



**Kommunstyrelsens
samhällsbyggnadsutskott**

Plats och tid	Häverösalen onsdagen den 23 oktober 2024 kl. 13:00-13:45		
Beslutande	Ledamöter Ulrika Falk (S) (ordförande) Olle Jansson (S) (vice ordförande) Staffan Tjörnhammar (M) (2:e vice ordförande) Per Lodenius (C) Robert Beronius (L) Andrea Kronvall (SD) Thomas Imeryd (KD)		
Övriga närvarande	Anette Madsen (Kommundirektör) Anna Keskitalo (Samhällsbyggnadsdirektör) Johan Hernman (Stabs- och planeringschef) Cathrine Andersson (Mark- och exploateringschef) Anders Öhman (Biträdande mark- och exploateringschef) Hans Heuser (Fastighetschef) Marcus Granström (S) (Ordförande bygg- och miljönämnden) Alexander Bejermyr (C) (Vice ordförande bygg-och miljönämnden) Milla Rydstrand (MP) Jessica Hilwëyn (V) Rebecka Johansson (Nämndsekreterare) Antonia Berglund (Nämndsekreterare)		
Justerare	Staffan Tjörnhammar (M)		
Justeringens plats och tid	Kommunstyrelsekontorets kansli, 2024-10-23 15:00		
Underskrifter	Sekreterare	Paragrafer	§§112-124
	Antonia Berglund		
	Ordförande		
	Ulrika Falk (S)		
	Justerande		
	Staffan Tjörnhammar (M)		

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



**Kommunstyrelsens
samhällsbyggnadsutskott**

Anslag/Bevis

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organ

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott

Sammanträdesdatum

2024-10-23

Datum då anslaget sätts upp

2024-10-24

Datum för anslags nedtagande

2024-11-15

Förvaringsplats för protokollet

Kommunstyrelsekontorets kansli

Underskrift

Antonia Berglund



**Kommunstyrelsens
samhällsbyggnadsutskott**

Ärendelista

- | | |
|------|---|
| §112 | Val av justerare |
| §113 | Ändringar i föredragningslistan |
| §114 | Allmän samhällsbyggnadsinformation |
| §115 | Rapportering av initiativ – Förberedelser inför digitalisering av äldre detaljplaner |
| §116 | Uppdragsrapportering - Plats med potential, underutnyttjade platser i Norrtälje |
| §117 | Uppdragsrapportering - Utredda möjligheten att på ett snabbt, enkelt och billigt sätt upphäva gamla detaljplaner för fritidshusområden så att fler kan bygga om och till sina hus |
| §118 | Antagande av Arkitekturpolicy |
| §119 | Godkännande av Tillägg nr 1 till Markanvisningsavtal för kvarter 9A Terminalen och 9B Ankaret i Norrtälje Hamn |
| §120 | Godkännande av Markanvisningsavtal för kvarter 9 C, kvarteret Hamnpiren, i Norrtälje Hamn |
| §121 | Godkännande av Markanvisningsavtal för kvarter 13, kvarteret Färjan, i Norrtälje Hamn |
| §122 | Återremiss: Uppdrag - implementera hyresmodell |
| §123 | Styrgrupp stora projekt |
| §124 | Styrgrupp översiktsplan 2050 |



**Kommunstyrelsens
samhällsbyggnadsutskott**

§112

Val av justerare

Beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott utser Staffan Tjörnhammar (M) att tillsammans med ordföranden justera dagens protokoll.

Beslutande sammanträde

Yrkanden

Andrea Kronvall (SD) föreslår Staffan Tjörnhammar (M) att tillsammans med ordföranden justera dagens protokoll.

Beslutsgång

Ordföranden frågar om kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott kan besluta i enlighet med Andrea Kronvalls (SD) förslag, och finner att kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutar i enlighet med förslaget.



**Kommunstyrelsens
samhällsbyggnadsutskott**

§113

Ändringar i föredragningslistan

Beslut

Informationspunkterna "Styrgrupp stora projekt" samt "Styrgrupp översiktsplan 2050" läggs till i föredragningslistan.



**Kommunstyrelsens
samhällsbyggnadsutskott**

§114

Allmän samhällsbyggnadsinformation

Beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning av ärendet

Samhällsbyggnadsdirektör, Anna Keskitalo, informerar att fler VA-möten i likhet med det som hölls på restaurang Culinar tidigare i höst planeras genomföras. Man har tillsammans med Lars Lindberger, presschef, tittar på möjligheter att arrangera dessa i början av nästa år.

Rörande uppdraget att digitalisera äldre detaljplaner, meddelar Anna Keskitalo att man kommit längre vad gäller planen att använda AI i detta arbete än vad som framgår av tjänsteutlåtandet. Man har från en leverantör av denna typ av tjänst fått erbjudande om att vara en av tre pilotkommuner som ska testa användandet av en enklare typ av AI för att göra tolkningar av äldre detaljplan till ett digitaliserat format.

Vidare redogör Anna för det tillsynsbesök man haft från Länsstyrelsen vilken är ett årligt återkommande besök. Man har uppmärksammats på att kommunen bör förbättra information vad gäller rökfria miljöer såsom busstationer och entéer till offentliga lokaler.

Samhällsbyggnadskontoret, kommunstyrelsekontoret och TiNK har träffat Södertälje kommun för att utbyta erfarenheter gällande brottsförebyggande arbete. Man fick inblick i hur Södertälje jobbar strategiskt med samverkan mellan polis och förvaltning för att förebygga brott. Samhällsbyggnadskontoret har planerat för fortsatta möten med TiNK för att utarbeta kommunens väg framåt vad gäller brottsförebyggande arbete och den åtgärdslista som tas fram.



**Kommunstyrelsens
samhällsbyggnadsutskott**

§115

Dnr KS 2024-1333

Rapportering av initiativ – Förberedelser inför digitalisering av äldre detaljplaner

Beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott föreslår:

Kommunstyrelsen beslutar att godkänna rapporteringsunderlaget kopplat till initiativet ”Förberedelser inför digitalisering av äldre detaljplaner” och att initiativet därmed anses slutfört.

Sammanfattning av ärendet

Planenheten har tilldelats ett initiativ gällande förberedelser inför digitalisering av äldre detaljplaner i verksamhetsplan 2024. Från och med 1 januari 2022 ska nya detaljplaner digitaliseras och för att skapa förutsättningar för en sammanhållen digital samhällsbyggnadsprocess bör även äldre detaljplaner digitaliseras. Planenheten har fått medel tilldelade i mål och budget 2025 - 2027 för att projektanställa två personer under två år som ska arbeta med digitaliseringen. Chefen för geodataenheten kommer att ansvara för arbetet och kommer tillsammans med cheferna för planenheten och bygglovsenheten ingå i styrgruppen för projektet. Under hösten/vintern 2024 ska beslut fattas angående vilken IT-lösning som ska användas för att genomföra digitaliseringen. Arbetet kommer baseras på det arbetssätt som beskrivs i Smart Build Environments handbok med titeln ”digitaliserade och standardiserade detaljplaner”.

Beslutsunderlag

Rapportering av initiativ - förberedelser inför digitalisering av befintliga detaljplaner

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.



**Kommunstyrelsens
samhällsbyggnadsutskott**

Beslutet ska skickas till

Planenheten
Geodataenheten
Bygglovenheten
Handläggare



**Kommunstyrelsens
samhällsbyggnadsutskott**

§116

Dnr KS 2024-630

Uppdragsrapportering - Plats med potential, underutnyttjade platser i Norrtälje

Beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott föreslår:

Kommunstyrelsen beslutar:

1. godkänna rapporteringsunderlaget kopplat till uppdraget ” Identifiera stadsmiljöer som är underutnyttjade eller felutnyttjade i förhållande till sin potential och undersöka hur de kan förändras för att skapa nyttor som till exempel ökade möjligheter för fler verksamheter, tryggare stadsrum, fler mötesplatser, trivsammare och genare stråk samt mer stadsgrönska - kort sagt en bättre, vackrare, tryggare och mer levande stad” och att initiativet är slutfört.
2. ge samhällsbyggnadskontoret följduppdraget att undersöka förutsättningarna för att genomföra rekommendationerna i bilaga 1 Plats med potential – underutnyttjade platser i Norrtälje; Rapport 2024-10-01.
3. ge samhällsbyggnadskontoret följduppdraget att ta fram utvecklingsförslag för minst fyra av de prioriterade platserna som redovisas i bilaga 1 Plats med potential – underutnyttjade platser i Norrtälje; Rapport 2024-10-01.

Sammanfattning av ärendet

Ärendet avser rapportering av ett uppdrag som gavs till planenheten i mål och budget 2024 - 2026. Uppdraget gäller ett pilotprojekt där en metodik utvecklas och testas. Det handlar om att identifiera och hitta sätt att utveckla underutnyttjade platser i befintliga tätortsmiljöer, så att de kan nå sin potential och därmed skapa en attraktivare, aktivare, tryggare och grönare stad. Syftet har både varit att testa ett arbetssätt och att få fram konkret användbart resultat. Inom uppdraget har metodik, process och stödmaterial utarbetats och testats i två områden, del av centrala Norrtälje och i centrala Hallstavik. Ett stort antal platser har identifierats översiktligt och av dessa har 8 platser i Norrtälje och 6 platser i Hallstavik prioriterats. Dessa platser har undersökts och beskrivits närmare gällande sakliga förhållanden, styrkor, svagheter, trygghet samt utvecklings-potential. För varje plats ges också en rekommendation gällande nästa steg för att förverkliga platsens potential. Metodik samt redovisning av platser med mera har sammanställts i en rapport, bilaga 1. Uppdraget har genomförts av en projektgrupp med delaktighet från flera enheter inom samhällsbyggnadskontoret. Även trygg i Norrtälje kommun (TiNK) har deltagit i arbetet.

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



**Kommunstyrelsens
samhällsbyggnadsutskott**

Besluts punkt 2 och 3 kan resultera i både mindre kostnader, som kan hanteras inom respektive enhets rambudgetar, och större kostnader som kräver separata investeringsärenden.

Beslutsunderlag

Uppdragsrapportering - Plats med potential, underutnyttjade platser i Norrtälje

Bilaga 1_Plats med potential-Underutnyttjade platser i Norrtälje

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

Samhällsbyggnadskontoret, Samhällsbyggnadsdirektör
Handläggare

Samhällsbyggnadskontoret, chef planenheten

Samhällsbyggnadskontoret, chef gatu- och parkenheten

Samhällsbyggnadskontoret, chef fastighetsenheten

Samhällsbyggnadskontoret, Carolina Sahlén, projektledare

**Kommunstyrelsens
samhällsbyggnadsutskott**

§117

Dnr KS 2024-1380

Uppdragsrapportering - Utredda möjligheten att på ett snabbt, enkelt och billigt sätt upphäva gamla detaljplaner för fritidshusområden så att fler kan bygga om och till sina hus

Beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott föreslår:

Kommunstyrelsen beslutar att godkänna rapporteringsunderlaget kopplat till uppdraget ”Utredda möjligheten att på ett snabbt, enkelt och billigt sätt upphäva gamla detaljplaner för fritidshusområden så att fler kan bygga om och till sina hus” och att uppdraget ska anses vara slutfört.

Sammanfattning av ärendet

Under de senaste decennierna har efterfrågan på fritidshus förändrats markant. Många tidigare fritidshusområden är numera attraktiva för permanentboende, särskilt i regioner nära större städer. Upphävande av gamla detaljplaner ger möjligheten att utveckla områden för att bättre möta dagens behov. Genom att upphäva äldre planer som enbart tillåter fritidshus kan man öppna upp för byggnation av året-runt-boenden. Upphävande av detaljplaner är en viktig del av stadsplaneringsprocessen

Då Norrtälje kommuns demografiska utveckling går mot en åldrande befolkning, behöver boendeformer som attraherar bland annat barnfamiljer finnas på marknaden. Äldre inaktuella detaljplaner, som ibland bara har en byggrätt på 60 kvm för huvudbyggnad, är inte ett attraktivt val för de invånare man önskar attrahera till kommunen för att få bukt med demografin långsiktigt.

Att upphäva en detaljplan kan få långtgående konsekvenser för både invånare, företag och natur- och kulturvärden. Innan en detaljplan upphävs bör därför en konsekvensanalys innehållande aspekter kopplat till exempelvis dagvatten, huvudmannaskap, lagen om allmänna vattentjänster, fastigheter, företag, strandskydd, miljö och vatten- och avlopp genomföras.

Bifogad rapport innehåller tre fallstudier för specifika detaljplaner i Norrtälje kommun och de potentiella konsekvenser som kan uppstå vid ett upphävande. Genom att analysera planerna strävar studien efter att ge en djupare förståelse för de komplexa processer och utmaningar som uppstår när en detaljplan förlorar sin giltighet.



**Kommunstyrelsens
samhällsbyggnadsutskott**

Utifrån resultatet från dessa fallstudier bör en checklista tas fram och användas systematisk vid bedömning om ett upphävande av en detaljplan är lämpligt.

Beslutsunderlag

Uppdragsrapportering - Utredda möjligheten att på ett snabbt, enkelt och billigt sätt upphäva gamla detaljplaner för fritidshusområden så att fler kan bygga om och till sina hus

Bilaga 1 - Utredda möjligheten att på ett snabbt, enkelt och billigt sätt upphäva gamla detaljplaner för fritidshusområden så att fler kan bygga om och till sina hus

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

Planchef
Handläggare
Bygglovsenheten
Miljö- och hälsoskyddsenheten
Norrtälje vatten och avfall AB

**Kommunstyrelsens
samhällsbyggnadsutskott**

§118

Dnr KS 2022-28

Antagande av Arkitekturpolicy

Beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott föreslår:

Kommunstyrelsen föreslår:

Kommunfullmäktige antar *Arkitekturpolicy*

Sammanfattning av ärendet

Under de senaste 10-15 åren har Norrtälje tätort utökats med ett stort tillskott av bostäder. Samtidigt råder en stor efterfrågan av bostadsbyggande på landsbygden och i skärgården. Även om viss stagnation har inträtt efter att byggkostnaderna ökat p.g.a inflationen kvarstår en förväntad fortsatt utveckling av Norrtälje kommun. För att styra mot en *god gestaltad livsmiljö* är arkitekturpolicy ett bra stöd för samtliga intressenter i samhällsbyggnadsprocessen. Det finns en mängd olika aspekter att beakta i processen kring att skapa en god gestaltning. Aspekterna inkluderar bland annat bedömningsgrunder rörande tillgänglighet, inkludering, trivsel och trygghet. Arkitekturpolicyn utgår från en vedertagen metod dvs *att utgå från platsens förutsättningar och att sätta människan i fokus*.

År 2022 gav kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att ta fram en vägledande och kommunövergripande arkitekturpolicy 2022-02-23 §19. Arkitekturpolicyns långsiktiga syfte är att agera stödjande för alla aktörer inom samhällsbyggnadsprocessen att verka för en god utveckling och förvaltning av Norrtälje kommun inom gestaltning och arkitektur.

Beslutsunderlag

Förslag till Arkitekturpolicy för Norrtälje kommun

Bilaga 1: Arkitekturpolicy

Bilaga 2: Yttrande från äldre- och funktionshindersombudsmannen 28-7

Bilaga 3: Yttrande från barn- och skolnämnden 28-8

Bilaga 4: Yttrande från utbildningsnämnden 28-14

Bilaga 5: Yttrande från kultur och fritidsnämnden 28-12

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



**Kommunstyrelsens
samhällsbyggnadsutskott**

Bilaga 6: Yttrande från bygg-och miljönämnden 28-16

Bilaga 7: Yttrande från Norrtälje Vatten och Avfall 28-15

Beslutande sammanträde

Reservationer & protokollsanteckningar

Staffan Tjörnhammar (M) reserverar sig till förmån för eget yrkande.

Andrea Kronvall (SD) reserverar sig till förmån för eget yrkande och lämnar följande protokollsanteckning:

Sverigedemokraterna Norrtälje yrkar avslag på den föreslagna arkitekturpolicyn med motiveringen att den inte lever upp till de förväntningar vi haft på riktningen för kommunens stadsbyggnadsutveckling. Vi hade velat se en inriktning i linje med exempelvis Alingsås och Upplands Väsby, där det läggs större vikt vid att bygga attraktiva och vackra bostäder för invånarna, och där de arkitektoniska kvaliteterna värnas och stärks.

Vi hade förväntat oss en liknande viljeinriktning för Norrtälje kommun, där klassisk, småskalig arkitektur med lokal förankring och respekt för stadens och kommunens särart prioriteras. Istället ser vi att den föreslagna arkitekturpolicyn i Norrtälje saknar denna tydlighet och ambition, varför vi yrkar avslag på den nuvarande versionen av förslaget.

Yrkanden

Staffan Tjörnhammar (M) och Andrea Kronvall (SD) yrkar avslag till kommunstyrelsekontorets tjänsteutlåtandes förslag.

Olle Jansson (S) och Robert Beronius (L) yrkar bifall till kommunstyrelsekontorets tjänsteutlåtandes förslag.

Beslutsgång

Ordföranden ställer kommunstyrelsekontorets tjänsteutlåtandes förslag, som bifalls av Olle Jansson (S) och Robert Beronius (L) mot Staffan Tjörnhammar (M) och Andrea Kronvalls (SD) avslagsyrkande och finner att kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutar i enlighet med kommunstyrelsekontorets tjänsteutlåtandes förslag.



**Kommunstyrelsens
samhällsbyggnadsutskott**

Beslutet ska skickas till

Samhällsbyggnadsdirektör
Planchef
Stadsarkitekt
Råden för Landsbygd och Skärgård
Äldre- och funktionshinderombudsmannen
Kommunala Pensionärsrådet samt Rådet för funktionshinder
Bygg- och miljönämnden
Socialnämnden
Barn- och skolnämnden
Utbildningsnämnden
Kultur- och fritidsnämnden
Campus Roslagen AB
Norrtälje Vatten och Avfall AB
Roslagsbostäder AB



**Kommunstyrelsens
samhällsbyggnadsutskott**

§119

Dnr KS 2024-1091

Godkännande av Tillägg nr 1 till Markanvisningsavtal för kvarter 9A Terminalen och 9B Ankaret i Norrtälje Hamn

Beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott föreslår:
Kommunstyrelsen föreslår:

Kommunfullmäktige beslutar att godkänna tillägg nr 1 till markanvisningsavtalet mellan Roslagens Pärla org.nr. 559370–4413 och Norrtälje kommun avseende kvarter 9A Terminalen och 9B Ankaret i Norrtälje Hamn

Sammanfattning av ärendet

Samhällsbyggnadsutskottet beslutade den 20 januari 2021 att kvarter 9AB i Norrtälje hamn ska anvisas för bostäder samt hotell med mera. Samhällsbyggnadskontoret bjöd i maj 2021 in till en öppen markanvisningstävling för kvarter 9A och 9B invid Hamnplan i Norrtälje Hamn vilket resulterade i att ett markanvisningsavtal tecknades i november 2022 med Roslagens Pärla AB, fortsättningsvis benämnd ”exploatören”.

Markpriserna i det ursprungliga markanvisningsavtalet mellan kommunen och exploatören medför en intäkt för kommunen om cirka 272,7 mnkr (köpeskilling + gatukostnadsersättning). Med anledning av att bostadsmarknaden påverkats hårt de senaste åren av bl.a. ökade räntor, förändrad inflation, ökade byggpriser samt bankernas högre krav på belåningsgrad i bostadsrättsföreningar har Exploatören haft behov att omförhandla de gällande markpriserna i markanvisningsavtalet. I samband med detta har samhällsbyggnadskontoret och exploatören förhandlat om ett nytt markpris, som i stället medför en intäkt om ca 198,4 mnkr (köpeskilling + gatukostnadsersättning). Den minskade intäkten påverkas även av att det med hänsyn till förhållanden som framkommit i utredningar inom pågående detaljplaneprocess, inte bedöms möjligt att skapa samma volym bostäder som tidigare antagits.

Beslutsunderlag

Godkännande av tilläggsavtal nr 1 till markanvisningsavtal kvarter 9AB i Norrtälje hamn

Bilaga 1. Tilläggsavtal 1 Kv 9AB 240927 sign Exploatören

Bilaga 2. Värdeutlåtande Norrtälje hamn Kv. 13 och Kv.9

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



**Kommunstyrelsens
samhällsbyggnadsutskott**

Beslutande sammanträde

Deltar ej i beslut

Moderaterna, Sverigedemokraterna och Kristdemokraterna deltar ej i beslutet.

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

Samhällsbyggnadsdirektör, Anna Keskitalo
Mark- och Exploateringsavdelningen, Catherine Andersson
Projektledare för Norrtälje Hamn, Annie Rämssell
Delprojektledare exploatering i Norrtälje hamn, Sofi Tillman



Kommunstyrelsens
samhällsbyggnadsutskott

§120

Dnr KS 2024-1092

Godkännande av Markanvisningsavtal för kvarter 9 C, kvarteret Hamnpiren, i Norrtälje Hamn

Beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott föreslår:
Kommunstyrelsen föreslår:

Kommunfullmäktige beslutar att godkänna markanvisningsavtalet mellan Roslagens Pärla org.nr. 559370–4413 och Norrtälje kommun avseende kvarter 9C, kvarteret Hamnpiren, i Norrtälje Hamn.

Sammanfattning av ärendet

Ärendet gäller markanvisningsavtal för kvarter 9C omfattande området på piren där Roslagens Pärla AB, fortsättningsvis benämnd Exploatören, genom upplåtelse av tomträtt ska uppföra en byggnad för publik verksamhet. Då kommunen lägger stor vikt vid att marken på piren kvarstår i kommunens ägo kommer kommunen upplåta marken till pirbyggnaden genom ett tomträttsavtal. Den erbjudna tomträttsavgälden om 314 kr/kvm ljus bruttoarea (BTA), för en period om 10 år räknat från den dag då tomträttsavtalet tecknats, bedöms vara marknadsmässig genom levererad oberoende värdering. Tomträttsavgälden uppskattas till 315 884 kr/år utifrån förutsättningen att byggnaden består av 1006 kvm ljus BTA. Avgälden kan komma att justeras beroende eventuella justeringar i ytor i slutligt projekt- och bebyggelseförslag som upprättas till antagande av detaljplan samt tomträttsavtal och exploateringsavtal. Avgälden indexregleras utifrån ökning av KPI.

Samhällsbyggnadskontoret, via projektgruppen, bedömer att markanvisningen till Roslagens Pärla AB, utifrån aktuell *Illustrationsbilaga* (bilaga 1 i markanvisningsavtalet), utvecklingsprocess och ekonomiskt erbjudande, har goda förutsättningar att leda till ett tomträttsavtal och ett genomförande som motsvarar de intentioner som var avsikten med markanvisningen, och därmed uppfylla tidigare inriktningsbeslut för kvarterets innehåll

Beslutsunderlag

Godkännande av Markanvisningsavtal för kvarter 9 C, kvarteret Hamnpiren, i Norrtälje Hamn

Bilaga 1. Markanvisningsavtal Kv 9C 240927 sign exploatören

Bilaga 2. Värderingsutlåtande tomträtt kv 9C

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



**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

Samhällsbyggnadsdirektör, Anna Keskitalo,
Mark- och Exploateringsavdelningen, Catherine Andersson
Projektledare för Norrtälje Hamn, Annie Rämssell
Delprojektledare, Sofi Tillman



**Kommunstyrelsens
samhällsbyggnadsutskott**

§121

Dnr KS 2024-1093

Godkännande av Markanvisningsavtal för kvarter 13, kvarteret Färjan, i Norrtälje Hamn

Beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott föreslår:
Kommunstyrelsen föreslår:

Kommunfullmäktige beslutar att godkänna markanvisningsavtalet mellan Roslagens Pärla org.nr. 559370–4413 och Norrtälje kommun avseende kvarter 13, kvarteret Färjan, i Norrtälje Hamn, som ersätter redan godkänt markanvisningsavtal för kvarter 13 A

Sammanfattning av ärendet

Ärendet gäller markanvisningsavtal för kvarter 13 Färjan i Norrtälje Hamn. Avsikten är att gatuplanet ska inrymma en stadsdelsnära livsmedelsbutik samt kompletterande butikslokaler och planen ovanför ska inrymma bostäder.

Ersättningen för bostäderna uppgår till 6030 kr/kvm ljus bruttoarea (BTA) och ersättningen för verksamhetslokaler uppgår till 2000 kr/kvm BTA. Utöver markpriset utgår gatukostnadsersättning om 2745 kr/kvm ljus BTA. Totalt omfattar markanvisningsavtalet ett markpris på 66,3 mnkr samt en gatukostnadsersättning om 35,7 mnkr.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att markanvisningen till Roslagens Pärla AB, fortsättningsvis benämn exploitören, utifrån *Exploatörens beskrivning av intention och ambition för kvarter 13 Färjan* (bilaga 1 till markanvisningsavtalet) och ekonomiskt erbjudande, har goda förutsättningar att leda till en marköverlåtelse och ett genomförande som motsvarar de intentioner som var avsikten med markanvisningen, och därmed uppfylla tidigare inriktningsbeslut för kvarterets innehåll. Det saknas i nuläget ett fullständigt projekt- och bebyggelseförslag för kvarter 13. Ett sådant kommer att utvecklas under den fortsatta detaljplaneprocessen och ligga till grund för kommande marköverlåtelse. Detta är ett undantag mot gängse arbets sätt som motiveras särskilt av den uppkomna situationen att detaljplanen inte kan fortgå förrän avtalet är beslutat.

Beslutsunderlag

Godkännande av Markanvisningsavtal för kvarter 13, kvarteret Färjan, i Norrtälje Hamn

Bilaga 1. Markanvisningsavtal Kv 13 240927 sign Exploatören

Bilaga 2. Värdeutlåtande Norrtälje hamn Kv. 13 och Kv.9 (1)

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



**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

Samhällsbyggnadsdirektör, Anna Keskitalo
Mark- och Exploateringsavdelningen, Catherine Andersson
Projektledare för Norrtälje Hamn, Annie Råmsell
Delprojektledare exploatering i Norrtälje hamn, Sofi Tillman



**Kommunstyrelsens
samhällsbyggnadsutskott**

§122

Dnr KS 2024-1069

Återremiss: Uppdrag - implementera hyresmodell

Beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott föreslår:

Kommunstyrelsen beslutar att godkänna det återremitterade (vid samhällsbyggnadsutskottet den 25 september) rapporteringsunderlaget kopplat till uppdraget ”Implementera hyresmodell” och att uppdraget anses slutfört.

Sammanfattning av ärendet

Fastighetsenheten har tilldelats ett uppdrag gällande implementering av hyresmodell i mål och budget 2024–2026. Kommunfullmäktige beslutade om en ny hyresmodell den 26 juni 2023

(Dnr KS 2023-808) och kommunstyrelsen beslutade om ett regelverk den 12 juni 2023

(Dnr KS 2023-809). Att implementera en hyresmodell tar normalt ca 2-3 år och omfattar bland annat kommunikation, utbildning, tecknande av nya avtal och genomförandet av vissa utredningar. Fokuset för detta uppdrag har varit att uppdatera avtal, genomföra kommunikationsinsatser och hålla utbildning för berörda. Arbetet med återstående utredningar och aktiviteter beräknas vara färdigt i sin helhet senast 2026-12-31. Regelverkets föreslagna tidplan, den 1 januari 2025, gällande uthyrning av idrottslokaler till kultur- och fritidskontoret kommer inte hålla. Orsaken till detta är att utredningsarbetet som krävs är mer omfattande än tidigare bedömning.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande - Implementera hyresmodell

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.

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



**Kommunstyrelsens
samhällsbyggnadsutskott**

Beslutet ska skickas till

Samhällsbyggnadsdirektör

Fastighetschef

Barn- och utbildningskontoret

Socialkontoret

Kultur- och fritidskontoret

Kommunalförbundet Sjukvård och omsorg i Norrtälje

Ekonomiavdelningen



**Kommunstyrelsens
samhällsbyggnadsutskott**

§123

Styrgrupp stora projekt

Sammanfattning av ärendet

Anders Öhman, biträdande mark- och exploateringschef, informerar om aktuell status i Norrtälje kommuns stora projekt inkluderande Lommarstranden, Norrtälje hamn, Övre bryggårdsgärdet i Norrtälje stad samt Vätövägen.



**Kommunstyrelsens
samhällsbyggnadsutskott**

§124

Styrgrupp översiktsplan 2050

Sammanfattning av ärendet

Emma Tarrodi Orlunder och Johan Mattson, översiktsplanerare på samhällsbyggnadskontorets planenhet informerar om följande punkter gällande arbetet med ÖP 2050:

- Status i arbetet med översiktsplan Norrtälje kommun
- Hållbarhetsbedömning för översiktsplan Norrtälje kommun med MKB för strategisk miljöbedömning
- Fråga om förord till översiktsplanen
- Tidplan mot antagande