt att fastighetsbilda eller genomföra markbyte av de planerade områden.

Carwald Företagskonsult AB har den 26 december 2023 undertecknat tillägg nr 1 till markanvisningsavtal avseende förlängning av tidigare godkänt markanvisningsavtal, KS 2021-452. Tillägget innebär att det tidigare av parterna godkända markanvisningsavtalet förlängs till den 31 mars 2026 samt att den preliminära tidsplanen anpassas till tidsplan för detaljplanen för det utökade planområdet, KS 2023-1763, i övrigt oförändrade villkor. Syftet är att kunna genomföra markanvisningen i enlighet med tidigare fattade beslut.

Lagkrav

Lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar reglerar kommunen hanteringar av markanvisningar.

6 kap. 40 § plan- och bygglagen reglerar vilka krav kommunen kan ställa på en exploatör för att detaljplanen ska kunna genomföras.

Koppling till gällande styrdokument

Kvalitets- och hållbarhetsprogram för stadsutvecklingsprojekt Övre Bryggårdsgärdet antaget av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2021-01-20, KS 2020-2122 fastställer markanvändningen och den bebyggda strukturen i området.

Riktlinjer för markanvisning antagna av kommunfullmäktige 2022-12-19, KS 2021-358 anger utgångspunkter och mål för överlåtelse av kommunägda markområde för bebyggande samt förtydligar grundläggande villkor för markanvisningar.

Ekonomiska konsekvenser och riskanalys

Oförändrade ekonomiska förutsättningar utifrån tidigare godkänt markanvisningsavtal, KS 2021-452.

Förvaltningens analys och slutsatser

Del av Vaktmästaren 8 som innehas av Carwald Företagskonsult AB är tänkt att planläggas som allmän platsmark, blivande Diamantparken enligt masterplanen och Kvalitets- och hållbarhetsprogrammet för Övre Bryggårdsgärdet. Att genomföra markbyte med Carwald Företagskonsult AB vilket regleras i markanvisningsavtalet utgör en förutsättning för verkställande av hela projektet Övre Bryggårdsgärdet i enlighet med planerad markanvändning och bebyggelsestruktur inom området. Samhällsbyggnadskontorets bedömning är att förlängning av markanvisningsavtalet är nödvändig för projektets genomförande i enlighet med kommunens styrdokument för stadsomvandlingsprojektet Övre Bryggårdsgärdet.

Tidplaner

Alla tider styrs av detaljplanprocessen för kvarteret Vaktmästaren.

Tidplanen för detaljplanen har förskjutits framåt i tiden vilket innebär att markanvisningen måste förlängas och ett framtida markbyte och exploatering förskjutas framåt på motsvarande sätt.

Anna Keskitalo
Förvaltningsdirektör
Samhällsbyggnadskontoret

Catherine Andersson
Enhetschef
mark- och exploateringsenheten

Bilagor

1. Tillägg nr 1 till markanvisningsavtal i anslutning till detaljplan avseende kvarter 11 m.fl. i Övre Bryggårdsgärdet

Beslut skickas till

Mark-och exploateringsenhet
Planenhet
Carwald Företagskonsult AB