

**Kommunstyrelsens  
samhällsbyggnadsutskott**

Plats och tid Norrtäljesalen onsdagen den 18 november 2020 kl. 13:00-14:55

Beslutande

Ledamöter

Anders Olander (C), vice ordförande  
Ulrika Falk (S), 2:e vice ordförande  
Staffan Tjörnhammar (M)  
Robert Beronius (L)  
Olle Jansson (S)  
Mats Wedberg (MP)  
Roland Brodin (M) ersätter Bino Drummond (M) (ordförande)  
Jacob Heitmann (SD)

Ersättare

Tommy Lundqvist (C)

Övriga närvarande

Anette Madsen, Kommundirektör  
Anna Keskitalo, Samhällsbyggnadsdirektör  
Mikael Forssander, Kanslichef  
Ida-Maria Olofsson, Nämndsekreterare  
Estefanía Luna Delgado, Kommunsekreterare

Distansdeltagande

Ann Lewerentz (M)

Annie Ramsäll, Projektledare  
Charlotte Köhler, Tf., Mark- och exploateringschef  
Elisabeth Frostklinga  
Hanna Hellquist, Biträdande kommundirektör  
Helena Purmonen, Planchef  
Liv Braathen  
Lotta Lagergren  
Roger Gustafsson, Projektchef  
Sofi Tillman Projektledare  
Sofia Besson  
Stefan Lindskog  
Nicklas Salmin (L), Politisk sekreterare  
Helen Edling (V), Politisk sekreterare  
Fredrik Lidby (ROOP), Politisk sekreterare  
Erik Carenholm (S), Politisk sekreterare

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



**Kommunstyrelsens  
samhällsbyggnadsutskott**

Justerare	Ulrika Falk		
Justeringsplats och tid	Kommunstyrelsekontorets kansli , 2020-11-23 13:00		
Underskrifter	Sekreterare	Paragrafer	§§69-80
	Estefania Luna Delgado		
	Ordförande		
	Anders Olander		
	Justerande		
	Ulrika Falk		

---

### Anslag/Bevis

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organ	Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott		
Sammanträdesdatum	2020-11-18		
Datum då anslaget sätts upp	2020-11-23	Datum för anslags nedtagande	2020-12-15
Förvaringsplats för protokollet	Kommunstyrelsekontorets kansli		
Underskrift	Estefania Luna Delgado		



**Kommunstyrelsens  
samhällsbyggnadsutskott**

Ärendelista

- |     |   |
|-----|---|
| §69 | Val av justerare  |
| §70 | Ändringar i föredragningslistan   |
| §71 | Samhällsbyggnadsinformation   |
| §72 | Antagande av upphävande av tomtindelning av kvarteret Vinkeln i Norrtälje stad  |
| §73 | Antagande av ändring av detaljplan för kv. Brädgården m.fl. (Rimbo-Vallby 4:1) i Rimbo  |
| §74 | Antagande av ändring av detaljplan för fastigheten Högmarsö 1:15 i Länna församling   |
| §75 | Återremiss - Antagande av detaljplan för del av fastigheterna Niord 1 och Tälje 3:1, i Norrtälje stad   |
| §76 | Godkännande av exploateringsavtal i anslutning till detaljplan för del av fastigheterna Niord 1 och Tälje 3:1 i Norrtälje stad  |
| §77 | Godkännande av marköverlåtelseavtal avseende fastigheten Norrtälje Kattfoten 1 för etablering av förskola, inom Detaljplanen för del av fastigheten Tälje 2:195 i Norrtälje stad  |
| §78 | Godkännande av marköverlåtelseavtal för kvarter 16, i Norrtälje Hamn  |
| §79 | Godkännande av marköverlåtelseavtal, omvandlingsavtal samt samverkansavtal i anslutning till detaljplan för Lommarstranden etapp I, del av fastigheten Tälje 4:62 i Norrtälje (fullständiga handlingar publiceras senare) |
| §80 | Styrgruppsmöte för samhällsbyggnadsprojekt  |



**Kommunstyrelsens  
samhällsbyggnadsutskott**

§69

**Val av justerare  
Beslut**

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott utser Ulrika Falk (S) att tillsammans med ordförande justera protokollet. Justeringen äger rum på kommunstyrelsekontorets kansli den 23 november 2020.

---



**Kommunstyrelsens  
samhällsbyggnadsutskott**

§70

**Ändringar i föredragningslistan  
Beslut**

Inga ändringar i föredragningslistan.

\_\_\_\_\_



**Kommunstyrelsens  
samhällsbyggnadsutskott**

§71

**Samhällsbyggnadsinformation  
Sammanfattning av ärendet**

- Samhällsbyggnadsdirektör Anna Keskitalo informerar om sammanslagningsprojektet.
- Elisabeth Frostklinga, föredrar antagande av detaljplan Lommarstranden som kommer att behandlas av kommunstyrelsen den 30 november.

---



**Kommunstyrelsens  
samhällsbyggnadsutskott**

§72

Dnr KS 2020-95

## Antagande av upphävande av tomtindelning av kvarteret Vinkeln i Norrtälje stad

### Beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott föreslår:

Kommunstyrelsen beslutar:

1. Anta upphävande av tomtindelning av kvarteret Vinkeln i Norrtälje stad
2. Ändring av detaljplan för nya kyrkogården, del av regementsområdet, kvarteren Vassbotten, Vinkeln, Vården, Väktaren m.fl. (omfattande även del av Lommarleden, Rv.76
3. Ändring av detaljplan för Väg 76, delen förbi Norrtälje Västra vägen i Norrtälje stad.

### Sammanfattning av ärendet

Planändringen syftar till att möjliggöra en fastighetsreglering för fastigheten Valsen 1. Gällande detaljplaner ändras genom att bestämmelsen om fastighetsindelning för fastigheterna Valsen 1, Vinkeln 5-9 och Tälje 4:82-4:84 upphävs. Ändringen får till följd att fastigheterna inte längre omfattas av fastighetsindelningsbestämmelser och därmed kunna pröva en fastighetsbildning för fastigheten Valsen 1. Detta i enlighet med nu gällande detaljplan.

Kostnader uppstår för kommunen i samband med planarbetet och de fastighetsregleringar som kommunen väljer att genomföra. Kostnaderna utgörs av förrättningskostnader och i förekommande fall ersättning för fastigheten.

### Beslutsunderlag

Kv\_Vinkeln\_tjänsteutlåtande\_antagande\_201023

Kvarteret\_Vinkeln\_plb\_201023.pdf

Granskningsutlåtande\_kv\_Vinkeln\_201023.pdf

01-157 Nya kyrkogården, del av regementsområdet, kvarteren Vassbotten, Vinkeln, Vården, Väktaren m.fl. (omfattande även del av Lommarleden, Rv 76).pdf

01-157 Nya kyrkogården, del av regementsområdet, kvarteren Vassbotten, Vinkeln, Vården, Väktaren m.fl. (omfattande även del av Lommarleden, Rv 76), handlingar.pdf

02-272 Väg\_76\_delen\_förbi\_Norrtälje\_Västra\_vägen\_plankarta\_antagande\_20070420.pdf

02-272 Väg\_76\_delen\_förbi\_Norrtälje\_Västra\_vägen\_planbeskrivning\_antagande\_20070420.pdf

02-272

Väg\_76\_delen\_förbi\_Norrtälje\_Västra\_vägen\_genomförandebeskrivning\_antagande\_20070420.pdf



**Kommunstyrelsens  
samhällsbyggnadsutskott**

## Beslutande sammanträde

### Beslutsgång

Ordföranden frågar om kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott kan besluta i enlighet med kommunstyrelsekontorets tjänsteutlåtandes förslag, och finner att kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutar i enlighet med förslaget.

---

### Beslutet ska skickas till

Planavdelningen



**Kommunstyrelsens  
samhällsbyggnadsutskott**

§73

Dnr KS 2019-1663

Antagande av ändring av detaljplan för kv. Brädgården m.fl. (Rimbo-Vallby 4:1) i Rimbo

**Beslut**

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott föreslår:

Kommunstyrelsen beslutar:

1. Anta ändring av del av detaljplan för kv. Brädgården m.fl. (Rimbo-Vallby 4:1) i Rimbo.

**Sammanfattning av ärendet**

Detaljplaneändringens syfte är att tillföra fastigheten Rimbo-Vallby 5:93 en utökad byggrätt för att bekräfta en mindre tillbyggnad av befintlig affärsbyggnad. Planen syftar även till att bekräfta nuvarande byggnad genom att anpassa gällande bestämmelser om byggrätt till rådande förhållanden.

**Beslutsunderlag**

Rimbo-Vallby 5\_93\_tjänsteutlåtande\_antagande\_201023

Rimbo-Vallby\_5\_93\_plankarta\_201023.pdf

Rimbo\_Vallby\_5\_93\_planbeskrivning\_201023.pdf

Granskningsutlåtande,\_Rimbo-Vallby 5\_93\_201023.pdf

**Beslutande sammanträde**

**Beslutsgång**

Ordföranden frågar om kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott kan besluta i enlighet med kommunstyrelsekontorets tjänsteutlåtandes förslag, och finner att kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutar i enlighet med förslaget.

---

**Beslutet ska skickas till**

Planavdelningen

**Kommunstyrelsens  
samhällsbyggnadsutskott**

§74

Dnr KS 2020-180

**Antagande av ändring av detaljplan för fastigheten Högmarsö 1:15 i  
Länna församling  
Beslut**

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott föreslår:

Kommunstyrelsen beslutar:

1. Anta ändring av detaljplan för fastigheten Högmarsö 1:15 i Länna församling.

**Sammanfattning av ärendet**

Detaljplaneändringen syftar till att möjliggöra en avstyckning från fastigheterna Högmarsö 1:15 och 1:41 så att det kan bildas tre fastigheter om minst 2000 kvm med en byggrätt på 160 kvm. För att förtydliga vad som får uppföras inom vattenområden så har bestämmelsen kompletterats med båthus.

**Beslutsunderlag**

Högmarsö 1\_15\_tjänsteutlåtande\_antagande  
Högmarsö\_1\_15\_plankarta\_201023.pdf  
Högmarsö\_1\_15\_plb\_201023.pdf  
Granskningsutlåtande, Högmarsö 1\_15\_201023.pdf  
25-64 Högmarsö 1\_15, plankarta.pdf  
25-64, Högmarsö 1\_15, handlingar.pdf

**Beslutande sammanträde**

**Beslutsgång**

Ordföranden frågar om kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott kan besluta i enlighet med kommunstyrelsekontorets tjänsteutlåtandes förslag, och finner att kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutar i enlighet med förslaget.

---

**Beslutet ska skickas till**

Planavdelningen

**Kommunstyrelsens  
samhällsbyggnadsutskott**

§75

Dnr KS 2017-1227

## Återremiss - Antagande av detaljplan för del av fastigheterna Niord 1 och Tälje 3:1, i Norrtälje stad

### Beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott föreslår:

Kommunstyrelsen beslutar:

Anta detaljplan för del av fastigheterna Niord 1 och Tälje 3:1, i Norrtälje stad

### Sammanfattning av ärendet

Planen för fastigheten Niord 1 är en del i omvandlingen av Övre Bryggårdsgärdet och följer därmed riktlinjerna i översiktsplanen, ÖP 2040 och utvecklingsplanen för Norrtälje stad. Övre Bryggårdsgärdet är ett innerstadsområde som ska utvecklas på ett sätt som stärker den befintliga stadskärnan och ge Norrtälje ett större utbud av miljöer med starka stadskvaliteter. Fastigheten Niord 1 ingår i etapp 1 av 3 där området på sikt ska omvandlas från ett glest bebyggt industriområde till en livfull, lekfull och grön stadsdel med främst bostäder.

Syftet med detaljplanen är att i en planprocess pröva möjligheten att ändra nuvarande användning från lätt industri till bostadsändamål och centrumverksamheter. Bebyggelsen i form av flerbostadshus i 4-5 våningar med möjlighet att inreda vind förläggs i korsningen Baldersgatan och Odengatan och innesluter på tre sidor en innergård.

Kommunen har kostnader för anläggande av allmän platsmark vilket finansieras av exploitören.

Ombyggnad av delar Odengatan kommer delvis att finansieras med kommunens egna medel.

Anläggandet av VA kommer att finansieras med anslutningsavgifter.

### Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande avseende Återremiss Antagande av detaljplan för del av fastigheterna Niord 1 och Tälje 3:1, i Norrtälje stad

Niord\_1\_plankarta\_200814

Niord\_1\_plb\_200814

Niord\_1\_granskningsutlåtande\_200814

### Beslutande sammanträde

Reservationer & protokollsanteckningar

**Mats Wedberg (MP) reserverar sig i förmån för eget yrkande och lämnar följande protokollsanteckning:**

*"Bakgrunden till Miljöpartiets yrkanden.*

*I Kvalitets och hållbarhetsprogrammet för Övre Bryggårdsgärdet står bla.*

*"Övre Bryggårdsgärdet är del av Norrtäljes stadskaraktär.*

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

**Kommunstyrelsens  
samhällsbyggnadsutskott**

*Gatunätet kopplar ihop den nya stadsdelen så att den på ett naturligt sätt utvidgar den befintliga stadskärnan. Hus och gaturum följer Norrtäljes karaktär med småskalig varierad arkitektur, där trä, tegel och puts blandas. Gaturummen får samma skala, material och uttryck som i stadskärnan. Det ska kännas som hemma.”.....*

*Vidare står...*

*”Övre Bryggårdsgårdets speciella signum är lekfullheten. Husen tillåts leka med arkitekturen, fasader, färger, material, våningshöjder och takvinklar”.....*

*Etapp 1. Innefattar fastigheterna Förrådet, Handelsmannen och Diamanten*

*Etapp 2 Baldersgatan och Nordkap 4-5*

*Etapp 3.vaktmästaren 2-10*

*Etapp 4. Nordkap 3 och Slakteriet 1-2.*

*”.....*

*Slut citat ur programmet. Det är otydligt om Niord 1 verkligen tillhör masterplanen för Övre Bryggårdsgärdet.*

*I beslutet att inte ta upp den grundläggande frågan, anpassning till omgivande miljöer, i återremissen för ny Detaljplan för Niord 1 påstås bla att kommunen förlorar möjlighet att styra utformningen av kvarteret om det inte räknas in i Övre Bryggårdsgärdet samt även förlorar de ekonomiska styrmedel som ligger i programmet.*

*MP vänder sig mot det påståendet och hänvisar till kommunens planmonopol.*

*Dessutom anser MP att om de föreslagna byggnadernas höjd anpassas till omgivande bebyggelse bryter inte det mot några principer i Kvalitets och hållbarhetsprogrammet .*

*Det borde vara självklart att gestaltningen av en stad som Norrtälje innehåller just de moment som nämns i programmet ”lekfullhet”, ”småskalighet” och ”varierad”.*

*Övre Bryggårdsgärdet innefattar ett stort område men är samlat.*

*Niord ligger fritt placerat utanför den samlade planerade bebyggelsen och tätt ihop med ett nybyggt kvarter som påbörjats innan Masterplanen över Bryggårdsgärdet togs fram.*

*Det är därför rimligt ur många aspekter att detta påverkar gestaltningen av Niord 1.*

*Planering av en stad är en demokratiskt uppgift.*

*Vi som förtroendevalda skall ta ansvar för den processen för att säkerställa att invånarna i Norrtälje ”känner sig hemma”..*

*MP yrkar därför att den tidigare återremissen utreds enl KS direktiv..*

*Det innebär att ett alternativt förslag skall presenteras för utskottet för bedömning.*

*MP föreslår också att förslaget på ny detaljplan för Niord 1 skall lyftas till KF för att säkerställa den demokratiska processen i ärendet.*

*Miljöpartiet de Gröna / Mats Wedberg.”*

**Jacob Heitmann (SD) reserverar sig i förmån för eget yrkande.**

**Kommunstyrelsens  
samhällsbyggnadsutskott**

Yrkanden

Mats Wedberg (MP) yrkar på återremiss med följande motivering:

1. *"Återremiss på grund av det ofullständiga /obefintliga svaret på de frågor som begärdes svar på i det återremitterade ärendet som innebär att ett anpassat förslag skall presenteras.*
2. *Att föreslå KS att förslag på ny detaljplan för Niord 1 skall lyftas till KF"*

Jacob Heitmann (SD) yrkar på återremiss med följande motivering:

*"Sverigedemokraterna anser att det är viktigt att värna om Norrtälje stads småstadskaraktär. I området kring Niord 1 finns äldre och nyare bebyggelse som på ett bra sätt harmonierar med denna princip. En anledning till detta är att byggnadernas höjd har begränsats, bebyggelsen är låg. I förslaget till ny detaljplan för rubricerat område görs ett tydligt avsteg, bygghöjden föreslås bli väsentligt högre än omliggande bebyggelse. Det gör att känslan av småstadskaraktär försvinner. Av skäl enligt ovan yrkar Sverigedemokraterna att:  
Ärendet återremitteras och ny detaljplan skall utarbetas där byggnadernas höjd reducerats med motsvarande minst ett våningsplan jämfört med det förslag som presenterats."*

Ulrika Falk (S) yrkar bifall till kommunstyrelsekontorets tjänsteutlåtandes förslag.

Beslutsgång

Ordförande frågar först om kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott önskar avgöra ärendet idag eller återremittera ärendet i enlighet med Mats Wedbergs (MP) återremissyrkande, och finner att samhällsbyggnadsutskottet avgör ärendet idag.

Sedan frågar ordföranden om kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott önskar avgöra ärendet idag eller återremittera ärendet i enlighet med Jacob Heitmanns (SD) återremissyrkande, och finner att samhällsbyggnadsutskottet avgör ärendet idag.

Slutligen frågar ordföranden om kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott kan besluta i enlighet med kommunstyrelsekontorets tjänsteutlåtandes förslag, som bifalls av Ulrika Falk (S), och finner att kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutar i enlighet med förslaget.

---

**Beslutet ska skickas till**

Planavdelningen

**Kommunstyrelsens  
samhällsbyggnadsutskott**

§76

Dnr KS 2020-1215

## Godkännande av exploateringsavtal i anslutning till detaljplan för del av fastigheterna Niord 1 och Tälje 3:1 i Norrtälje stad

### Beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott föreslår:  
Kommunstyrelsen beslutar:

1. Godkänna exploateringsavtal i anslutning till detaljplan för del av Niord 1 och Tälje 3:1 i Norrtälje Stad ("Detaljplanen"), inom Övre Bryggårdsgärdet, mellan Credentia Niord AB ("Bolaget") och Kommunen.
2. Anslå 16.63 mnkr till kommunstyrelsen i investeringsanslag för att genomföra infrastrukturarbeten inom den första genomförandeetappen (1c), inom stadsbyggnadsprojektet Övre Bryggårdsgärdet, samt för genomförandeetappen nödvändiga infrastrukturarbeten på anslutande gator, fördelat på gatu-parkanläggningar om 11.83 mnkr samt VA-anläggningar om 4.8 mnkr.
3. Finansiering sker med egna medel.
4. Uppdra åt kommunstyrelsen att i Mål och Budget för år 2022-2024 inarbeta driftkostnader (kapitalkostnader jämte teknisk drift) för gatu- och parkanläggningar inom genomförandeetapp 1c inom Övre Bryggårdsgärdet samt för anslutande gatu- och parkanläggningar om 358 tkr per år från och med 2022.
5. Årliga tillkommande driftkostnader (kapitalkostnader jämte teknisk drift) för Va-anläggningar i och i anslutning till etapp 1c, finansieras inom VA-kollektivet och uppgår till 400 tkr per år från och med 2022.

### Sammanfattning av ärendet

Samhällsbyggnadskontoret föreslår godkännande av exploateringsavtalet, mellan kommunen och Credentia Niord AB samt beviljande av investeringsärendet, avseende kommunens åtaganden för allmän plats och Va- anläggningar, i anslutning till detaljplanen för del av Niord 1 och Tälje 3:1 inom etapp 1 c i stadomvandlingsprojektet Övre Bryggårdsgärdet i Norrtälje Stad. För genomförande av allmän plats inom detaljplanen och gemensamma nyttor för Övre Bryggårdsgärdet erlägger Credentia exploateringsbidrag i två delar som sammanlagt uppgår till preliminärt 7.80 mnkr. VA:s intäkter för anslutningsavgifter är preliminärt 2.01 mnkr, vilket ger en total intäkt från exploatören på 9.81 mnkr. Totala kostnader för kommunens åtaganden inom detaljplanen samt inom ramen för nyexploatering i stadsomvandlingsprojekt Övre Bryggårdsgärdet uppgår till 10.76 mnkr. Kommunens kostnader för ombyggnad av anslutande gator uppgår till 3.02 mnkr och finansieras med kommunens skattemedel. Kommunens kostnader för VA-anläggningar i anslutande gator uppgår till 2.9 mnkr och finansieras av VA-kollektivet.

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

**Kommunstyrelsens  
samhällsbyggnadsutskott**

## Beslutsunderlag

tjänsteutlåtande\_exploateringsavtal\_investering\_niord\_KS  
Exploateringsavtal Niord 1.pdf  
Bilaga 1 Plankarta.pdf  
Bilaga 2 Exploateringsområde.pdf  
Bilaga 3 Överenskommelse om fastighetsreglering.pdf  
Bilaga 4 Exploateringsbidrag.pdf  
Bilaga 5 Bebyggelseförslag.pdf  
Bilaga 6 del 1.pdf  
Bilaga 6 del 2.pdf  
Bilaga 6 del 3.pdf  
Bilaga 7 Riktlinjer för dagvattenhantering.pdf  
Bilaga 8 Moderbolagsgaranti.pdf  
Bilaga 2 Investeringsbilaga Övre Bryggårdsgärdet -Niord\_20201027.pdf

## Beslutande sammanträde

Deltar ej i beslut

Mats Wedberg (MP) meddelar att Miljöpartiet de Gröna ej deltar i beslutet.

Reservationer

Jacob Heitmann (SD) reserverar sig i förmån för eget yrkande.

Yrkanden

Jacob Heitmann (SD) yrkar avslag på samhällsbyggnadskontorets tjänsteutlåtandes förslag.

Beslutsgång

Ordförande frågar om kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott kan besluta i enlighet med Jacob Heitmanns (SD) avslags yrkande och finner att kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutar i enlighet med samhällsbyggnadskontorets tjänsteutlåtandes förslag.

---

### Beslutet ska skickas till

Samhällsbyggnadskontoret, Mark- och exploateringsavdelningen, exploateringsingenjör Sofia Besson, projektledare Övre Bryggårdsgärdet Annie Råmsell, mark- och exploateringschef Charlotte Köhler och projektchef Roger Gustafsson.

**Kommunstyrelsens  
samhällsbyggnadsutskott**

§77

Dnr KS 2020-918

**Godkännande av marköverlåtelseavtal avseende fastigheten Norrtälje Kattfoten 1 för etablering av förskola inom Detaljplanen för del av fastigheten Tälje 2:195 i Norrtälje stad**

**Beslut**

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott föreslår:

Kommunstyrelsen beslutar:

Godkänna marköverlåtelseavtal mellan Sehlhall Fastigheter AB och Norrtälje kommun avseende fastigheten Norrtälje Kattfoten 1, inom Detaljplanen för del av fastigheten Tälje 2:195 i Norrtälje stad.

**Sammanfattning av ärendet**

I Norrtälje stad är behovet av nya förskoleplatser stort i takt med den växande befolkningen. Anbuds-/marknadsvisningstävling har hållits där Sehlhalls projektförslag med Jensen förskola som verksamhetsutövare utsetts till det vinnande bidraget för uppförande av en ny förskola med 120 förskoleplatser inom Vigelsjö. I marköverlåtelseavtalet överläts fastigheten Kattfoten 1 till Sehlhall mot en ersättning av 5 000 000 kronor. Genom marköverlåtelsen får Norrtälje kommun en ny aktör inom förskola. Projektet bedöms lönsamt.

**Beslutsunderlag**

Tjänsteutlåtande avseende Godkännande av marköverlåtelseavtal avseende fastigheten Norrtälje Kattfoten 1 för etablering av förskola i Vigelsjö, inom Detaljplanen för del av fastigheten Tälje 2:195 i No

Bilaga1\_Marköverlåtelseavtal\_Vigelsjö\_Sehlhall\_sign\_20201113

Marköverlåtelseavtal\_Bilaga 1 - Fastigheten

Marköverlåtelseavtal\_Bilaga 2a - Gestaltningsbilaga Vigelsjö\_Sehlhall

Marköverlåtelseavtal\_Bilaga 2b - Huvudpresentation

Marköverlåtelseavtal\_Bilaga 3 - Detaljplan

Marköverlåtelseavtal\_Bilaga 4 - Dagvattenhantering

Generalfullmakt\_transport

**Beslutande sammanträde**

Deltar ej i beslut

Ulrika Falk (S) meddelar att Socialdemokraterna ej deltar i beslutet.

Reservationer & protokollsanteckningar

Mats Wedberg (MP) reserverar sig i förmån för eget yrkande.





## Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott

Yrkanden

Mats Wedberg (MP) yrkar att lägga till följande två punkter:

*"Ekonomiska konsekvenser*

*Det finns inga uppgifter om utgifterna för processen fram till vinnande förslag. Inte heller kalkylerade kostnader för infrastruktur mm. Det räcker inte att endast uppge inkomster i en ekonomisk konsekvensanalys.*

*Barnkonsekvensanalys*

*Barnkonsekvensanalys borde kunna ingå när vi bygger en lekskola. Åtminstone hänvisning till programmet. Ytan för utomhusvistelse på ca 28,9 kvm/barn bör lyftas fram och visa hur tomten i praktiken kompenserar för denna lilla yta. Det förekommer olika krav på utomhusyta för barn i olika kommuner. 40 m<sup>2</sup>/barn är ett exempel. (Lunds kommun). På vilket sätt barnens utemiljö är tillräcklig för 120 barn skall redovisas.*

*MP yrkar att dessa frågor skall vara belysta och kompletterade när ärendet kommer till KS för att det rimligen ska gå att ta ett beslut."*

Robert Beronius (L) yrkar bifall till samhällsbyggnadskontorets tjänsteutlåtandes förslag.

Beslutsgång

Ordförande frågar om kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott kan besluta i enlighet med samhällsbyggnadskontorets tjänsteutlåtandes förslag och finner att utskottet beslutar i enlighet med förslaget.

Sedan frågar ordförande om kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott kan besluta i enlighet med Mats Wedbergs (MP) tilläggsyrkande, och finner att kommunstyrelsen samhällsbyggnadsutskott avslår Mats Wedbergs (MP) tilläggsyrkande.

---

### Beslutet ska skickas till

Samhällsbyggnadskontoret: Samhällsbyggnadsdirektör Anna Keskitalo, Mark- och exploateringsavdelningen; Charlotte Köhler, Liv Braathen, Sofia Besson.  
Sehllhall Fastigheter AB: Anton Bergkvist, Petter Hallenberg

**Kommunstyrelsens  
samhällsbyggnadsutskott**

§78

Dnr KS 2016-1803

## Godkännande av marköverlåtelseavtal för kvarter 16, i Norrtälje Hamn Beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott föreslår:  
Kommunstyrelsen föreslår:

Kommunfullmäktige godkänner marköverlåtelseavtalet avseende kvarter 16 i Norrtälje hamn i anslutning till detaljplan för kvarteret Åkeriet, fastigheten Brännäset 15 och del av fastigheterna Tälje 3:1 och 3:16 i Norrtälje stad, mellan Riksbyggen Ekonomisk förening (Org.nr 702001-7781) och Norrtälje kommun.

### Sammanfattning av ärendet

Samhällsbyggnadskontoret föreslår godkännande av marköverlåtelseavtalet för kvarter 16 mellan kommunen och Riksbyggen inom stadomvandlingsprojektet Norrtälje Hamn. Avtalet är ett led i genomförandet av antagen detaljplan för området samt tidigare beviljat markanvisningsavtal. Avtalet innebär att kvartersmarken i detaljplanen ( kvarter 16) överläts till Riksbyggen för uppförande av flerbostadshus för en markersättning om 5.524 kr/ kvm ljus BTA , exploateringsbidrag om 2.208 kr/ kvm ljus BTA och plangranskningsersättning om 21 kr/ kvm ljus BTA. Antal ljus BTA uppgår enligt projektförslaget till 12 493 kvm vilket innebär en total preliminär ersättning om 96.858.229 kr.

### Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande\_godkännande av markoavtal\_kv16\_Åkeriet\_Norrtälje Hamn\_20201030  
Åkeriet\_marköverlåtelseavtal\_Riksbyggen\_NorrtäljeHamn\_20201117\_sign  
bilaga-1a\_plankarta\_markoavtal-kv16  
bilaga-1b\_karta-over-markoverlatelseomradet\_markoavtal-kv16  
bilaga-2a\_projektforstag-anbudet\_markoavtal-kv16  
bilaga-2b\_projektforstag-gestaltningstilaga\_markoavtal-kv16  
bilaga-3\_definition-ljus-bta\_markoavtal-kv16  
bilaga-4\_sopsugsavtal\_norrtalje-kv16-akeriet\_signerad\_markoavtal-kv16  
bilaga-5\_utbyggnadsstrategi-for-norrtaljehamn\_ver. 2.0\_markoavtal-kv16  
bilaga 6\_hallbarhetsprogram\_for\_norrtalje\_hamn  
bilaga-7\_riktlinjer-for-dagvattenhantering-vid-exploatering\_markoavtal-kv16  
bilaga-8\_gronyfefaktor-norrtaljehamn\_ver1.0\_markoavtal-kv16  
Bilaga- 9 Efterbehandling

### Beslutande sammanträde

Yrkanden

Ulrika Falk (S) yrkar bifall till samhällsbyggnadskontorets tjänsteutlåtandes förslag.

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



**Kommunstyrelsens  
samhällsbyggnadsutskott**

Beslutsgång

Ordförande frågar om kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott kan besluta i enlighet med samhällsbyggnadskontorets tjänsteutlåtandes förslag, som bifalls av Ulrika Falk (S), och finner att utskottet beslutar i enlighet med förslaget.

---

**Beslutet ska skickas till**

Samhällsbyggnadsdirektör; Anna Keskitalo. Samhällsbyggnadskontoret,  
Pernilla Logren, Projektledare Norrtälje Hamn  
Roger Gustafsson, Projektchef samhällsbyggnadsprojekt  
Mark- och exploateringsavdelningen; Charlotte Köhler, Sofi Tillman, Sofia Besson

Bengt Löfgren, Riksbyggen  
Linda Ahlvärn Johansson, Riksbyggen

**Kommunstyrelsens  
samhällsbyggnadsutskott**

§79

Dnr KS 2015-146

Godkännande av marköverlåtelseavtal, omvandlingsavtal samt samverkansavtal i anslutning till detaljplan för Lommarstranden etapp I, del av fastigheten Tälje 4:62 i Norrtälje (fullständiga handlingar publiceras senare)

**Beslut**

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutar:

1. Godkänna partsbyte för samverkansavtal tecknat 2015-11-30 för Lommarskogen Utveckling AB till Lommarskogen Förvaltning AB, i anslutning till detaljplan för Lommarstranden etapp I, del av fastigheten Tälje 4:62 i Norrtälje
2. Godkänna partsbyte för samverkansavtal tecknat 2015-11-30 för Credentia AB till Credentia Lommarstranden AB, i anslutning till detaljplan för Lommarstranden etapp I, del av fastigheten Tälje 4:62 i Norrtälje
3. Godkänna partsbyte för samverkansavtal tecknat 2015-11-30 för Kärnhem Bostadsproduktion AB till Kärnhem Gul AB, i anslutning till detaljplan för Lommarstranden etapp I, del av fastigheten Tälje 4:62 i Norrtälje
4. Godkänna partsbyte för samverkansavtal tecknat 2015-11-30 för Magnolia Holding 3 AB till Magnolia Projekt 420 AB, i anslutning till detaljplan för Lommarstranden etapp I, del av fastigheten Tälje 4:62 i Norrtälje
5. Godkänna partsbyte för samverkansavtal tecknat 2015-11-30 för Magnolia Holding 3 AB till Magnolia Projekt 4212 AB, i anslutning till detaljplan för Lommarstranden etapp I, del av fastigheten Tälje 4:62 i Norrtälje

och

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott föreslår:

Kommunstyrelsen föreslår:

Kommunfullmäktige beslutar:

1. Godkänna marköverlåtelseavtal för etapp I, kvarter 1, i anslutning till detaljplan för Lommarstranden, del av fastigheten Tälje 4:62 i Norrtälje, mellan Kärnhem Gul AB och Kommunen.
2. Godkänna marköverlåtelseavtal för etapp I, kvarter 2A (byggnad 4), i anslutning till detaljplan för Lommarstranden, del av fastigheten Tälje 4:62 i Norrtälje, mellan Credentia Lommarstranden AB och Kommunen.
3. Godkänna marköverlåtelseavtal för etapp I, kvarter 2B (byggnad 5 och 6), i anslutning till detaljplan för Lommarstranden, del av fastigheten Tälje 4:62 i Norrtälje, mellan Credentia Lommarstranden AB och Kommunen.
4. Godkänna marköverlåtelseavtal för etapp I, kvarter 3, i anslutning till detaljplan för Lommarstranden, del av fastigheten Tälje 4:62 i Norrtälje, mellan Lommarskogen Förvaltning AB och Kommunen.
5. Godkänna marköverlåtelseavtal för etapp I, kvarter 4, i anslutning till detaljplan för Lommarstranden, del av fastigheten Tälje 4:62 i Norrtälje, mellan Lommarskogen Förvaltning AB och Kommunen.

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

**Kommunstyrelsens  
samhällsbyggnadsutskott**

6. Godkänna marköverlåtelseavtal för etapp I, kvarter 5, i anslutning till detaljplan för Lommarstranden, del av fastigheten Tälje 4:62 i Norrtälje, mellan Lommarskogen Förvaltning AB och Kommunen.
7. Godkänna marköverlåtelseavtal för etapp I, kvarter 6, i anslutning till detaljplan för Lommarstranden, del av fastigheten Tälje 4:62 i Norrtälje, mellan Magnolia Projekt 420 AB och Kommunen.
8. Godkänna omvandlingsavtal för etapp I, kvarter 6, i anslutning till detaljplan för Lommarstranden, del av fastigheten Tälje 4:62 i Norrtälje, mellan Magnolia Projekt 420 AB och Kommunen.
9. Godkänna marköverlåtelseavtal för etapp I, kvarter 7A (byggnad 19), i anslutning till detaljplan för Lommarstranden, del av fastigheten Tälje 4:62 i Norrtälje, mellan Credentia Lommarstranden AB och Kommunen.
10. Godkänna marköverlåtelseavtal för etapp I, kvarter 7B (byggnad 22), i anslutning till detaljplan för Lommarstranden, del av fastigheten Tälje 4:62 i Norrtälje, mellan Credentia Lommarstranden AB och Kommunen.
11. Godkänna marköverlåtelseavtal för etapp I, kvarter 8, i anslutning till detaljplan för Lommarstranden, del av fastigheten Tälje 4:62 i Norrtälje, mellan Magnolia Projekt 4212 AB och Kommunen.
12. Godkänna omvandlingsavtal för etapp I, kvarter 8, i anslutning till detaljplan för Lommarstranden, del av fastigheten Tälje 4:62 i Norrtälje, mellan Magnolia Projekt 4212 AB och Kommunen.
13. Godkänna marköverlåtelseavtal för etapp I, kvarter 9, i anslutning till detaljplan för Lommarstranden, del av fastigheten Tälje 4:62 i Norrtälje, mellan Kärnhem Gul AB och Kommunen.
14. Godkänna marköverlåtelseavtal för etapp I, kvarter "Noden", i anslutning till detaljplan för Lommarstranden, del av fastigheten Tälje 4:62 i Norrtälje, mellan samfällighetsförening som bildas vid avslutad lantmäteriförrättning och Kommunen.
15. Godkänna samverkansavtal för etapp I, kvarter "Noden", i anslutning till detaljplan för Lommarstranden, del av fastigheten Tälje 4:62 i Norrtälje, mellan Credentia Lommarstranden AB, Kärnhem Gul AB, Magnolia Projekt 420 AB, Magnolia Projekt 4212 AB, Lommarskogen Förvaltning AB och Kommunen.
16. Godkänna arrendeavtal för tillfällig parkering under viss tid för etableringsskedet av Noden i etapp I, kvarter "Noden", i anslutning till detaljplan för Lommarstranden, del av fastigheten Tälje 4:62 i Norrtälje, mellan Magnolia Parkering AB och Kommunen.

## Sammanfattning av ärendet

Ärendet omfattar flertalet marköverlåtelseavtal för kvarter 1-9 (bostäder) samt kvarter "Noden" (parkeringsanläggning mm) inom projekt Lommarstranden etapp I. Noden är ett kvarter för parkeringshus med inslag av sociala funktioner kallad "Noden" som försörjer 9 av kvarteren i området med parkering. Parterna som marköverlåtelseavtalen tecknas med utgörs av de parter som tidigare tecknat samverkansavtal (2015) för Lommarstranden med undantag av Roslagsbostäder som avstår etapp I. Parterna i etapp I, som tecknat marköverlåtelseavtal, är således Credentia AB, Kärnhem Bostadsproduktion AB, Lommarskogen Utveckling AB och Magnolia Holding 3 AB. Ärendet omfattar även samverkansavtal för kvarter "Noden" samt omvandlingsavtal för hyresrätterna.

Marköverlåtelseavtalen omfattar det markområde som regleras av antagen detaljplan för Lommarstranden etapp I, del av fastigheten Tälje 4:62 i Norrtälje.

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

**Kommunstyrelsens  
samhällsbyggnadsutskott**

Projekt Lommarstranden är uppdelad i två (II) etapper, varav marköverlåtelseavtalen i detta tjänsteutlåtande omfattar etapp I.

## Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande Marköverlåtelseavtal m.m. Lommarstranden Etapp 1  
Bilaga 1. MÖA kv. 1 Brynet Kärnhem  
Bilaga 2. MÖA kv. 2A Brynet Credentia  
Bilaga 3. MÖA kv. 2B Brynet Credentia  
Bilaga 4. MÖA kv. 3 Brynet Lommarskogen Utv.  
Bilaga 5. MÖA kv. 4 Södra skogsvill. Lommarskogen Utv.  
Bilaga 6. MÖA kv. 5 Norra skogsvill. Lommarskogen Utv.  
Bilaga 7. MÖA kv. 6 Campuspejarna Magnolia  
Bilaga 8. MÖA kv. 7A Utblickarna Credentia  
Bilaga 9. MÖA kv. 7B Utblickarna Credentia  
Bilaga 10. MÖA kv. 8 Utblickarna Magnolia  
Bilaga 11. MÖA kv. 9 Radhusen Kärnhem  
Bilaga 12. MÖA kv. Noden P-hus Samfällighetsförening  
Bilaga 13. Samverkansavtal Noden (2020-11-16 v2 TR)  
Bilaga 14. ARRENDEAVTAL Tillfälliga parkeringar Tälje 4\_62 201103  
Bilaga 15. Masterplan Lommarstranden etapp 1 - 191125  
Bilaga 16. Exploateringskalkyl MEX 2020-10-07  
Bilaga 17. Numrering kvarter & byggnader Lommarstranden etapp I 200408

## Beslutande sammanträde

### Beslutsgång

Ordförande frågar om kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott kan besluta i enlighet med samhällsbyggnadskontorets tjänsteutlåtandes förslag och finner att utskottet beslutar i enlighet med förslaget.

---

### Beslutet ska skickas till

Kommundirektör,  
Samhällsbyggnadsdirektör,  
Teknisk direktör,  
Projektchef samhällsbyggnadsprojekt,  
Projektledare Lommarstranden,  
Ekonomichef,  
Koncerncontroller,  
Mark- och exploateringsavdelningen,  
Chef VA-avdelningen och  
Chef Gatu- och parkavdelningen

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



**Kommunstyrelsens  
samhällsbyggnadsutskott**

§80

**Styrgruppsmöte för samhällsbyggnadsprojekt  
Sammanfattning av ärendet**

Chefen för stora projekt Roger Gustafsson presenterar aktuell status för samhällsbyggnadsprojekt:

- Norrtälje hamn
- Lommarstranden etapp 1
- Övre Bryggårdsgärdet
- Närheten

---