

InstanceName

§143

Dnr KS 2020-764

Godkännande av markanvisningsavtal för del av fastigheten Tälje 2:103, Tallhöjden, i Norrtälje stad**Beslut**

Kommunstyrelsen föreslår:

Kommunfullmäktige beslutar godkänna markanvisningsavtal för del av fastigheten Tälje 2:103 i, Tallhöjden, Norrtälje stad, mellan Roslagsbostäder AB (Org. nr. 556045-3291) och kommunen.

Sammanfattning av ärendet

Markanvisningsavtalet är en omstart med Roslagsbostäder avseende projekt Tallhöjden, del av Tälje 2:103. Markanvisningsområdet avser del av den detaljplan som kommer tas fram för projektet. Resterande del av detaljplaneområdet är tänkt att överlåtas till annan part efter samråd. I samband med marköverlåtelseavtal överläts området till Roslagsbostäder med äganderätt för uppförande av ca 75 hyresrätter för en köpeskilling om 1.850 kr/kvm ljus BTA samt erläggande av exploateringsbidrag. Markanvisningen innebär ekonomiska konsekvenser för kommunen då full kostnadstäckning inte erhålls. Bedömning är ändå, utifrån områdets förutsättningar, att projektet är ekonomiskt lönsamt.

Beslutsunderlag

§57 SBU 200909 Godkännande av markanvisningsavtal för del av fastigheten Tälje 2_103 Tallhöjden

Tjänsteutlåtande_Tallhöjden_Markanvisningsavtal_20200604

Markanvisningsavtal_Tallhöjden_20200708_ink_bilagor_SIGNERAT

Beslutande sammanträde

Roland Brodin (M) anmäler jäv och deltar inte i handläggningen av ärendet.

Deltar ej i beslut

Britt-Mari Bardon (V) meddelar att Vänsterpartiet ej deltar i beslutet.

Beslutsgång

Ordföranden frågar om kommunstyrelsen kan besluta i enlighet med kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskotts förslag, och finner att kommunstyrelsen beslutar i enlighet med förslaget.

Beslutet ska skickas till

Samhällsbyggnadsdirektör Anna Keskitalo

Charlotte Köhler

Sofia Besson

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



Liv Braathen
Helena Purmonen
Anneli Andersson
Roslagsbostäder
Per Bergströmer (per.bergstromer@roslagsbostader.se)

**Kommunstyrelsens
samhällsbyggnadsutskott**

§57

Dnr KS 2020-764

**Godkännande av Markanvisningsavtal för del av fastigheten Tälje
2:103, Tallhöjden, i Norrtälje stad
Beslut**

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott föreslår:
Kommunstyrelsen föreslår:

Kommunfullmäktige beslutar:

1. Godkänna markanvisningsavtal för del av fastigheten Tälje 2:103 i, Tallhöjden, Norrtälje stad, mellan Roslagsbostäder AB (Org. nr. 556045-3291) och kommunen.

Sammanfattning av ärendet

Markanvisningsavtalet är en omstart med Roslagsbostäder avseende projekt Tallhöjden, del av Tälje 2:103. Markanvisningsområdet avser del av den detaljplan som kommer tas fram för projektet. Resterande del av detaljplaneområdet är tänkt att överlåtas till annan part efter samråd. I samband med marköverlåtelseavtal överlåts området till Roslagsbostäder med äganderätt för uppförande av ca 75 hyresrätter för en köpeskilling om 1.850 kr/kvm ljus BTA samt erläggande av exploateringsbidrag. Markanvisningen innebär ekonomiska konsekvenser för kommunen då full kostnadstäckning inte erhålls. Bedömning är ändå, utifrån områdets förutsättningar, att projektet är ekonomiskt lönsamt.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande_Tallhöjden_Markanvisningsavtal_20200604
Markanvisningsavtal_Tallhöjden_20200708_ink_bilagor_SIGNERAT

Förslag

Beslutande sammanträde

Beslutsgång

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

Beslutet ska skickas till

Samhällsbyggnadsdirektör Anna Keskitalo. Samhällsbyggnadskontoret, Mark- och exploateringsavdelningen; Charlotte Köhler, Sofia Besson, Liv Braathen. Planavdelningen; Helena

**Kommunstyrelsens
samhällsbyggnadsutskott**

Purmonen. Kommunstyrelsen; Anneli Andersson (Controller), Roslagsbostäder; Per Bergströmer (per.bergstromer@roslagsbostader.se).

Paragrafen är justerad



Mark- och exploateringsavdelningen

Handläggare: Sofia Besson
Titel: Exploateringsingenjör
E-post: sofia.besson@norrtalje.se

Till: Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott

Godkännande av Markanvisningsavtal för del av fastigheten Tälje 2:103, Tallhöjden, i Norrtälje stad.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott föreslår:

Kommunstyrelsen föreslår:

Kommunfullmäktige beslutar:

1. Godkänna markanvisningsavtal för del av fastigheten Tälje 2:103 i, Tallhöjden, Norrtälje stad, mellan Roslagsbostäder AB (Org. nr. 556045-3291) och kommunen.

Sammanfattning av tjänsteutlåtandet

Markanvisningsavtalet är en omstart med Roslagsbostäder avseende projekt Tallhöjden, del av Tälje 2:103. Markanvisningsområdet avser del av den detaljplan som kommer tas fram för projektet. Resterande del av detaljplaneområdet är tänkt att överlåtas till annan part efter samråd. I samband med marköverlåtelseavtal överläts området till Roslagsbostäder med äganderätt för uppförande av ca 75 hyresrätter för en köpeskilling om 1.850 kr/kvm ljus BTA samt erläggande av exploateringsbidrag. Markanvisningen innebär ekonomiska konsekvenser för kommunen då full kostnadstäckning inte erhålls. Bedömning är ändå, utifrån områdets förutsättningar, att projektet är ekonomiskt lönsamt.

Ärendet

Bakgrund

I maj 2014 inkom Roslagsbostäder AB tillsammans med Cobab Sverige AB till kommunstyrelsekontoret med ett förslag på exploatering av del av fastigheten Tälje 2:103 i Norrtälje stad. Förslaget innebar ett samverkansprojekt mellan bolagen totalt omfattande ca 200 bostäder bestående av låghus och punkthus om 2-5 våningsplan. Roslagsbostäder skulle bygga ca 113 hyresrättslägenheter och Cobab skulle bygga cirka 89 bostadsrättslägenheter.

Markanvisningsavtal upprättades mellan kommunen och respektive bolag vilka godkändes och tecknades av kommunstyrelsen 2014-09-23. Avtalen innebar att bolagen fick rätt att pröva förslaget i en fortsatt detaljplanering tillsammans med kommunen. Ett start-PM för detaljplanen godkändes av kommunstyrelsens arbetsutskott 2014-10-08. Med anledning av att planförslaget inte hade stöd i gällande översiktsplan upprättades under januari 2015 ett planprogram som ett första steg i planprocessen. Efter beslut fattat i kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott, 2015-02-18, gick planprogrammet ut på programsamråd, 2015-03-05 till 2015-04-10.

En arkeologisk utredning utfördes av Stockholms läns museum under juni 2015 som bland annat påvisade att det inom området finns betydliga värdefulla arkeologiska fyndigheter, men man valde ändå att gå vidare med planläggning. Eftersom detaljplanen inte kunde antas inom avtalad tid, föll

markanvisningsavtalet 2015-10-31. Nya markanvisningsavtal tecknades mellan kommunen och respektive bolag, vilka godkändes av kommunstyrelsen, 2017-03-20. Avtalen var giltiga till 2017-06-12, därefter förlängdes och återupptogs markanvisningen för Roslagsbostäder genom tecknandet av ett nytt marköverlåtelseavtal genom vidaredelegationsbeslut, 2017-12-06. Inget nytt avtal tecknades med Cobab som sedermera valde att dra sig ur projektet. Planprogrammet tillsammans med tillhörande samrådsredogörelse godkändes av kommunstyrelsen 2017-06-19. Med anledning av omständigheter i planprocessen, som fornlämningar och naturvärden samt förändrade förutsättningar kunde detaljplanen inte antas inom avtalad tid och markanvisningsavtalet löpte ut 2019-06-30, varefter projektet avstannat.

Roslagsbostäder och kommunen har nu valt att återuppta projektet och har därför upprättat ett nytt markanvisningsavtal under nya förutsättningar. Även om projektet är ett återupptagande av ett tidigare startat projekt kommer projektet således innebära en nystart.

Detaljplanens tidigare diarienummer: KS 2014-1318.
Exploateringsprojektets tidigare diarienummer: KS 2014-1156.

Nytt diarienummer upprättat för detaljplanen, KS 2020-747, på grund av omstart och förhållning till nyare lagstiftning.

Nytt diarienummer för exploateringsprojektet på grund av omstart, KS 2020-764.

Markanvisningsavtalet som ligger till grund för detta tjänsteutlåtande syftar till att reglera förutsättningarna för markanvisningen inklusive framtagandet av detaljplanen för markanvisningsområdet och att reglera principiella förutsättningar för genomförandet av detaljplanen samt exploateringen. I samband med att detaljplanen går upp för antagande tecknas ett marköverlåtelseavtal mellan kommunen och Roslagsbostäder som slutligt kommer att reglera och fastställa markanvisningsområdets utbredning, kontraktssumma, vitesklausuler och övriga villkor för genomförandet av detaljplanen.

Ärendet har beretts av samhällsbyggnadskontorets mark- och exploateringsavdelning genom beredning med tekniska kontorets gatu- och parkavdelning och VA-avdelning.

Beskrivning

Samhällsbyggnadskontoret föreslår kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott att föreslå kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige att besluta att godkänna markanvisningsavtal för del av fastigheten Tälje 2:103 i, Tallhöjden, Norrtälje stad, mellan Roslagsbostäder AB och kommunen, ***bilaga 1***.

Markanvisningsområdet för aktuellt markanvisningsavtal kommer omfatta del av det område inom Tälje 2:103 (projekt Tallhöjden) som kommer prövas i kommande detaljplan. Geografiskt omfattar åtaganden i markanvisningsavtalet del av den kommande detaljplanen, ungefärligt markområde framkommer av bild 1 nedan. Området består i dagsläget av ett skogsområde med träd och kullar och innehåller höga arkeologiska värden. Området är inte tidigare planlagt.



Bild 1: Bilden ovan visar ungefärlig lokalisering av markanvisningsområdet.

Den exakta avgränsningen för plan- och markanvisningsområdet kommer att fastställas i kommande detaljplanprocess och genom det projektförslag som Roslagsbostäder tillsammans med kommunen, där arbetar fram. Vid tecknandet av detta avtal har Bolaget genom arkitektgruppen GKAK tagit fram en första bebyggelseskiss över hela området inom Tallhöjden som kan komma att bebyggas. I dagsläget avser projektet att omfatta ca 150 bostäder. Av dessa kommer Roslagsbostäder att uppföra ca 75 hyresrätter. Resterande del planeras att anvisas, efter samråd av detaljplanen, till annan aktör för byggande av bostadsrätter.

Om detaljplanen antas och parterna tecknar ett marköverlåtelseavtal kommer kommunen att sälja markanvisningsområdet till Roslagsbostäder som i sin tur förbinder sig att köpa markanvisningsområdet i enlighet med avtalet. Tillträde sker i enlighet med kommande marköverlåtelseavtal.

Markanvisningsområdet kommer i kommande marköverlåtelseavtal att överlåtas till Roslagsbostäder för en kontraktssumma bestående av en köpeskilling avseende marken uppgående till 1.850 kr/kvm ljus BTA för byggnation av hyresrätter. I kontraktssumman ingår även exploateringsbidrag avseende allmän plats inom detaljplanen. Exploateringsbidraget erlägges i form av uppskattat kalkylerat belopp och fastställs i kommande marköverlåtelseavtal.

Ovanstående köpeskilling är giltig till och med 2022-05-30 därefter har kommunen rätt att omförhandla köpeskillingen och ta in en ny värdering för området. Kontraktssumman enligt ovan kommer att justeras med hänseende till konsumentprisindex (KPI 1980=100).

Avtalet kommer att vara villkorat av att behörig politisk instans godkänner markanvisningsavtalet senast 2020-12-31 och att ett plankostnadsavtal avseende kostnadsfördelningen för arbetet med detaljplanen tecknas senast 2020-06-30.

För kommande erforderlig fastighetsbildning inom planområdet bekostar kommunen och Roslagsbostäder hälften vardera avseende avstyckningen av bolagets andel. Eventuella övriga förrättningsåtgärder bekostas av Roslagsbostäder.

Roslagsbostäder erlägger full ersättning för sin del av plankostnaderna. Efter att detaljplanen fått laga kraft kommer kommunen i marköverlåtelseavtalet att reglera kommande nedlagda tid och rätt till betalning avseende genomförandet av detaljplanen.

Roslagsbostäder ska i sin exploatering värna om områdets skogskaraktär och möjliggöra för att så mycket av naturen på platsen bibehålls, samt främja för fortsatt friluftsliv. Roslagsbostäder tar fram gestaltningsbilaga som kommer biläggas marköverlåtelseavtalet och knyts till vite.

Roslagsbostäder är medveten om att kommunen kan komma att ställa krav på att specialboenden ska uppföras inom markanvisningsområde, detta kommer i sådana fall regleras i marköverlåtelseavtalet.

Markanvisningsområdet kommer överlåtas till Roslagsbostäder i befintligt skick. För eventuell efterbehandling av marken på grund av markföroreningar står kommunen för uppkomna merkostnader i förhållande till normalschakt och deponi. För att möjliggöra exploatering inom planområdet erfordras kommande arkeologiska utredningar och slutundersökningar. Kommunen, Roslagsbostäder och eventuella övriga exploatörer delar lika på den totala kostnaden för arkeologisk slutundersökning. Övriga arkeologiska utredningar och förundersökningar betalas av exploatörerna inom detaljplanen. Geotekniska utredningar bekostas av exploatören inom ramen för plankostnadsavtalet och eventuella flyttkostnader av ledningar ska fördelas hälften var mellan kommunen och Roslagsbostäder.

Kommunen är huvudman för allmän plats. Kommunen ansvarar således för utbyggnaden samt underhåll och drift av allmän platsmark inom den blivande detaljplanen. Roslagsbostäder ansvarar för och bekostar samtliga bygg- och anläggningsåtgärder för genomförande av exploateringen inom kvartersmark. Detta omfattar även dagvatten och skyfallshantering. Erforderlig parkering ska av bolaget anordnas inom kvartersmark.

Exploateringsområdet ligger inom verksamhetsområde för allmänt vatten och avlopp. Anläggningsavgift för vatten och avlopp erläggs enligt kommunens, vid debiteringstillfället gällande VA-taxa. Roslagsbostäder rekviderar och erlägger avgift för anslutning till el, bredband, eventuell fjärrvärme m.m. enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

I samband med tecknandet av marköverlåtelseavtal har kommunen möjlighet att begära in garanti för att säkerställa bolagets åtaganden i enlighet med avtalet. I kommande marköverlåtelseavtal kommer ytterligare åtaganden och förutsättningar specificeras som säkerställer projektets ekonomi.

Konsekvensen av att inte godkänna markanvisningsavtalet mellan kommunen och Roslagsbostäder resulterar i att kommunen inte kommer att kunna gå vidare med planläggningen av området, utan att eftersöka en ny exploatör. Sannolikt kommer detta leda till en minskad chans till utveckling av hyresbostäder inom centrala Norrtälje. Att godkänna detta avtal innebär att kommunen upprätthåller tidigare överenskommelse med Roslagsbostäder angående planläggning av området.

Barnkonsekvensanalys, jämställdhetsanalys samt äldre- och jämställdhetsperspektiv är inte tillämplig för ärendet.

Lagkrav

Kommunens hantering av markanvisningar regleras i lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar.

I förlängningen genom marköverlåtelseavtal regleras genomförandet av en detaljplan samt köp av fast egendom vilket behandlas i plan- och bygglagen (2010:900), 6 kap PBL, samt jordabalken (1970:994), 4 kap JB.

Övergripande gäller 2 kap 3§ likställighetsprincipen i Kommunallagen.

Koppling till gällande styrdokument

Utvecklingsplan för Norrtälje stad antogs 2004-03-29. I denna plan är området markerat som *yttre stadsområde*, vilket innebär att området har eller kan ges god kontakt med stadskärnan och innerstadsområdena.

Möjliggörandet av exploatering inom området kopplar till Kommunfullmäktiges långsiktiga mål i *Mål & budget 2020-2022; Målområde 1* – Norrtälje kommun ska ha en sund och hållbar ekonomi, då kommunen dels får intäkter i form av försäljningen av kommunal mark inom området och får i stor utsträckning kostnadstäckning för de investeringar som fordras av kommunen för åtaganden i samband med genomförandet av detaljplanen. Exploateringen bidrar även till *Målområde 5* – Norrtälje

kommun ska vara en trygg och säker kommun. Detta då nybyggnation av bostäder inom området bidrar till mer rörelse i området under dygnets alla timmar vilket ökar tryggheten.

I övrigt bidrar ärendet till följande övergripande mål i *Översiktsplan 2040*:

- Norrtälje kommun ska integreras med och utvecklas i takt med övriga kommuner i Stockholmsregionen.
- 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.

Ekonomiska konsekvenser och riskanalys

Genom markanvisningsavtalet ges kommunen möjligheter till intäkter, förutsatt att detaljplanen för området får laga kraft och att markanvisningen fullföljs. Fullföljandet av markanvisningen i enlighet med markanvisningsavtalet innebär däremot även ekonomiska konsekvenser för kommunen då full kostnadstäckning inte erhålls avseende åtaganden inom ramen för detta avtal.

Kommunen kommer exempelvis stå för kostnader avseende lantmäterikostnader, andel av arkeologiska slutundersökningar, delar av eventuella ledningsflyttar samt del av kostnader för efterbehandling av mark. Då det inom området redan har identifierats förekomst av fornlämningar riskerar den totala kostnaden för slutundersökningen att bli stor, och det är en kostnadspost som i dagsläget är svårbedömd. Dessa konsekvenser uppkommer delvis för att markanvisningsavtalet upprätthåller delar av överenskommelser som gjorts i tidigare upprättade avtal mellan parterna, inom ramen för projektet.

Konsekvensen av att ta in en ytterligare exploatör i ett senare skede innebär att kommunen initialt kommer att få uteblivna intäkter avseende halva kostnaden för detaljplanläggningen. Dessa kostnader kommer att regleras vid en senare markanvisning till ny exploatör. Detta innebär en viss risk för kommunen då säkerställandet av intäkterna kan dra ut på tiden. Om planen ej får laga kraft innebär detta ett intäktsbortfall.

Totalt sett kommer ändå projektet gå med vinst och i kommande marköverlåtelseavtal kommer ytterligare åtaganden och förutsättningar specificeras som säkerställer projektets ekonomi. En mer utvecklad ekonomisk analys kommer att presenteras i samband med det investeringsärende som ska tas fram i samband med antagandet av detaljplanen och tecknandet av marköverlåtelseavtalet.

Förvaltningens analys och slutsatser

Mark- och exploateringsenhetens bedömning i detta ärende är att det utifrån områdets och projektets förutsättningar är ekonomiskt lönsamt att genomföra markanvisningen i enlighet med markanvisningsavtalet.

Tidplaner

Den preliminära tidplanen enligt nedan bygger på en optimal process och kan komma att ändras. Tidplanen kan också påverkas av förutsättningar som framkommer under planarbetet.

Godkännande av markanvisningsavtal	Q3, 2020
Samråd	Q4, 2020
Granskning	Q3, 2021
Detaljplan godkännande och antagande	Q4, 2021
Detaljplan får laga kraft*	Q4, 2021

**Förutsätter att detaljplanen ej överklagas.*

Anna Keskitalo
Samhällsbyggnadsdirektör
Samhällsbyggnadskontoret

Charlotte Köhler
Tf. Mark- och exploateringschef
Mark- och exploateringsavdelningen

Bilagor

Bilaga 1 – Markanvisningsavtal Roslagsbostäder AB

Beslut skickas till

Samhällsbyggnadsdirektör; Anna Keskitalo. Samhällsbyggnadskontoret, Mark- och exploateringsavdelningen; Charlotte Köhler, Sofia Besson, Liv Braathen. Planavdelningen; Helena Purmonen. Kommunstyrelsen; Anneli Andersson (Controller), Roslagsbostäder; Per Bergströmer (per.bergstromer@roslagsbostader.se).



NORRTÄLJE
KOMMUN

MARKANVISNINGSAVTAL

Avseende del av fastigheten Tälje 2:103

PARTER

Norrtälje kommun

Org.nr. 212000-0217

Box 800

761 28 Norrtälje

nedan kallad "Kommunen"

*Kontaktperson för Kommunen är exploateringsingenjör Sofia Besson
(sofia.besson@norrtalje.se).*

Roslagsbostäder AB

Org. nr. 556045-3291

Box 56

761 21 Norrtälje

nedan kallad "Bolaget"

Kommunen och Bolaget kallas gemensamt "Parter" eller "Parterna".

Bilagor

Bilaga 1 – Planområde och markanvisningsområde

Bilaga 2 – Bebyggelseskiss

Bilaga 3 – Plankostnadsavtal

Bilaga 4 – Riktlinjer för dagvattenhantering vid exploatering dat. 2018-05-29



BAKGRUND OCH SYFTE

I maj 2014 inkom Bolaget tillsammans med Cobab Sverige AB (nedan kallade Cobab) till kommunstyrelsekontoret med ett förslag på exploatering av del av fastigheten Tälje 2:103.

Parterna tecknade 2014-09-23, ett markanvisningsavtal innebärande att Bolaget fick rätt att pröva förslaget i en fortsatt detaljplanering tillsammans med Cobab och Kommunen.

Ett planprogram upprättades 2015-01-27. Planprogrammet har varit utsänt på programsamråd under tiden 2015-03-05 till och med 2015-04-10. En arkeologisk utredning utfördes av Stockholms läns museum under juni 2015 och påvisade bland annat att det inom området fanns betydliga värdefulla arkeologiska fyndigheter, men man valde ändå att gå vidare med planläggning. Eftersom detaljplanen inte kunde antas inom avtalad tid, föll markanvisningsavtalet 2015-10-31, och ett nytt markanvisningsavtal ingicks mellan parterna 2017-03-20 med tillkommande ändringar och förlängning mellan parterna 2017-06-12. Sedan det avtalets tecknande har Cobab sedermera dragit sig ur projektet. Med anledning av omständigheter i planprocessen och förändrade förutsättningar kunde detaljplanen inte antas inom avtalad tid, och markanvisningsavtalet slutade att gälla 2019-06-30.

Parterna har därefter valt att återuppta projektet och tecknar härmed ett nytt markanvisningsavtal under nya förutsättningar. Inom ramen för detaljplaneprocessen ska Parterna arbeta fram ett nytt projektförslag för uppförande av hyresrätter.

Detta avtal syftar till att reglera förutsättningarna för markanvisningen inklusive framtagande av en ny detaljplan för markanvisningsområdet samt att reglera principiella förutsättningar för genomförandet av detaljplanen och exploateringen.

I samband med att detaljplanen går upp för antagande tecknas ett marköverlåtelseavtal mellan Parterna som slutligt kommer att reglera och fastställa markanvisningsområdets utbredning samt kontraktssumma och övriga villkor för genomförandet av detaljplanen.

AVTALETS GILTIGHET

Detta markanvisningsavtal gäller endast under förutsättning:

att behörig politisk instans godkänner markanvisningsavtalet senast 2020-12-31, genom beslut som fått laga kraft.

att ett plankostnadsavtal avseende projektet tecknas senast 2020-08-21.

och fram tills dess

att ett marköverlåtelseavtal upprättas och undertecknas av exploitören samt godkänns av behörig politisk instans senast 2022-12-31, genom beslut som senare får laga kraft.

att detaljplanen avseende projektet antas av behörig politisk instans senast 2022-12-31,



**NORRTÄLJE
KOMMUN**

genom beslut som senare får laga kraft.

att behörig politisk instans godkänner investeringsärende som motsvarar utbyggnadskostnaderna i detta avtal senast vid antagande av detaljplanen.

Om Parterna så överenskommer kan ovanstående villkorstider förlängas. I sådant fall skall ett tilläggsavtal tecknas.

Om avtalet förfaller på ovanstående grunder eller av skäl för vilka parterna inte rår över, sker detta utan ersättningsrätt för någondera Part.

Kommunfullmäktige eller behörig politisk instans är inte bunden av detta avtal vid antagandeprövning av detaljplanen.

MARKANVISNINGENS INNEBÖRD

Markanvisningsområdet omfattar del av det område inom Tälje 2:103 som prövas i detaljplanen. Ungefärlig lokalisering och avgränsning för planområdet och markanvisningsområdet framkommer av bilaga 1. Områdets avgränsning kommer att fastställas i detaljplaneprocessen och i det projektförslag som Bolaget där tillsammans med Kommunen arbetar fram. Markanvisningsområdets exakta avgränsning regleras i kommande marköverlåtelseavtal.

Vid tecknandet av detta avtal har Bolaget tagit fram en bebyggelseskiss över hela området inom Tallhöjden som kan bebyggas, se bilaga 2. Parterna är överens om att detta inte är en slutlig version. Bolaget är medvetet om att flera aktörer kan bli aktuella inom detaljplaneområdet och att detta kommer förtydligas längre fram i detaljplaneprocessen. För Bolagets del innebär detta att Bolaget kan bygga ca 75 hyresrätter.

Markanvisningen innebär att Bolaget ska pröva sitt förslag i en fortsatt detaljplanering. Om detaljplanen antas och parterna tecknat ett marköverlåtelseavtal kommer Kommunen att sälja Markanvisningsområdet till Bolaget som i sin tur förbinder sig att köpa Markanvisningsområdet i enlighet med detta avtal. Tillträde sker i enlighet med kommande marköverlåtelseavtal.

VILLKOR

1§ KONTRAKTSSUMMA

1.1 Kontraktssumma

I samband med antagande av detaljplan för området kommer ett marköverlåtelseavtal att tecknas mellan Kommunen och Bolaget. Markanvisningsområdet överläts då av Kommunen till Bolaget för en kontraktssumma bestående av:

- a) Köpeskilling om **1.850 (ettusenåttahundrafemtio) kronor per kvm ljus BTA** för byggnation av hyresrätter.



- b) Exploateringsbidrag avseende allmän plats inom detaljplanen såsom gata, park och gång- och cykelväg, eventuell dagvattenpark samt naturområde. Underlag för exploateringsbidraget tas fram under detaljplaneprocessen och bidraget, i form av uppskattade kalkylerade belopp, fastställs i kommande marköverlåtelseavtal.

Punkterna ovan kommer att justeras enligt nedanstående villkor.

Kontraktssumma (a) ovan ska justeras med hänsyn till konsumentprisindex (KPI 1980=100) från basmånad mars 2020 (333,91) till senast kända månadsindex vid tecknandet av marköverlåtelseavtalet. Kontraktssumman (a, b) ovan fastställs i samband med marköverlåtelseavtalet och ska justeras till senast kända månadsindex vid fakturering. Omräkning sker endast vid en ökning av KPI.

Ovan angivna kontraktssummor är giltiga till och med 2022-05-30. Kommunen äger därefter rätt att förhandla om summorna och ta in en oberoende värdering av området. En ny värdering kan inte medföra ett lägre belopp per kvm ljust BTA än vad som ovan framkommer.

Markanvisningsområdet överläts i befintligt skick, enligt *paragraf 6.1*, om inget annat framkommer av villkoren i detta avtal.

1.2 Kontraktssummans erläggande

Erläggande av köpeskillingen och exploateringsbidraget enligt punkt a och b ovan sker vid tidpunkten för tillträdet till marken, i enlighet med *paragraf 1.4* nedan, och regleras slutligen i marköverlåtelseavtalet.

Köpeskillning samt exploateringsbidrag faktureras med 30 dagars betalningstid vid nedanstående tidpunkter. Om betalning inte sker senast på angiven betalningsdag, ska dröjsmålsränta betalas enligt § 6 räntelagen från sista betalningsdag till dess att betalning sker.

1.3 Fastighetsbildning

Fastigheten Tälje 2:103 kommer att behöva ombildas till följd av ny detaljplan genom en ansökan om fastighetsbildning hos Lantmäteriet. Kommunen inger ansökan om den initiala fastighetsbildningen. Av denna förrättningskostnad, avseende Bolagets andel, svarar Bolaget och Kommunen för hälften vardera.

Övriga för kvartersmarken nödvändiga lantmåteriförrättningar, initieras och bekostas av Bolaget. Ansökan ska ske i samband med att Detaljplanen har vunnit laga kraft.

1.4 Tillträde

Tillträdet ska ske i samband med att beslut om Fastighetsbildningen vinner laga kraft eller vid den tidpunkt som parterna kommer överens om.



2§ DETALJPLANEARBETET

En ny detaljplan planeras att upprättas för del av fastigheten Tälje 2:103 för att möjliggöra exploatering av bostäder som bland annat ska inrymma Bolagets andel hyresrätter. Bolaget ska i nära samarbete med Kommunen ta fram projektförslag och förslag till planhandlingar (plankartan, planbeskrivning inkl. bilagor såsom utredningar). Under detaljplaneprocessen kommer Bolaget tillsammans med Kommunen utarbeta slutliga handlingar inför antagandet av detaljplanen. Samtliga handlingar ska utföras i enlighet med Kommunens mallar och direktiv.

Ett plankostnadsavtal har tecknats mellan Parterna där kostnadsfördelning avseende detaljplanearbetet framgår. Bolaget bekostar framtagandet av detaljplanen i enlighet med plankostnadsavtalet och erlägger ersättning för Kommunens faktiska nedlagda tid avseende planarbetet. Plankostnadsavtalet finns bilagt, se bilaga 3.

Efter det att detaljplanen fått laga kraft kommer Kommunen i marköverlåtelseavtal reglera kommande nedlagd tid och rätt till betalning avseende genomförandet av detaljplanen.

3§ KOMMANDE MARKÖVERLÅTELSEAVTAL

I samband med slutligt förslag till detaljplan skall parterna teckna ett marköverlåtelseavtal. Marköverlåtelseavtalet ska utöver vad som framgår av detta markanvisningsavtal bland annat reglera följande:

En översiktlig tidplan för utbyggnaden inom markanvisningsområdet kommer upprättas och ingå i marköverlåtelseavtalet. Tidplanen ska innebära att området kan färdigställas snarast möjligt. Eventuella förändringar i den slutliga detaljplanen som innebär ändrade förutsättningar i förhållande till detta avtal skall regleras i marköverlåtelseavtalet. Marköverlåtelseavtalet kommer att villkoras av att behörig politisk instans antar detaljplanen för projektet genom beslut som får laga kraft.

I marköverlåtelseavtalet kommer Kommunen att reglera möjligheten att fakturera Bolaget för administrativa kostnader. Kostnaderna avser det arbete som Kommunen kommer utföra efter detaljplanens antagande för genomförandet av detaljplanen.

Bolaget ska med sin exploatering värna om områdets skogskaraktär och möjliggöra för att så mycket av naturen på platsen bibehålls, samt främja för fortsatt friluftsliv. Bolaget ska även med sin bebyggelse och dess gestaltning och utformning skapa ett nytt naturnära och attraktivt bostadsområde som bidrar positivt till Norrtäljes stadsbild.

Hur byggnationen ska utformas och gestaltas kommer framgå av det projektförslag, innehållande bland annat gestaltningsbilaga, som Parterna tillsammans inom ramen för detaljplaneprocessen kommer ta fram. Projektförslaget biläggs marköverlåtelseavtalet. Projektförslaget kan utöver gestaltningsbilagan innehålla handlingar som bland annat sittuationsplan över bebyggelsen, redovisning av parkeringsplatser, redovisning av vilka ekosystemtjänster som exploateringen tillskapar samt utformning av utemiljön inom kvartersmarken.



Bolaget är medvetet om att de i marköverlåtelseavtalet kommer att förbinda sig till att genomföra exploateringen inom markanvisningsområdet i enlighet med de ambitioner och koncept som redovisas i projektförslaget. För att bygglov ska beviljas krävs att slutliga bygglovshandlingar i huvudsak och i allt väsentligt ska överensstämja med det slutgiltiga projektförslaget. I syfte att följa upp detta villkor, ska Kommunens projektgrupp ges möjlighet till granskning och godkännande av bygglovshandlingarna innan dessa lämnas in för prövning av bygglov. I samband med detta sker även en kontroll av samtliga handlingar tillhörande projektförslaget samt handlingar kopplat till dagvattenhantering mm.

Marköverlåtelseavtalet kommer innehålla vitesklausuler beträffande bland annat avvikelser från överenskommen gestaltning, olovligt nyttjande av allmän plats, samt avvikelser från vad som avtalats i fråga om dagvatten och skyfallshantering.

I kommande marköverlåtelse kommer ett förbehåll att införas. Bolaget förbinder sig vid vite att vid varje överlåtelse av fast egendom som omfattas av marköverlåtelseavtalet antingen göra förbehåll om att varje ny ägare till alla delar övertar kvarstående förpliktelser enligt avtalet, eller att Bolaget kvarstår vid sina förpliktelser gentemot Kommunen även efter överlåtelsen. Vitet kommer att motsvara kostnaderna för fullföljande av kvarstående förpliktelser i avtalet.

4§ KRAV PÅ MARKUPPLÅTELSE FÖR SPECIALBOENDE

Bolaget är medvetet om att Kommunen under tiden för detaljplaneprocessen kan komma att ställa krav på att specialboenden ska anläggas inom markanvisningsområdet. Om det blir aktuellt skulle det innebära två gruppboenden för LSS-verksamhet om 6 platser vardera. Gruppboendena kan med fördel integreras i de nya bostadshusen, då helst med verksamheten i bottenplan. Verksamheterna behöver vara separerade från varandra. Specifiering av ytterligare eventuella krav beträffande detta regleras i marköverlåtelseavtalet.

5§ PRELIMINÄR TIDPLAN

Godkännande av markanvisningsavtal	Q3, 2020
Samråd	Q4, 2020
Granskning	Q3, 2021
Detaljplan godkännande och antagande	Q4, 2021
Detaljplan får laga kraft*	Q4, 2021

Den preliminära tidplanen enligt ovan bygger på en optimal process och kan komma att ändras. Tidplanen kan också påverkas av förutsättningar för genomförandet som framkommer under planarbetet. Parterna ska fortlöpande revidera tidplanen vid behov i syfte att uppnå en god samordning.



Kommunen förbinder sig att verka för att detaljplanen antas snarast möjligt. Bolaget förbinder sig, villkorat av att detaljplanen antas och får laga kraft, att genomföra projektet fackmässigt med minsta möjliga störning för nuvarande angränsande verksamheter och djurliv samt friluftsutövande i området i övrigt.

**Förutsätter att detaljplanen ej överklagas.*

6§ MARK- OCH GRUNDFÖRHÅLLANDEN, RIVNINGAR M.M.

6.1 Grundförhållanden

All kvartersmark inom detaljplanen som kommer omfattas av markanvisningsområdet överläts till Bolaget i det skick och status som motsvarande område har idag före planläggning. Detta innebär att överlåtelsen sker med de markförhållanden, markstatus och marknivåer som råder vid avtalstidpunkten för marköverlåtelseavtalet. Från vad som sagts ovan om befintligt skick undantas här eventuella förändringar som uppkommer efter avtalstidpunkten genom markarbeten som utförs i samband med undersökningar alternativt borttagande av fornlämningar. Undantaget förutsätter att markarbetena är nödvändiga för att genomföra exploateringen och detaljplanen, se vidare i *paragraf 6.5* nedan.

Eventuella byggnader som finns inom fastställt markanvisningsområde (marköverlåtelseområdet) ingår i överlåtelsen i befintligt skick. Bolaget ansvarar och bekostar rivning och andra tillkommande tillstånd och åtgärder.

6.2 Markföroreningar och efterbehandling

Tälje 2:103 är inte klassad som Mifo-fastighet, vilket innebär att misstanke om markföroreningar inte föreligger. Provtagning kan komma att bli aktuell under planprocessen.

Eventuell efterbehandling inom markanvisningsområdet utförs av Bolaget mot att Kommunen ersätter Bolaget för merkostnaden vad gäller dels schaktning i förorenad mark i förhållande till normalschakt och dels kostnad för deponi av förorenade massor. Efterbehandlingsåtgärder ska utföras i samråd med Kommunen.

6.3 Geoteknik

I det fall det inom ramen för planarbetet behövs en geoteknisk- samt markmiljöundersökning inom området kommer detta att finansieras inom ramen för plankostnadsavtalet. I övrigt ansvarar inte Kommunen för markanvisningsområdets geotekniska förhållanden. Det åligger Bolaget att utföra och bekosta erforderlig markteknisk utredningsrapport (MUR) och markradonundersökning.

6.4 Arkeologi

Stockholms läns museum påvisade i arkeologisk utredning utförd juni 2015 (Rapport 2015:08) fossil åkermark, terrasserings, omfattande lämningar av röjningssten, boplatslägen samt gravanläggningar i form av stensättningar, inom utredningsområdet för detta projekt; Tallhöjden.



För att möjliggöra exploatering kommer ytterligare arkeologiska utredningar och slutundersökning att krävas. Eventuella slutundersökningar beställes av Kommunen. Kommunen, Bolaget och eventuella övriga exploatörer delar lika på den totala kostnaden av erforderliga arkeologiska slutundersökningar inom området. I övrigt bekostas arkeologiska utredningar och förundersökningar av exploatörerna inom detaljplanen.

6.5 Ledningar

Vid tiden för avtalets tecknande bedöms inte exploateringen kräva flytt av befintliga ledningar. Skulle ändå flytt av ledningar bli aktuell, ska Kommunen och Bolaget stå för hälften vardera av de eventuella flyttkostnaderna för ledningar inom markanvisningsområdet. Behovet av flytt utreds under detaljplaneprocessen, och vid behov av flytt regleras det i marköverlåtelseavtalet.

7§ ANLÄGGNINGAR

7.1 Allmänna anläggningar

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Kommunen ansvarar således för utbyggnaden samt underhåll och drift av allmän platsmark inom den blivande detaljplanen. Beslut om vilka gator eller annan eventuell allmän platsmark som ska anläggas samt vad som ska ingå i allmän platsmark fastslås under detaljplaneprocessen.

Allmänna anläggningar för vilka Kommunen är huvudman byggs ut av Kommunen i takt med att bebyggelsen uppförs och utformas enligt Kommunens tekniska handbok, teknisk handbok VA, samt *Allmän material- och arbetsbeskrivning för anläggningsarbeten* (AMA anläggning).

För utbyggnaden av allmänna anläggningar erlägger Bolaget exploateringsbidrag i enlighet med *paragraf 1.1b*.

7.2 Bebyggelse och anläggningar inom kvartersmark

Bolaget ska utföra och bekosta projektering och utbyggnad av samtliga anläggningar inom Bolagets kvartersmark samt erforderliga funktionella anslutningar till allmän platsmark.

Bolaget ska lojalt verka för att uppföra byggnation i form av flerbostadshus med upplåtelseformen hyresrätt i enlighet med Bolagets slutliga projektförslag i det kommande marköverlåtelseavtalet.

Bolaget förbinder sig att anpassa höjdsättning av kvartersmark (byggnader och förgårdsmark) till Kommunens förprojektering för allmän platsmark. Bolaget ansvarar för att ge Kommunens Gatu- och parkavdelning möjlighet till granskning och godkännande av Bolagets kvartersmarksprojektering med avseende på höjdsättning, in och utfartslägen m.m. Detta ska ske i samband med att övriga projekthandlingar lämnas in till Kommunens Mark- och exploateringsavdelning inför godkännandet innan bygglovsansökan.



7.3 Vatten och avlopp

Exploateringsområdet ligger inom verksamhetsområde för allmänt vatten och avlopp. Anläggningsavgiften för vatten och avlopp erläggs, vid varje tidpunkt gällande va-taxa i Norrtälje kommun.

Bolaget skall samråda med Kommunen vid planering av bebyggelse vad gäller de tekniska förutsättningarna att ansluta till Kommunens vatten-, spillvatten-, och dagvattenanläggningar. Eventuellt kan anslutningen av området komma att påverkas av den överföringsledning som ska byggas inom projektet Övre Bryggårdsgärdet. Tidplanen för detta är i dagsläget ej fastställd.

Bolaget, eller Bolagets entreprenör, får inte göra några ingrepp (vattenavstängningar, anslutningar m.m.) i Kommunens VA-anläggning.

7.4 Dagvatten- och skyfallshantering

För kvartersmark ställer Kommunen i nuläget som krav att det inom kvarteret ska kunna fördröjas minst 50 % av 10 minuters 20-årsregn. En klimatkoefficient på 1,25 ska tillämpas vid beräkning av vattenflöden. Efter fördröjning får dagvattnen anslutas till av Kommunen anvisad anslutningspunkt. Hur fördröjningen säkerställs ska redovisas till Kommunen innan bygglovsansökan lämnas in.

Dagvattenhanteringen ska ske enligt Kommunens gällande dagvattenstrategi vid tidpunkten för tecknandet av marköverlåtelseavtalet. Befintlig dagvattenstrategi är antagen i Kommunfullmäktige 2017-11-06, Kommunens förtydligande av detta finns i bilaga 4; Riktlinjer för dagvattenhantering vid exploatering. Dagvattenhanteringen ska samrådas och godkännas skriftligen av Kommunen innan byggstart. Dagvattenhanteringen samt projektering av denna, bekostas av Bolaget.

Planerade åtgärder för hantering av dagvatten och skyfall utanför kvartersmarken ska projekteras av Kommunen efter antagande av detaljplanen. Dagvattenåtgärder inom kvartersmark ska projekteras, utföras och bekostas av Bolaget så att dagvatten och skyfall kan omhändertas i enlighet med den dagvattenutredning som tas fram inom ramen för detaljplanarbetet.

Bolaget är medvetet om att dagvatten- och skyfallshantering kan komma att påverka antalet möjliga bostäder inom området. Förutsättningar för dagvattenhantering kommer att lösas inom detaljplaneprocessen. Kommunen kommer verka för att byggrätten inom området blir så stor som möjligt utifrån rådande omständigheter.

7.5 Parkering

Erforderlig parkering skall av Bolaget anordnas inom kvartersmark. Parkering anordnas enligt Kommunens vid varje tillfälle gällande parkeringstal i enlighet med parkeringsstrategin antagen av kommunfullmäktige den 2016-12-19.

Om det krävs provisoriska parkeringsplatser innan den permanenta parkeringslösningen är byggd ska Bolaget presentera en lösning för detta inom Bolagets framtida kvartersmark. Den



provisoriska parkeringslösningen ska godkännas av Kommunen för att säkerställa att framkomlig väg till denna kan tillgodoses.

Cykelparkering ska utformas för att underlätta och främja alternativa transporter.

7.6 Övriga anslutningar

Exploateringsområdet skall anslutas till befintligt elnät. Bolaget har möjlighet att ansluta till fjärrvärme, telefoni och bredband.

Bolaget ansvarar, samordnar och erlägger avgift för anslutning till el, bredband, fjärrvärme m.m. enligt vid varje tidpunkt gällande taxa för respektive anslutning.

8§ BYGGLOV OCH NYBYGGNADSKARTA

Bolaget ansöker om och bekostar nybyggnadskarta samt bygglov.

9§ SOPHANTERING

Det åligger Bolaget att ordna sophanteringen inom kvartersmarken så att sopkärlsplacering sker i enlighet med Kommunens avfallsföreskrifter.

Det åligger Bolaget att ordna sophanteringen så att sopkärlsplacering sker i direkt anslutning till plats där renhållningsfordon kan angöra och stanna. Renhållningsfordonen måste också kunna vända utan att behöva backa, direktiv om vändradier skall av Bolaget inhämtas från Kommunens renhållningsavdelning.

10§ ÖVRIGA EXPLOATERINGSÅTGÄRDER

Bolaget ansvarar för och bekostar samtliga övriga exploateringsåtgärder för genomförande av projektet, såvida inte annat framgår i detta avtal eller i det kommande marköverlåtelseavtalet.

11§ SÄKERHET OCH GARANTIER

I samband med tecknandet av marköverlåtelseavtalet ska Bolaget ställa ut godtagbar säkerhet för samtliga åtaganden i enlighet med avtalet genom exempelvis godtagbar moderbolagsgaranti eller bankgaranti. Bolaget ska i samband med tecknande av marköverlåtelseavtal överlämna giltigt bevis på sådan säkerhet. Kommunen ska godkänna utställda säkerheter och garantier.

12§ ÖVERLÅTELSE AV AVTAL

Detta avtal får inte av Bolaget överlåtas utan Kommunens föregående skriftliga medgivande.



**NORRTÄLJE
KOMMUN**

13§ ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

Alla ändringar och tillägg ska göras skriftligen.

14§ SKADESTÅND OCH HÄVNING

Skulle Kommunen eller Bolaget inte fullfölja sina åtaganden enligt detta avtal, äger motparten rätt till skälig ersättning för sin påvisade skada.

Skulle förhållanden hos Bolaget ändras väsentligen under avtalstiden, på sådant sätt att Kommunen inte längre kan acceptera exploatören som avtalspart, kan Kommunen häva avtalet. Kommunen ska ha rätten till påbörjat planarbete inklusive alla gjorda utredningar.

15§ TVIST

Tvist med anledning av detta avtal skall avgöras av allmän svensk domstol med säte i Stockholms län enligt svensk rätt.

.....

Detta avtal har upprättats i två (2) likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt.

Norrtälje 2020-.....

Norrtälje 2020-07-09

Norrtälje kommun

Roslagsbostäder AB

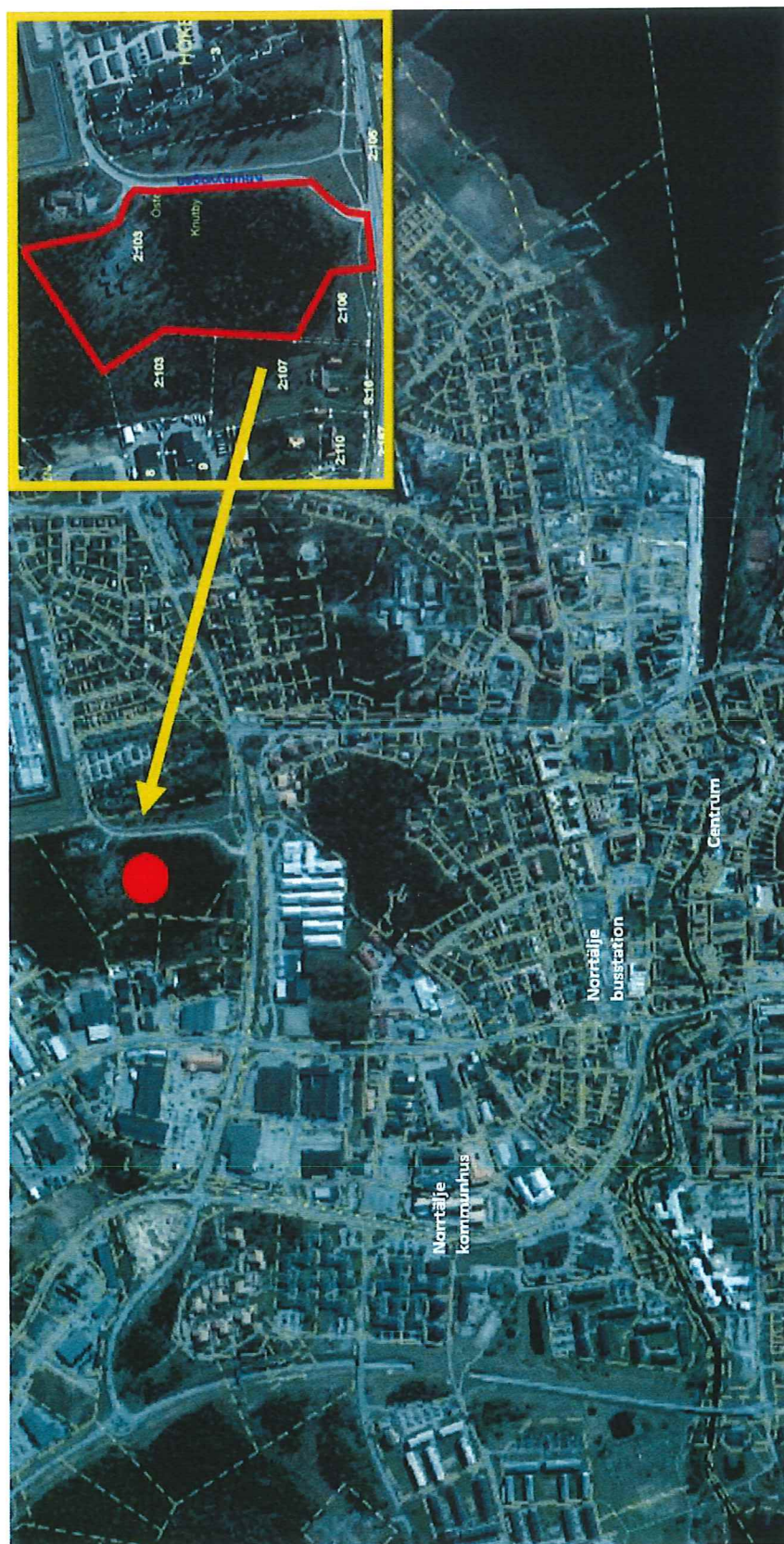
.....
Bino Drummond
Kommunstyrelsens ordf.


.....
Roland Brodin

.....
Anette Madsen
Kommundirektör

.....
Sofia Besson / Liv Braathen
Exploateringsingenjör

Bilaga 1; markanvisningsområde
tillhörande markanvisningsavtal mellan Roslagsbostäder och
Norrköping kommun avseende del av fastigheten Tälje 2:103, i
Norrköping stad.



Bilden visar ungefärlig detaljplaneområde inom vilken markanvisningsområdet för Bolaget senare kommer att fastställas.



TALLHÖJDEN

NORTTÄLJE KOMMUN
UNDERLAG TILL DETALJPLAN
SKISS
SITUATIONSPLAN

BESKRIVNING
I skissen redovisas en schematisk volymstudie av radbebyggelse orienterad utmed Knutbyvägen och bebyggelse av bykaraktär centralt i området där ett äldre bostadsområde idag är beläget. Områdets västra del lämnas orörd och skapar en grön korridor som förbinder grönytor norr och söder om planområdet. En återvändsgata med T-vändplan försörjer området i söder och en lokal slinga området i väster.

Knutby- och Vätövägen avgränsas med bullerskärm av sedumklädda carportar och plank inbäddade i lägre skogsundgar/snår och enstaka högre solitärer. Bebyggelsen utmed Knutbyvägen är nedbruten i volym. Fasad- och takmaterial så som faluröt och lertegel etc är hämtade i omgivningarna för att smälta väl in i naturlandskapet. Små punkthus i väster bildar "Byn". Karaktären växlar här över från jordbrukslandskapets traditionella rödfärgade radbyar till en mer intim miljö med jordfärg och grönska. Nyanser som har sitt ursprung i skogen. Arkitekturen i byn skiljer sig också genom att vara mer experimentell.

Fyra våningar med delvis inredd vind ger rimlig höjd. Några hus kan vara lägre för att skapa dynamik och variation. I södra delen krävs suterängsläge samt uppfyllnad vid carport mot Knutbyvägen. Beroende på lägenhetssammansättning varierar antalet lägenheter 140 -175.

Antalet parkeringsplatser når ca 130 st. 150 lgh ger p-norm 0,87.

Cykelförårråd och komplementbyggnader är ej redovisade i detta läget då huvudbyggnadens placering först bör ses över i stort.

Material på gångstråk, gator och parkeringar skiftar mellan stenbeläggning, asfalt, grus och gräsplanering.

På baksidan av och mellan huvudbyggnader (radbebyggelsen) låter man skogen gå fram för att möta en mer urban miljö. I byn finns sparad eller återskapad naturmark.

Överträdelser:
En huvudbyggnad utmed Knutbyvägen står delvis på mark där fornlämningar kan finnas. I södra delen inkräktar carportar och väg på fornlämnings objekt 1. Viss känslig växtlighet finns orienterad utmed Knutbyvägen.



NORRTÄLJE
KOMMUN

Mellan **Roslagsbostäder AB** (org.nr 556045-3291), nedan kallad bolaget, och Norrtälje kommuns **Samhällsbyggnadskontor** (org nr 212000-0217), nedan kallad SBK, har denna dag träffats följande

PLANKOSTNADSAVTAL

med anledning av bolagets önskan om att upprätta förslag till detaljplan för Tallhöjden, del av fastigheten Tälje 2:103, i Norrtälje stad.

Kommunfullmäktige fastställde 2020-02-17 §8 plan- och bygglovstaxa samt mät- och karttaxa. Av taxan framgår att plankostnad ska betalas för kostnader att upprätta eller ändra detaljplaner. Enligt plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ska den som har nytta av planen stå för planavgiften. Regleringen av uttagande av avgifter framgår av 12 kap 8-11 §§ PBL.

Avtalet innebär inget ställningstagande i fråga om planens innehåll eller antagande.

§ 1 AVTALETS SYFTE OCH OMFATTNING

Avtalet syftar till att fastställa parternas åtaganden samt fördelning av kostnader dem emellan i samband med upprättande av detaljplan.

Planen omfattar del av fastigheten Tälje 2:103 i Norrtälje stad och syftar till att pröva lämpligheten för att uppföra cirka 150 bostäder varav cirka 75 hyresrätter och 75 bostadsrätter.

Planarbetet kommer att bedrivas med ett standardförfarande enligt PBL (2010:900).

§ 2 SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORETS ÅTAGANDE

SBK tar fram grundkarta, fastighetsförteckning samt svarar för planens formella handläggning fram till antagande.

Upprättandet av detaljplanen ska ske enligt plan- och bygglagens bestämmelser. Om det under planarbetets gång uppkommer nya förutsättningar eller politiska direktiv har kommunen mot denna bakgrund rätt att avbryta planarbetet eller ge det en annan inriktning än sökanden önskar. Kommunen har vidare rätt att godkänna eller anta en detaljplan med annat innehåll än sökanden önskar.



§ 3 SÖKANDENS ÅTAGANDE

Sökande ansvarar för att utredningar, som Samhällsbyggnadskontoret bedömer erforderliga som underlag för detaljplanen, tas fram.

Sökanden ansvarar för att upprätta planbeskrivning och plankarta.

Sökande ansvarar för utarbetande av illustrationsmaterial som biläggs planhandlingarna.

§ 4 KOSTNADER

- a) Bolaget bekostar 50% av kostnaden för utredningar och planhandlingar som krävs för planens framtagande, samt framtagande av illustrationsmaterial.
- b) Bolaget betalar 50% av kostnaden för grundkarta och fastighetsförteckning, övrigt geografiskt informationsmaterial, samt annonskostnader.
- c) Bolaget betalar ersättning för 50% av kommunens planarbete. Bolagets kostnad för detta beräknas i dagsläget till 701 040 kr (se bilaga med tidsberäkning) exklusive tillkommande kostnader enligt § 4 punkterna a och b.

Ersättning ska betalas kvartalsvis med start 2020-06-30, justering sker i samband med fakturering.

- d) Betalning sker mot faktura som ska betalas inom 30 dagar. Vid försening utgår dröjsmålsränta enligt 6 § räntelagen.

Då Bolaget utfört och bekostat alla underlag till detaljplanen enligt ovan (a-d) ska planavgift ej uttas i samband med bygglov.

§ 5 ÖVRIGT

Det förhållandet att kommunstyrelsen beslutat om ett planuppdrag för planområdet innebär ingen utfästelse från kommunens sida att anta en detaljplan för området i enlighet med planuppdraget.

Om någon av parterna kräver att planarbetet ska avbrytas ska detta omedelbart skriftligen meddelas den andra parten. Kostnader för redan utfört arbete och kostnader i övrigt som ärendet genererat ska ersättas av bolaget enligt detta avtal. Detta gäller även om erforderliga avtal, med



NORRTÄLJE
KOMMUN

anledning av denna detaljplan, såsom exploateringsavtal eller genomförandebrev, inte kan tecknas eller inte godkänns av politisk instans.

SBK är inte skyldig att återbetala erlagda belopp om detaljplanen ändras eller upphävs efter överklagande.

SBK är inte skyldig att ersätta sökande för dennes nedlagda kostnader med anledning av detta avtal eller andra kostnader och skador som kan uppstå genom att detaljplanen inte kommer till stånd.

§ 6 TVIST

Twist rörande tolkningen eller tillämpningen av detta plankostnadsavtal ska avgöras av allmän domstol.

§ 7 ÖVERLÅTELSE AV AVTAL

Bolaget får inte överlåta detta avtal utan SBK:s skriftliga medgivande.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar, varav parterna har tagit var sitt.

Den 29/6/2020

Den 26/6/2020

För Norrtälje kommun
Samhällsbyggnadskontoret

Helena Purmonen
Planchef

För Roslagsbostäder

Roland Brodin
Stf VD



Riktlinjer för dagvattenhantering inom verksamhetsområde för dagvatten vid exploatering i Norrtälje kommun

Norrtälje kommuns dagvattenstrategi är det styrande dokument som reglerar hur dagvatten ska hanteras vid bland annat exploatering. Dagvattenstrategin antogs av Kommunfullmäktige 2017-11-06, § 229.

För att tydliggöra hur kommunen tolkar strategin och vilka krav som ställs på exploatören har detta dokument tagits fram.

Fastighetsägarens ansvar

Fastighetsägaren har ansvar för anläggningar inom fastigheten. Det gäller till exempel funktion, drift och underhåll av fördröjnings- och reningsanläggningar samt ansvar för kvalitet på utgående vatten från fastigheten. Fastighetsägaren ansvarar för att omhänderta dagvattnet på ett sätt som inte påverkar grannfastigheterna eller miljön negativt.

Minimera dagvattenflöden

- Dagvatten ska i första hand omhändertas lokalt genom infiltration och i andra hand fördröjas inom tomtmark, för att minimera de dagvattenflöden som behöver tas omhand utanför fastigheten.
- Om det kan styrkas att lokal infiltration inte är möjlig ska åtminstone 50 % av ett 10-minuters 20-årsregn fördröjas på fastighetsmark, motsvarande 85 m³/ha_{red} area.
- Dagvatten som inte kan infiltreras inom fastigheten omhändertas, efter fördröjning på fastigheten, genom den kommunala dagvattenanläggningen, med anslutningspunkt vid fastighetsgräns.

Dagvattenhanteringen är en del av vattnets kretslopp och erbjuder ekosystemtjänster

- Använd dagvatten för bevattning av träd och planteringar där det är möjligt, vilket samtidigt bidrar till fördröjning.
- Integrera öppna dagvattenlösningar i parker, grönområden och idrottsplatser för att ytterligare nyttja dagvattnets ekosystemtjänster.



Dagvattenhanteringen får inte påverka miljökvalitetsnormer för vatten negativt

- Vid alla förändringar som kan medföra påverkan på yt- eller grundvatten ska en dagvattenutredning kunna visa att miljökvalitetsnormerna för vatten (MKN) inte försämras på någon parameter i enlighet med vattendirektivet och svensk vattenförvaltning

Dagvatten ska vid behov renas

- Dagvatten som inte infiltreras ska fördröjas och renas så nära källan som möjligt.
- Det vatten (regnvatten, grundvatten och processvatten) som kan uppstå vid byggarbeten, ska renas innan utsläpp till recipient/ledningsnät.
- Dagvatten från hårdgjorda ytor i industriområden betraktas som förorenat och ska renas.
- Vägdagvatten ska ledas till oljeavskiljare/sedimentationsdamm.
- Oljeavskiljande åtgärder ska tillämpas vid parkeringsplatser för ≥ 50 personbilar, om inte närliggande recipienters känslighet kräver att åtgärder vidtas även vid ett lägre antal parkeringsplatser.
- Golvbrunnar ska undvikas i parkeringshus och garage. I parkeringshus under tak ska golv sopas och inte spolats. Vatten från eventuella golvbrunnar kan efter slam- och oljeavskiljning avledas till spillvattennätet.

Undvik användande av miljöstörande ämnen i byggnads- och anläggningsmaterial

- Verksamhetsutövaren ska i enlighet med försiktighetsprincipen iaktta de begränsningar och vidta de försiktighetsåtgärder i övrigt som behövs för att förebygga, hindra eller motverka uppkomsten av skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.
- Ämnen som ska undvikas i material i utemiljön som exponeras för nederbörd:
 - Ämnen på förteckningar över särskilt miljöstörande ämnen kopplade till EU:s ramdirektiv för vatten (2000/60/EG).
 - Konstgödsel
 - Kemiska bekämpningsmedel

Fastighetsägare och allmän platsmarkhållare föreslås debiteras för kommunal dagvattenhantering

- VA-avdelning har föreslagit införande av en kommunal dagvattentaxa fr.o.m. 1 januari 2019, som Kommunfullmäktige kommer att ta ställning till i november 2018.