



Kommunstyrelsekontoret

Handläggare Annie Råmsell
Titel: Exploateringsingenjör
E-post: annie.ramsell@norrtalje.se

Till kommunstyrelsens arbetsutskott

Investering 2019 - Godkännande av exploateringsavtal samt investering i anslutning till detaljplan för Handelsmannen 1 med flera

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår:
Kommunstyrelsen föreslår:

1. Kommunfullmäktige godkänner exploateringsavtal i anslutning till detaljplan för Handelsmannen 1 med flera i Norrtälje stad, inom Övre Bryggårdsgärdet, mellan Genova Handelsmannen Fastighet AB och kommunen.
2. Kommunfullmäktige beviljar kommunstyrelsen 31,3 mnkr i investeringsanslag för att genomföra infrastrukturarbeten inom den första genomförandeetappen (1a), för Handelsmannen 1 inom stadsbyggnadsprojektet Övre Bryggårdsgärdet, fördelat på gatu-parkanläggningar om 24,3 mnkr samt VA-anläggningar om 7,0 mnkr.
3. Finansiering sker med egna medel.
4. Kommunfullmäktige beviljar kommunstyrelsen att i verksamhetsplanen inarbeta driftkostnader (kapitalkostnader jämte teknisk drift) för gatu- och parkanläggningar i etapp 1a om 1 607 tkr per år.
5. Årliga tillkommande driftkostnader (kapitalkostnader jämte teknisk drift) för VA-anläggningar i etapp 1a finansieras inom VA-kollektivet och uppgår till 282 tkr per år.

Sammanfattning av tjänsteutlåtandet

Kommunstyrelsekontoret föreslår kommunfullmäktige att godkänna exploateringsavtalet mellan Genova Handelsmannen Fastighet AB och Kommunen samt godkänna investeringsärendet för kommunens åtaganden för allmän plats samt VA-anläggningar för genomförande av detaljplanen.

Kommunen har tagit fram ett förslag till masterplan, vision, övergripande gestaltungsprinciper och genomförandestrategi för ett stadsomvandlingsprojekt för bostäder och verksamheter i Övre Bryggårdsgärdet, beslutat såsom inriktningsbeslut av samhällsbyggnadsutskottet 2018-05-30. Fastigheterna berörs av förslag till detaljplan för Handelsmannen 1 med flera, del av fastigheterna Handelsmannen 1, Tälje 2:192, Tälje 2:4 och Diamanten 4 med syfte att möjliggöra bostäder, vårdboende och förskola.

Genova Handelsmannen Fastighet AB erlägger exploateringsbidrag i två delar fördelat på (1) och (2) som sammanlagt uppgår till 44.125.254 kr. För genomförandeetapp 1a, som omfattar planområdet för Handelsmannen, erlägger Bolaget exploateringsbidrag (1) som uppgår till 31.412.191 kr. Bolaget erlägger exploateringsbidrag (2) senast och när investeringsbeslut för de gemensamma nyttorna har vunnit laga kraft. Dvs exploateringsbidrag (2) förutsätter senare beslut. Som säkerhet för exploateringsavtalet ställer Genova Property Group AB, org. nr. 556864-8116, en moderbolagsgaranti, vilken bifogas avtalet.

Kommunens kostnader som fordras för detaljplanens genomförande är fördelat på gatukostnader samt VA-anläggningskostnader. Gatukostnaderna uppgår till 24,3 mnkr och VA-anläggningskostnaderna



uppgår till 7,0 mnkr. Totala kostnader för kommunens åtagande uppgår därav till 31,3 mnkr och kommunen får således full kostnadstäckning för genomförande av detaljplanen.

Anläggningarna byggs ut av kommunen i takt med att bebyggelsen uppförs och utformas enligt kommunens tekniska standard.

Bolaget förbinder sig mot vite att genomföra de ambitioner som redovisas i bebyggelseförslaget, som biläggs exploateringsavtalet. Förändringar i bygglovshandlingarna ska under vitessanktion godkännas av kommunen.

Kommunen utför omläggning av befintliga spill- och dagvattenledningar som berör exploateringsområdet. Bolaget bekostar flytt av VA-ledningar samt transformatorstation som krävs för genomförande av detaljplanen.

Bakgrund

Kommunen har tagit fram ett förslag till masterplan, vision, övergripande gestaltnings principer och genomförandestrategi för ett stadsomvandlingsprojekt för bostäder och verksamheter i Övre Bryggårdsgärdet, beslutat såsom inriktningsbeslut av Samhällsbyggnadsutskottet 2018-05-30. Strategiska ställningstaganden för stadsdelen samt av gestaltnings- och stadsbyggnadsprinciper mm har sammanfattas i "Kvalitetsprogram Övre Bryggårdsgärdet". Arbetsversion daterad 2019-02-01 har Bolaget mottagit och skall förhålla sig till. Avsikten är att programmet ska slutrevideras och antas av Samhällsbyggnadsutskottet, Norrtälje kommun under våren 2020.

Fastigheten Handelsmannen 1 ägs av Bolaget. Fastigheten Tälje 2:192 och Tälje 2:4 ägs av Kommunen. Diamanten 4 ägs av Lundahl transformers AB, som ingått en överenskommelse om fastighetsreglering med Bolaget gällande det intrång som det framtida kvarteret Handelsmannen 1 gör på fastigheten Diamanten 4.

Fastigheterna berörs av förslag till detaljplan för Handelsmannen 1 med flera, del av fastigheterna Handelsmannen 1, Tälje 2:192, Tälje 2:4 och Diamanten 4 med syfte att möjliggöra bostäder, vårdboende och förskola. Detaljplanen kommer att omfatta kvartersmark samt allmän platsmark. Ansvars- samt kostnadsfördelning av åtgärder som fordras av Detaljplanens genomförande regleras i exploateringsavtalet som Bolaget tecknat med kommunen.

Koppling till gällande styrdokument

Exploateringen möjliggör bostäder, vårdboende och förskola i Norrtälje stad vilket bidrar till kommunfullmäktiges målområde 6 i *Mål och budget 2020-2022*. Det föreslagna investeringsärendet bidrar till målområde 1 då kommunen får full kostnadstäckning för investeringarna som fordras för kommunens åtaganden för genomförandet av detaljplanen. I övrigt bidrar ärendet till följande övergripande mål i Översiktsplan 2040:

- Norrtälje kommun ska integreras med och utvecklas i takt med övriga Stockholmsregionen
- Ett gott företagsklimat ska öka delaktigheten på arbetsmarknaden och utveckla nya och befintliga företag
- Hela kommunen ska växa och nyproduktion av bostäder ska öka i attraktiva livsmiljöer med goda pendlingsmöjligheter
- Norrtälje stad ska stimulera tillväxt och bidra ytterligare till den positiva utvecklingen i hela kommunen



Lagkrav

Exploateringsavtal regleras i plan och bygglagen (PBL) och definieras i lagen som ett avtal om genomförande av en detaljplan mellan en kommun och en byggherre eller en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen. 6 kap. 39 – 42 §§.

Samberedning

Ärendet har beretts av kommunsstyrelsekontorets samhällsbyggnadsavdelning.

Ärendet har löpande informerats att hanterats av samhällsbyggnadsavdelningens ledningsgrupp för större projekt. Ärendet är samberett med ekonomiavdelningen.

Beskrivning av ärendet

Kommunstyrelsekontoret föreslår kommunstyrelsen att godkänna exploateringsavtalet mellan Bolaget och kommunen, *bilaga 1*, samt investeringsmedel för motsvarande åtagande i syfte att säkerställa genomförandet av Detaljplanen för Handelsmannen 1, *bilaga 2*.



Bild 1. Rödmarkerat område är fastigheten Handelsmannen 1, i Övre Bryggårdsgården.

Geografiskt omfattar åtagandena i exploateringsavtalet det markområde som omfattas av förslag till detaljplan för Handelsmannen 1 med flera i Norrtälje stad.

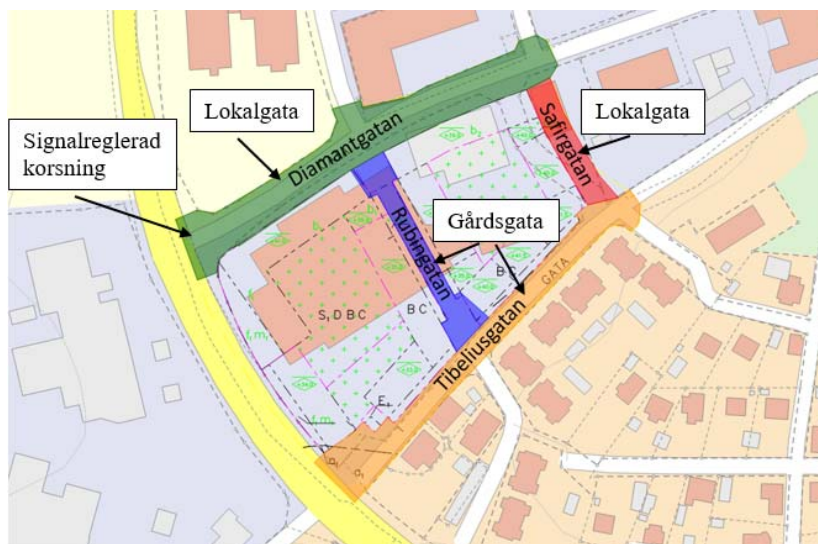
Bolaget förbinder sig mot vite att genomföra de ambitioner som redovisas i bebyggelseförslaget, som biläggs exploateringsavtalet. Förändringar i bygglovshandlingarna ska godkännas av Kommunen för att vite ej ska utgå.



Allmänna anläggningar byggs ut av kommunen i takt med att bebyggelsen uppförs och utformas enligt kommunens tekniska standard. Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Anläggningarna byggs ut av kommunen i takt med att bebyggelsen uppförs och utformas enligt kommunens tekniska standard.

Kommunens åtaganden av utbyggnad av gatanläggningar framgår av kartan nedan där samtliga markerade sträckningar av gator; Diamantgatan (markerad i grönt), Safirgatan (markerad i rött), Tibeliusgatan (markerad i orange) samt Rubingatan (markerad i blått) kommer att byggas om och få ny utformning. Gatorna kommer att utformas enligt de gatusektioner samt gestaltungsprinciper för de olika gatutyper som framtagits i kvalitetsprogrammet för Övre Bryggårdsgärdet.



Kvalitetsprogrammet har definierat tre typer av gator för stadsdelen, stadsgata, lokalgata samt gårdsgata. Baldersgatan kommer att utgöra en genomgående stadsgata som knyter ihop Övre Bryggårdsgärdet med Norrtälje stad. Baldersgatans ombyggnad ingår i kommande etapp (benämnt etapp 2) inom stadsutvecklingsprojekt Övre Bryggårdsgärdet. Diamantgatan och Safirgatan är lokalgator som utgör viktiga kopplingar både internt inom stadsdelen och till omgivande delar av staden. Gatorna har enkelsidiga trädalléer och utgår från barnens perspektiv där motorfordonstrafik separeras från gång- och cykelbanor. Mellan trädplanteringarna finns kanstensparkeringar. I korsningen Estunavägen/Diamantvägen kommer en signalreglerad korsning tillskapas. Rubingatan kommer att utformas som en gårdsgata som ramas in av privata, gröna trädgårdsvåningar, kopplade till bostäder i markplan. Gårdsgatorna utformas genom att gaturummet bryts av med planteringsytor och trädöar som omväxlande byter sida så att siktlinjer ur ett motorfordons perspektiv bryts. Detta bidrar till att skapa mycket låga körhastigheter så att barn och vuxna får en grön och lekfull gatumiljö. Tibeliusgatan utformas delvis som en gårdsgata, men förväntas utgöra en viktig länk i cykelnätet och kantas i huvudsak av befintlig bebyggelse längs södra sidan av gatan. Därav krävs, i vissa avsnitt, en bredare gatussektion med körfält separerat från gång- och cykelfält än övriga gårdsgator i stadsdelen.



Lokalgata



Gårdsgata



Bolaget ska bekosta samtliga arbeten inom kvartersmark i exploateringsområdet.

Exploateringsområdet ligger inom verksamhetsområde för allmänt vatten och avlopp.

Anläggningsavgift för vatten och avlopp erläggs enligt Kommunens, vid debiteringstillfället gällande VA-taxa.

För kvartersmark ställer Norrtälje kommun som krav att det ska kunna omhändertas 50 % av ett 10-minuters 20-årsregn inom fastigheten.

Erforderlig parkering ska av Bolaget anordnas inom kvartersmark.

Elnät finns idag tillgängligt för fastigheten där nätägare är Norrtälje Energi AB. Området kommer att kunna anslutas till fjärrvärme, telefoni och bredband via fiber.

På grund av att det i planförslaget planeras bostadshus där befintliga nätstationen står, kommer en ny station att uppföras på en annan plats inom planområdet. Planförslaget möjliggör att nätstationen byggs i planområdets sydvästra del. Bolaget står för samtliga kostnader kopplade till ledningsomläggningar och anslutningar.

Bolaget rekviderar och erlägger avgift för anslutning till el, bredband, eventuell fjärrvärme mm. enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

Kommunen utför omläggning av befintliga spill- och dagvattenledningar som berör exploateringsområdet.

Konsekvensanalys/riskanalys

Exploateringsavtalet och investeringsärendet är en direkt konsekvens av genomförandet av detaljplanen. Därför följs antagandet av detaljplanen av säkerställande av styrning (avtal) och medel för genomförande av detaljplanen. Konsekvensen av att inte godkänna exploateringsavtalet leder till att detaljplanen inte kan genomföras.

Ekonomisk analys

Bolaget erlägger exploateringsbidrag (1) och (2) som sammanlagt uppgår till 44.125.254 kr. För genomförandeetapp 1a, som omfattar planområdet för Handelsmannen 1, erlägger Bolaget exploateringsbidrag (1) som uppgår till 31.412.191 kr. Bolaget erlägger exploateringsbidrag (2) senast när investeringsärende för de gemensamma nyttorna har vunnit laga kraft och ska utgå från kostnadsunderlag i kommande investeringsbeslut baserat på de kostnader som ger gemensam nytta för samtliga kvarter inom stadsomvandlingsprojekt Övre Bryggårdsgärdet.

Betalning sker i samband med bygglov men givet vissa borte tidsramar som följer kommunens investeringstakt och egna behov av intäkter.

Som säkerhet för summan ställer Genova Property Group AB, org. nr. 556864-8116, moderbolagsgaranti, vilken bifogas avtalet.



Kommunens kostnader som fordras för detaljplanens genomförande är fördelat på gatukostnader samt VA-anläggningskostnader. Gatukostnaderna uppgår till 24,3 mnkr och VA-anläggningskostnaderna uppgår till 7 mnkr. Totala kostnader för kommunens åtagande uppgår därav till 31,3 mnkr och kommunen får således full kostnadstäckning för genomförande av detaljplanen.

För mer detaljerad information angående investerings- och driftkostnader se Bilaga 2
Investeringsbilaga för etapp 1a.

Barnkonsekvensanalys

Ej tillämpligt.

Jämställdhetsanalys

Ej tillämpligt.

Äldre- och tillgänglighetsanalys

Ej tillämpligt.

Tidplaner

Den preliminära tidplanen enligt nedan kan komma att påverkas av förutsättningar för genomförandet. Parterna ska fortlöpande gemensamt revidera tidsplanen vid behov.

Godkännande och antagande	kvartal 4, 2019
Lagakraft vunnen detaljplan	kvartal 4, 2019
Markregleringar	kvartal 4, 2020
Anläggande av allmän platsmark	kvartal 3, 2020
Färdigställande av anslutningspunkt VA	kvartal 2, 2021
Färdigställande av allmän platsmark (finplanering)	kvartal 2, 2021
Inflyttning (färdigställt kvarter)	kvartal 3, 2021

Charlotte Köhler
Samhällsbyggnadsdirektör
Samhällsbyggnadsavdelningen

Roger Gustafsson
Tillförordnad avdelningschef
Mark- och exploateringsavdelningen

Bilagor

1. Exploateringsavtal, 2019-11-15 med bilagor
2. Investeringsbilaga

Beslut skickas till

Mark- och exploateringsavdelningen