



MARKANVISNINGSAVTAL

avseende tomträtt inom del av fastigheten Tälje 5:1 i Norrtälje hamn

PARTER

Norrtälje kommun
Box 800
761 28 Norrtälje

Org. nr. 212000–0217

nedan kallad Kommunen

Kontaktpersonen för Kommunen är huvudprojektledare Annie Rämssell (annie.ramsell@norrtalje.se), delprojektledare Sofi Tillman (sofi.tillman@norrtalje.se) alternativt Kommunens exploateringschef.

Roslagens Pärla AB
c/o AF Projektutveckling
Gårdatorget 1
412 50 Göteborg

Org.nr. 559370–4413

nedan kallad Exploatören

Kontaktperson för Exploatören är Adam Hantash (adam.hantash@afgruppen.se).

BAKGRUND

Kommunen har tagit fram Masterplan, vision, projekt- och hållbarhetsmål, gestaltungsprinciper och utbyggnadsstrategi för ett stadsomvandlingsprojekt för bostäder, lokaler och offentliga rum i Norrtälje Hamn. Kommunstyrelsens planeringsutskott beslutade 2012-06-20 att uppdra åt kommunstyrelsekontoret att starta en detaljplan (den s.k. Skelettplanen) för hela projekt Norrtälje Hamn avseende gator och andra allmänna platser. Skelettplanen vann laga kraft 2015-01-13.

Berört kvarter för detta markanvisningsavtal angränsar i samtliga väderstreck till skelettplanen i Norrtälje Hamn, och ligger i ett publikt område centralt i stadsdelen och direkt intill Norrtäljeviken. En detaljplan som bland annat omfattar tomträttsområdet är under framtagande "Detaljplanen". I denna detaljplan planläggs även mindre ytor av allmän plats runt kvartersmarken. Berört kvarter ingår i programmet för Norrtälje Hamn. Kommunen äger all mark som ingår i kvarteret.

Kvarter 9C omfattar ett område på hamnpiren där Exploatören genom upplåtelse av tomträtt ska uppföra en byggnad för publik verksamhet, vilket till exempel ska omfatta komplementutbud till hotellverksamheten i kvarter 9B Ankaret, inklusive bland annat utrymmen för scenkonst, konferenser och andra evenemang. Det är prioriterat att verksamheten är utpräglat publikt och erbjuder ett service-

PH ✓



och upplevelseutbud som inte är exklusivt för hotellets gäster. Kommunen kommer att ansvara för det havsbad som anläggs nära intill pirbyggnaden. Kommunen har behov av att hyra mindre delar av pirbyggnaden för service (så som omklädningsrum, toaletter etc.) till badet. Vad servicen kommer att omfatta och vem som kommer ansvara för de funktionerna i pirbyggnaden, och eventuell kostnad för drift, kommer att regleras i ett särskilt avtal mellan Exploatören och Kommunen. Markanvisningen för kvarteret 9C (Pirbyggnaden) sker med grund i *Illustrationsbilagan*, **bilaga 1**, samt *Utbyggnadsstrategi för Norrtälje Hamn* respektive *Hållbarhetsprogram för Norrtälje Hamn*.

Exploatören är således medveten om att Kommunens beslut att teckna detta Markanvisningsavtal baseras på *Illustrationsbilagan* som biläggs detta avtal, **bilaga 1**. Illustrationsbilagan utgör inte något godkänt eller fullständigt projekt- och bebyggelseförslag och kommer att bearbetas vidare till ett sådant parallellt med framtagandet av Detaljplanen. Kommunen fäster i denna bearbetningsprocess avgörande vikt vid innehållet av funktioner och deras bidrag till utbudet av kultur- och evenemang i Norrtälje, gestaltning av byggnaden samt sociala och miljömässiga hållbarhetskoncept och åtaganden. Det projekt- och bebyggelseförslag som tas fram och godkänns under detaljplaneprocessen, ska anses utgöra en förutsättning av väsentlig betydelse vid bedömningar för eventuella avvikelser. Tomträttsavtal och ett Exploateringsavtal träffas tidigast efter det att detaljplanen, bygglov och fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft enligt vad som närmare framgår av giltighetsvillkoren nedan. Kommande slutligt projekt- och bebyggelseförslag kommer då att ligga till grund för Exploateringsavtalet.

Exploatören ska medverka till att utveckla området till en attraktiv stadsdel i Norrtälje Hamn. Exploatören är medveten om att separata utvecklings- och samordningsforum såsom ”strategisk byggherresamverkan” och ”teknisk samordning” också finns i projekt Norrtälje Hamn och Exploatören åtar sig att aktivt medverka och delta i forumen i syfte att tillsammans med Kommunen och andra exploatörer i Norrtälje Hamn utveckla området som en attraktiv och fungerande helhet. Kommande operatör för Hotell- samt Pirbyggnadens verksamhet förväntas också bidra till utvecklingen och samverkan.

SYFTE

Syftet med detta avtal är att Kommunen anvisar erforderlig mark till Exploatören för vidareutveckling och prövning av *Illustrationsbilagan* inom ramen för pågående framtagandet av en ny detaljplan. Syftet är även att i samband med detta reglera principiella förutsättningar för genomförandet av detaljplanen och exploateringen och lägga grunden för kommande avtal om tomträtt samt ett exploateringsavtal.

AVTALETS GILTIGHET

Detta avtal gäller endast under förutsättning

att Kommunfullmäktige godkänner Markanvisningsavtalet för tomträtt senast 2025-03-30

och fram till dess

att Kommunen skriftligen godkänner ett slutligt projekt- och bebyggelseförslag senast i samband med Detaljplanens antagande

att Fastighetsbildningsbeslut gällande tomträtten får laga kraft senast 2027-12-31

PH



- att Exploateringsavtal samt Tomträttsavtal undertecknas av Exploatören och Kommunen samt godkänns av kommunfullmäktige senast 2027-12-31 genom beslut som vinner laga kraft och
- att Detaljplan som omfattar projektet antas av kommunfullmäktige senast 2026-06-31 genom beslut som vinner laga kraft.

När avtalstiden löper ut enligt ovan förlängs avtalstiden med två (2) månader i sänder om inte avtalet sägs upp senast en (1) månad innan avtalstidens utgång. Automatisk förlängning sker dock längst t.o.m. 2028-06-30. Vid denna tidpunkt upphör avtalet utan särskild uppsägning. Om parterna så överenskommer kan ovanstående villkorstid förlängas, samt eller övriga villkor i detta avtal ändras. För detta fall ska ett tilläggsavtal tecknas. Om Avtalet förfaller på ovanstående grunder, vid uppsägning enligt ovan, eller av skäl för vilka parterna inte rår över, sker detta utan ersättningsrätt för någondera part. Kommunfullmäktige är inte bunden av detta Avtal vid antagandeprövning av detaljplanen.

MARKANVISNINGENS INNEBÖRD

Markanvisningen avser blivande kvartersmark inom det blivande kvarteret 9C i Norrtälje Hamn, vilket utgör en del av fastigheten Tälje 5:1 och har markerats med röd färg på bifogad kartbild, **bilaga 2**. Markanvisningens exakta gränser beslutas i den pågående detaljplaneprocessen. En 3D-fastighet kommer bildas vilket kommer definiera tomträttsområdet. Detaljplanen omfattar kvarteren 9A, 9B, 9C och 13 samt även mindre områden av allmän plats. Mindre delar av skelettplanen kan komma att justeras i samband med detaljplanläggningen. Kvarter 9C är tänkt att kunna nyttjas av Exploatören, genom tomträtt, för uppförande av byggnad för publika verksamheter samt, till mindre del, service till kommunens havsbad. Själva piren ingår inte i kvarter 9C och kommer därmed inte ingå i tomträtten. Den blivande tomträtten ska delta i fastighetssamverkan i form av servitut och/eller gemensamhetsanläggningar.

Markanvisningen innebär att Exploatören, under detta Avtals giltighetstid, erhåller en exklusiv rätt att pröva sitt förslag inom den pågående detaljplanen. Syftet är att Exploatören ska utföra byggnationen inom tomträtten enligt överenskomna villkor och förutsättningar i kommande Tomträttsavtal och Exploateringsavtal. Tomträttsavtal samt Exploateringsavtal avses tecknas efter att fastighetsbildningsbeslutet för tomträttsområdet samt bygglovsbeslut har vunnit laga kraft.

Exploatören är medveten om att kommunfullmäktige inte är bunden av detta Avtal vid en antagandeprövning av detaljplan och att all detaljplanering avseende kvarteren 9C sker på Exploatörens risk, på villkor enligt tecknat plankostnadsavtal.

TOMTRÄTTSAVTAL OCH TOMTRÄTTSAVGÄLD

Tomträttsavtal tecknas i direkt anslutning till lagakraftvunnet beslut om bygglov, under förutsättning att fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft. Mängden kvm ljus BTA är preliminär utgående från *Illustrationsbilagan*, **bilaga 1**, och fastställs slutligt utifrån maximal ljus BTA enligt lagakraftvunnet bygglov.

Tomträttsavtalet kommer tecknas med en upplåtelseperiod om 20 år. Den årliga avgälden för tomträtten är 314 kr/kvm ljus BTA. Varje avgäldsperiod är 10 år räknat från den dag då tomträttsavtalet tecknats.

PH X



Tomträtsavgälden uppskattas till 315 884 kr per år, utifrån förutsättningen att byggnaden består av 1006 kvm ljus BTA.

Tomträtsavgälden enligt ovan ska vid tecknande av Tomträtsavtalet justeras med hänsyn till konsumentprisindex (1980 KPI:s) förändring från basmånad juli 2024 till senast kända månadsindex vid tecknandet av Tomträtsavtalet. Omräkning sker endast vid ökning av index (KPI).

Tomträtsavtalet kommer reglera att genom uppsägning från fastighetsägarens sida kan tomträten bringas att upphöra efter en tidsperiod om tjugo år, räknat från och med Upplåtelsedagen, och därefter fortsatt tidsperioder om vardera tionde år. Vid uppsägning av tomträtsavtalet ska 13 kapitlet 17 § 1 och 2 stycket i Jordabalken (1970:994) gälla.

Kommunen och Exploatören avser teckna ett hyresavtal rörande publika servicefunktioner i pirbyggnaden, som toaletter och omklädningsrum avsedda för service till havsbadet. I hyresavtalet är kommunen hyresgäst. Alternativa sätt att reglera tillgång till och ersättning för serviceutrymmena för badet kan överenskommas om parterna bedömer detta lämpligare.

VILLKOR FÖR MARKANVISNING GENOM TOMTRÄTT

1 §. Preliminär tidplan

Godkännande av markanvisningsavtal (KF)	[4:e kvartalet, 2024]
Plansamråd	[1:a kvartalet, 2025]
Granskning	[3:de kvartalet, 2025]
Detaljplan godkännande och antagande	[1:a kvartalet, 2026]
Lagakraftvunnen detaljplan	[1:a/2:a kvartalet, 2026]
Bygglov	[3:e kvartalet 2026]
Fastighetsbildning	[4:e kvartalet 2026]
Tomträtsavtal	[4:e kvartalet 2026]
Exploateringsavtal	[4:e kvartalet 2026]

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.

2 §. Detaljplanearbetet

Exploatören och Kommunen ska tillsammans verka för att en ny detaljplan för området tas fram, antas och vinner laga kraft. Ett plankostnadsavtal tecknas mellan Kommunen och Exploatören där detaljplanekostnaderna framgår. Detaljplanen omfattar utöver markanvisningsområdet kvarter 9C Hamnpiren även kvarter 9A, 9B och kvarter 13 samt mindre ytor allmän platsmark. Planens avgränsning är preliminär och kan komma att behöva justeras under planarbetet.

Ambitionen är att detaljplanen ska omfatta samtliga kvarter 9ABC och 13. Skulle det under detaljplanens framtagande uppkomma omständigheter som innebär tex att tidplanen för 9AB fördröjs kan detaljplaneområdet behöva justeras och tex omfatta två separata detaljplaner. Vid avsevärd förändring av detaljplanens omfattning, eller andra avsevärda förändringar, ska ett tilläggsavtal till plankostnadsavtalet tecknas.

PH



3 §. Kommande avtal

Efter detaljplanen, bygglov och fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft ska parterna teckna ett Tomträttsavtal avseende den anvisade marken. Tomträttsavtal tecknas och beslutas som ett separat ärende. Parterna ska även teckna ett Exploateringsavtal avseende den anvisade marken enligt detta Avtal. Kommunen kommer således att behålla äganderätten för piren (9C). Program för Pirbyggnadens (kvarter 9C) innehåll samt gestaltning ingår som en viktig del i den *Illustrationsbilagan* som biläggs detta avtal, **bilaga 1**. "Slutligt projekt- och bebyggelseförslag" kommer att biläggas till det kommande Exploateringsavtalet och det kommande Tomträttsavtalet.

Eventuella ändringar av projekt- och bebyggelseförslag ska ha godkänts av Kommunens projektorganisation via Projekt Norrtälje Hamns huvudprojektledare eller utsedd ställföreträdare, som kommer att lämna en skriftlig nöjdhetsförklaring till Exploatören när slutligt projekt- och bebyggelseförslag har godkänts. Exploateringsavtalet och det tillhörande projekt- och bebyggelseförslaget är bindande så länge kvarteret upplåts och uppföljning kan ske. Väsentliga ändringar av byggnadens utformning och användning ska stämmas av och godkännas av kommunen för att överensstämmelse med avtalet ska anses föreligga. Tecknande av Tomträttsavtal villkoras av laga kraft vunnit bygglovsbeslut för överenskommet innehåll dvs. slutligt Projekt- och bebyggelseförslag från antagande av detaljplan eller senare skriftligt godkända förändringar.

En översiktlig tidplan för utbyggnaden av markanvisningsområdet ska tas fram och överenskommas senast i Exploateringsavtalet. Tidplanen ska innebära att området kan färdigställas snarast möjligt. Kommunen har för avsikt att öppna intilliggande utomhusbad till sommaren 2027. Exploatören ska samverka med Kommunen för att möjliggöra detta.

Eventuella förändringar i den slutliga detaljplanen som innebär ändrade förutsättningar i förhållande till detta Avtal ska regleras i Exploateringsavtalet och/eller tomträttsavtalet.

Det finns ett nära samband mellan kvarter 9C och kvarter 9A och 9B. Därför kommer Exploateringsavtalets åtaganden för kvarter 9C vara kopplade till utförandet av kvarter 9A och 9B. En sådan koppling mellan Exploateringsavtalet för 9C och Marköverlåtelseavtalet för 9A och 9B kommer vara nödvändigt för att uppfylla de krav som ställs i Projekt Norrtälje Hamn.

I övrigt ska Exploateringsavtalet innehålla sedvanliga villkor samt följande innehåll, regleringar och villkor:

- Slutligt projekt- och bebyggelseförslag med programinnehåll, koncept, gestaltning, hållbarhetsåtaganden med mera enligt kommunens checklista och rutin. Särskild vikt läggs vid åtaganden om användningen av byggnaden för publika verksamheter, kultur, aktiviteter och evenemang
- Tillträde kopplat till Tomträttsavtalet och när förutsättning för byggstart föreligger
- Villkor kopplade till sambandet mellan kvarter 9AB och 9C
- Villkor för byggstart/skede med vite
- Övriga villkor samt med viten för att säkerställa tidplan, koncept, verksamhetsinnehåll, gestaltning, hållbarhet, program och användning
- Genomförandefrågor

Reglering av Kommunens tillgång till serviceutrymmen för badet kommer sannolikt att regleras i ett separat avtal.

PH



4 § Tillträde

Tillträde ska ske i samband med att båda parter undertecknat kommande Tomträttsavtal. Exakt tillträdesdatum kommer att preciseras i Tomträttsavtalet.

Parterna kan ingå en skriftlig överenskommelse om att Exploatören får påbörja arbeten (ta tomtmark i anspråk) innan tillträdesdagen. Detta kommer dock ske på Exploatörens egen risk.

5 § Fastighetsbildning

Kommunen ansöker om fastighetsbildning avseende avstyckning av markanvisningsområdet till en 3D-fastighet, belägen ovanpå piren (den del som ligger inom kvartersmark) avseende kvarter 9C. Tecknandet av Tomträttsavtalet kräver att fastighetsbildningen för kvarter 9C har vunnit lagakraft enligt gällande lagstiftning.

Kommunen bekostar fastighetsbildningen. Övriga eventuella fastighetsbildningsåtgärder inom området ansvarar och bekostar Exploatören men med Kommunens godkännande.

6 § Anläggningar

Allmänna anläggningar för vilka Kommunen eller kommunala bolag är huvudman, byggs ut av Kommunen i takt med att bebyggelsen uppförs och utformas enligt Norrtälje kommuns tekniska handbok, Allmän material- och arbetsbeskrivning för anläggningsarbeten (AMA Anläggning) samt enligt principerna i Design- och funktionsmanualen för Norrtälje Hamn.

Med allmänna anläggningar avses här de i detaljplanen och skelettplanen angivna områdena för kaj, lokalgata, parker och torg inklusive övriga till dessa tillhörande utrustningar, belysning, dagvattenhantering, bad med mera samt vatten- och avloppsanläggningar samt sopsugsanläggning. Kvarter 9C har dock utifrån planerad verksamhet bedömts inte vara aktuell för anslutning till sopsugsanläggningen.

Exploatören ansvarar för och bekostar samtliga bygg- och anläggningsåtgärder för genomförande av exploateringen inom kvartersmark, såvida inte annat framgår i detta Avtal eller i det kommande Exploateringsavtalet.

Genomförande av exploateringsåtgärder som berör allmänna anläggningar kan behöva regleras i Exploateringsavtalet. Byggnadsåtgärderna får inte orsaka skada på kommunens underliggande fastighet inklusive pirens konstruktion. Åtgärder som kräver ingrepp i kommunens fastighet kräver godkännande och kan behöva regleras med servitut.

7 § Anslutningsavgift

Samtliga avgifter för anslutning av vatten, avlopp, fjärrvärme, tele etc. åligger Exploatören att betala enligt vid varje tillfälle gällande taxa. Exploatören ska samråda med Kommunen vid planering av bebyggelsen vad det gäller de tekniska förutsättningarna att ansluta med till Kommunens vatten-, spillvatten- och dagvattenanläggningar. Detta inkluderar noggrann planering av VA-anslutningar och dagvattenhantering för att undvika komplikationer och för att säkerställa att alla lösningar uppfyller kommunens gällande standarder. VA-anslutning sker till kommunal förbindelsepunkt.

8 § Bygglov och nybyggnadskarta

Exploatören ansöker om och bekostar nybyggnadskarta samt bygglov.

9 § Mark- och grundförhållanden, rivningar mm

Kommunen ansvarar för och bekostar att efterbehandling av marken utförs i den omfattning som

PH



erfordras för att den aktuella markanvändningen ska godkännas av tillsynsmyndigheten. Efterbehandlingen inom Norrtälje Hamn utgår från Platsspecifika riktvärden för området. Kommunen ansvarar för anmälan om efterbehandling. Beslut om anmälan av efterbehandling och godkännande av resultat hanteras av Bygg- och miljönämnden. Efterbehandlingsåtgärder inom Piren har redan utförts inom det aktuella markanvisningsområdet. Överlämning av dokumentation av de utförda efterbehandlingsåtgärderna till Exploatören ska ske senast innan tillträde. Exploatören ansvarar för all hantering av eventuella föroreningar, i halter under de platsspecifika riktvärdena, samt eventuell myndighetshantering t.ex. kompletterande anmälan, som kan uppstå vid ytterligare schaktbehov. Eftersom sådana eventuella schakter förutsätter ingrepp i kommunens fasighet behöver i sådant fall det praktiska genomförandet överenskommas mellan Exploatören och Kommunen.

Ombyggnation av pirkonstruktion pågår. Information om last- och konstruktionsförutsättningar har överlämnats till Exploatören. Kompletterande dokumentation om utförd konstruktion kommer att överlämnas senast vid tillträde.

Marken överlämnas avjämnad fri från rivningsmassor mm till den nivå som uppstår efter färdigställande av Pirkonstruktionen då överlast har avlägsnats.

Exploatören ansvarar för kompletterande geotekniska undersökningar samt för kompletterande grundläggning i det fall sådana erfordras. I det fall sådana åtgärder kräver ingrepp i kommunens fasighet behöver i sådant fall det praktiska genomförandet överenskommas mellan Exploatören och kommunen.

Om arkeologiska utredningar och förundersökningar skulle erfordras så beställs och bekostas dessa av Kommunen.

10 § Dagvatten

Avledning av dagvatten ska utredas inom detaljplaneprocessen. Slutliga dagvattenlösningar ska godkännas av Kommunens projektorganisation samt NVAA innan byggnation påbörjas. Projektering och anläggning bekostas av Exploatören. Anläggningen bekostas av Exploatören och ska godkännas av Norrtälje Vatten och Avfall (NVAA).

För att säkerställa att dagvattenhanteringen uppfyller samtliga kommunala krav, bör Exploatören samråda med NVAA under hela planeringsprocessen. Godkännande av NVAA för slutliga lösningar är avgörande innan byggstart för att säkerställa att alla åtgärder för fördröjning och rening är i linje med gällande strategier och standarder.

11 § Avfallshantering

Utrymme för avfallshantering ska anordnas i soprum inom pirbyggnaden eller inom tomträttsområdet. Utrymmet ska vara i direkt anslutning till allmän väg för att underlätta för renhållningsfordon. Kommunens projektorganisation samt Norrtälje Vatten och Avfall (NVAA) ska godkänna föreslagen avfallshantering för bebyggelsen innan byggnation påbörjas.

Det nya lagkravet på fastighetsnära insamling träder i kraft 1 januari 2027 som innebär att även förpackningar ska samlas in fastighetsnära. För att förhålla sig till den nya lagstiftningen måste en lösning för den fastighetsnära insamlingen tas fram under detaljplaneskedet.

12 § Parkering

Parkering för verksamhetens behov (anställda etc.) behöver tillgodoses inom kvartersmark i annat kvarter i Norrtälje Hamn som Exploatören utvecklar. Lösning ska redovisas i slutligt projekt- och bebyggelseförslag. Parkering för besökare till de publika verksamheterna på Piren tillgodes delvis inom kvartersmark i annat kvarter i Norrtälje Hamn som exploatören utvecklar, delvis av Kommunen på allmän platsmark ingående i den allmänna parkeringen i stadsdelen. Parkeringsbehovet utreds och

PH X



fastställs inom detaljplaneprocessen. Lösning ska redovisas i slutligt projekt- och bebyggelseförslag. Om samutnyttjande eller annan avvikelse från parkeringsnorm önskas ska ett separat avtal tecknas

13 § Hållbarhet

Parterna är överens om att ekologiskt, klimatomässigt och socialt uthålliga lösningar ska eftersträvas och beaktas i planering, byggande och förvaltning, i syfte att projektet ska bli en föregångare och ett föredöme inom ekologiskt hållbart byggande.

Kommunstyrelsen har 2017-11-27 antagit *Hållbarhetsprogram för Norrtälje Hamn*. Programmet som är en förutsättning för markanvisningen och Exploatören ska utforma projektet så att programmets mål och åtgärder som har bäring på kvartersmark och byggnader uppfylls. För eventuella avvikelser krävs Kommunens godkännande.

Exploatören förbinder sig vidare till de ambitioner som redovisas i det slutliga projekt- och bebyggelseförslaget som ska godkännas senast inför antagande av detaljplanen. Illustrationsbilagan, **bilaga 1**, anger ett anslag och embryo till projekt- och bebyggelseförslaget. Illustrationsbilagan gäller till dess det har ersatts av slutligt projekt- och bebyggelseförslag, vilket då ska anses som väsentliga grundförutsättningar i detta Markanvisningsavtal och till kommande Exploateringsavtal.

14 § Gestaltning

Exploatören förbinder sig att följa gestaltungsambitioner och principer enligt slutliga projekt- och bebyggelseförslaget som ska godkännas senast inför antagande av detaljplanen. Illustrationsbilagan, **bilaga 1**, anger ett anslag och embryo till projekt- och bebyggelseförslaget. Illustrationsbilagan gäller till dess det har ersatts av slutligt projekt- och bebyggelseförslag. Bebyggelsen ska i övrigt följa *Utbyggnadsstrategi för Norrtälje Hamn* i tillämpliga delar. Det slutliga projekt- och bebyggelseförslaget, som godkänns senast inför antagande av detaljplanen, ska utgöra den främsta bedömningsgrunden vid bedömning av huruvida laga kraftvunnet bygglov i huvudsak överensstämmer med markanvisningsavtalet. Det är också styrande för eventuella senare ändringsbygglov.

15 § Ändring av nyttjande

Ändring av nyttjandet av tomträtten kommer inte få ske utan fastighetsägarens (Kommunens) medgivande. Innan en ändring sker ska tomträttshavaren (Exploatören), om Kommunen så finner påkallat, träffa tilläggsavtal med Kommunen angående den avgäld och de övriga villkor som skall gälla vid det ändrade nyttjandet.

16 § Administrativ kostnad

Med hänvisning till PBL 6 kap. 40 § har Kommunen rätt att fakturera Bolaget för Kommunens nedlagda och skälig tidsåtgång för arbete med projektstyrning och uppföljning av frågor kopplade till plangenomförandet och detta Avtal från och med att Detaljplanen har vunnit laga kraft. Grunden till en sådan fakturering ska kopplas till exploatörens ändringar av projektförslag efter antagen detaljplan som innebär merarbete för Kommunen, till exempel i samband med bygglovshantering, avtalsuppföljning med mera Kommunens timmar debiteras i enlighet med Kommunens vid var tid gällande taxa, beslutad i kommunfullmäktige. Exempel på sådant som också innefattas av denna paragraf är uppföljning av lantmäteriförrättningar, uppföljning av detta Avtal etc. Samråd kring vilka åtgärder som krävs ska ske om detta inte är eller bör vara uppenbart för Parterna.

Fakturering av administrativa kostnader till Exploatören som längst till det att slutbesked har erhållits för samtliga bygglov som omfattas av Slutligt Projekt- och bebyggelseförslag.

17 § Överlåtelse av Avtalet

Detta Avtal får inte av Exploatören överlåtas utan Kommunens skriftliga medgivande.

PH



18 § Tvist

Tvist med anledning av detta Avtal ska avgöras av svensk allmän domstol med säte i Stockholms län.

19 § Mottagande av styrande handlingar

Exploatören har mottagit samtliga bilagor enligt bilageförteckningen nedan, och är medveten om att handlingar enligt handlingsförteckning är styrande för utvecklingen av kvarter 9C Piren. Detta gäller även de bilagor som inte fysiskt biläggs avtalet.

BILAGOR

Bilaga 1 Illustrationsbilaga kv 9C, daterat 2024-09-23.

Bilaga 2 Markanvisningsområde, daterat 2024-09-18

Bilaga 3 Definition av ljus BTA

Bilaga 4 Underlag Norrtälje hamn (biläggs ej detta avtal, delges innan tecknandet av detta Avtal)

Bilaga 5 Processmodell till MAA Projekt- och bebyggelseförslag kv 9C

Detta Avtal har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt.

Underskrifter

Norrtälje kommun
kommunstyrelsen

Roslagens Pärla AB

Roslagens Pärla AB

Norrtälje 2024-

Göteborg 2024-09-25
[Signature]
Namn

Nacka 2024-09-27
.....

[Signature]
Namn *Per Högdin*

.....
Namn

ordf. Ledamot
.....

Ledamot
.....

.....
Titel

.....
Titel

.....
Titel

Bilaga 1.



Tidig illustration / från sydväst

KVARTER 9C / HAMNPIREN

ILLUSTRATIONSBILAGA 2024-09-23

7/8
J



Projektutveckling

prevelop



ETTELVA ARCHITECTS

NORRTÄLJE
KOMMUN



VISION OCH SYFTE



Tidig illustration / från söder

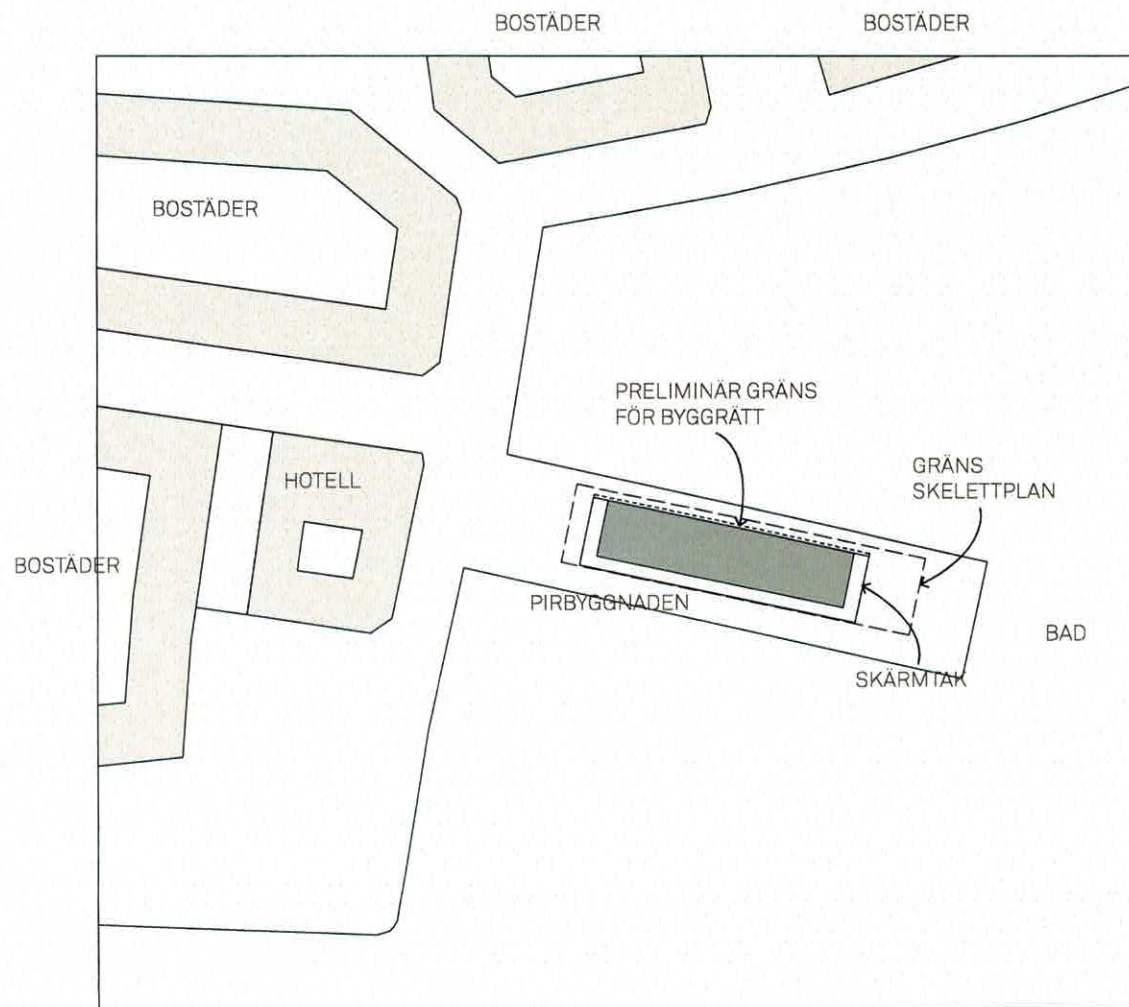
Visionen för Norrtälje hamn är en levande stadsdel för barn, båtar och bad. Hamnen är en förlängning av Norrtäljes stadskärna och kompletterar den idylliska trästaden med något nytt som är unikt för Norrtälje. Längst ut i hamnen, där staden möter havet, ligger pirbyggnaden. Visionen är en publik målpunkt för alla i Norrtälje där mat, umgänge, bad, upplevelser och kultur samlas på ett ställe.

Byggnadens arkitektur är inkluderande med ett stort öppet rum centralt i huset som flankeras av generösa flexibla rum för olika slags aktiviteter. Husets träfasader är uppglasade och ger besökarna möjlighet att njuta av havet året runt. Byggnadens form är tydlig från långt håll och stora frontespiser mot norr och söder signalerar det centrala rummet mitt i huset.

Pirbyggnaden är ett annex till hotellet på kajen. Detta gör att pirbyggnadens behov av låsande tekniska utrymmen är små. Merparten matlagning, lagring och olika logistiska funktioner sker i anslutning till hotellet. Om ett ökat behov av till exempel matlagning i samband med ett event uppstår kan detta skötas från hotellet.

I pirbyggnaden finns restaurang, café, takterrasser i kombination med många sittplatser utomhus under ett skärmtak. Övriga utrymmen är stora och flexibla och kan användas på en mängd olika sätt. Visionen är att pirbyggnaden ska bli en av Norrtäljes stora kulturmötesplatser dit man går för att uppleva härliga bröllop, rolig barnteater, spännande dansföreställningar, intima ensemblekonserter och roliga fester.

SITUATIONSPLAN



HÖJDSÄTTNING RH 1900

ILLUSTRATIONSBILAGA 2024-09-23



Projektutveckling

prevelop

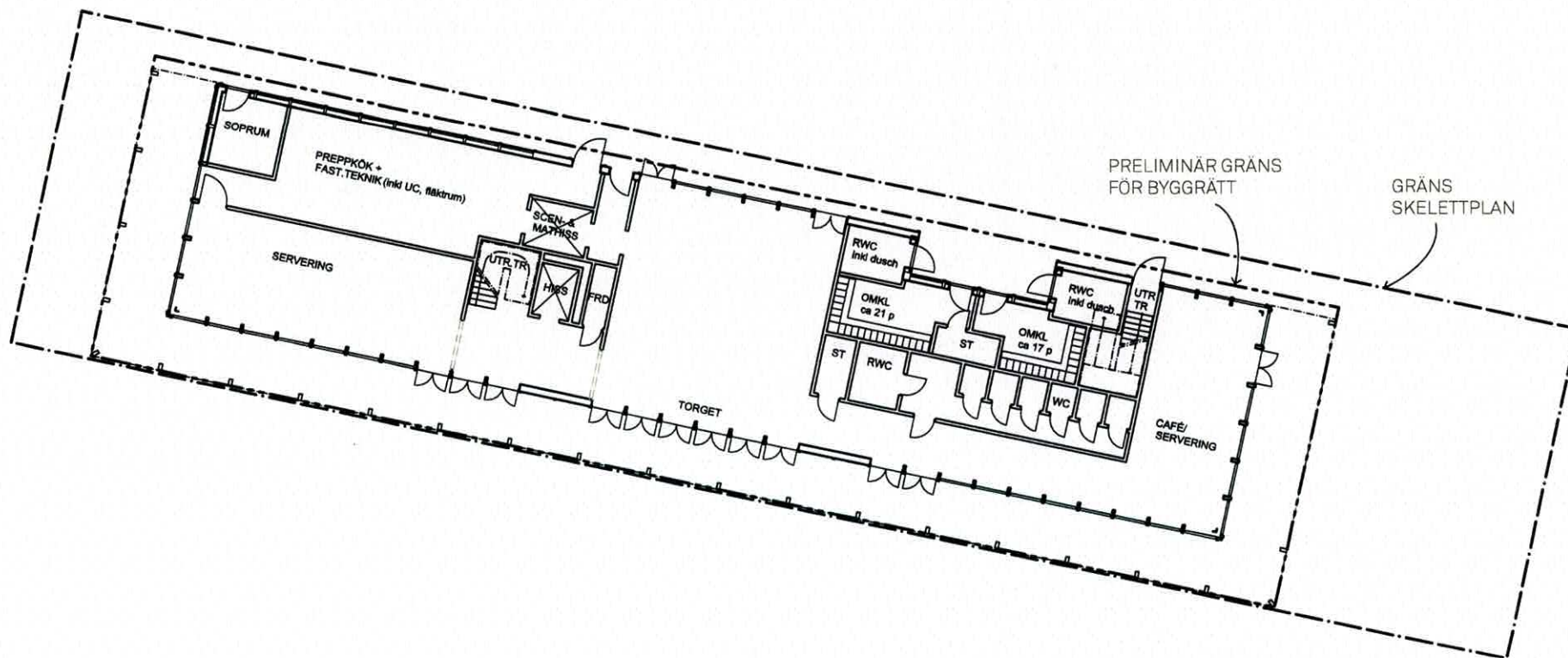


STYRELSE

NORRTÄLJE
KOMMUN



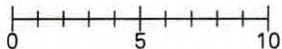
ENTRÉPLAN



Skala 1:200



Skala 1:200



HÖJDSÄTTNING RH 1900

ILLUSTRATIONSBILAGA 2024-09-23



Projektutveckling

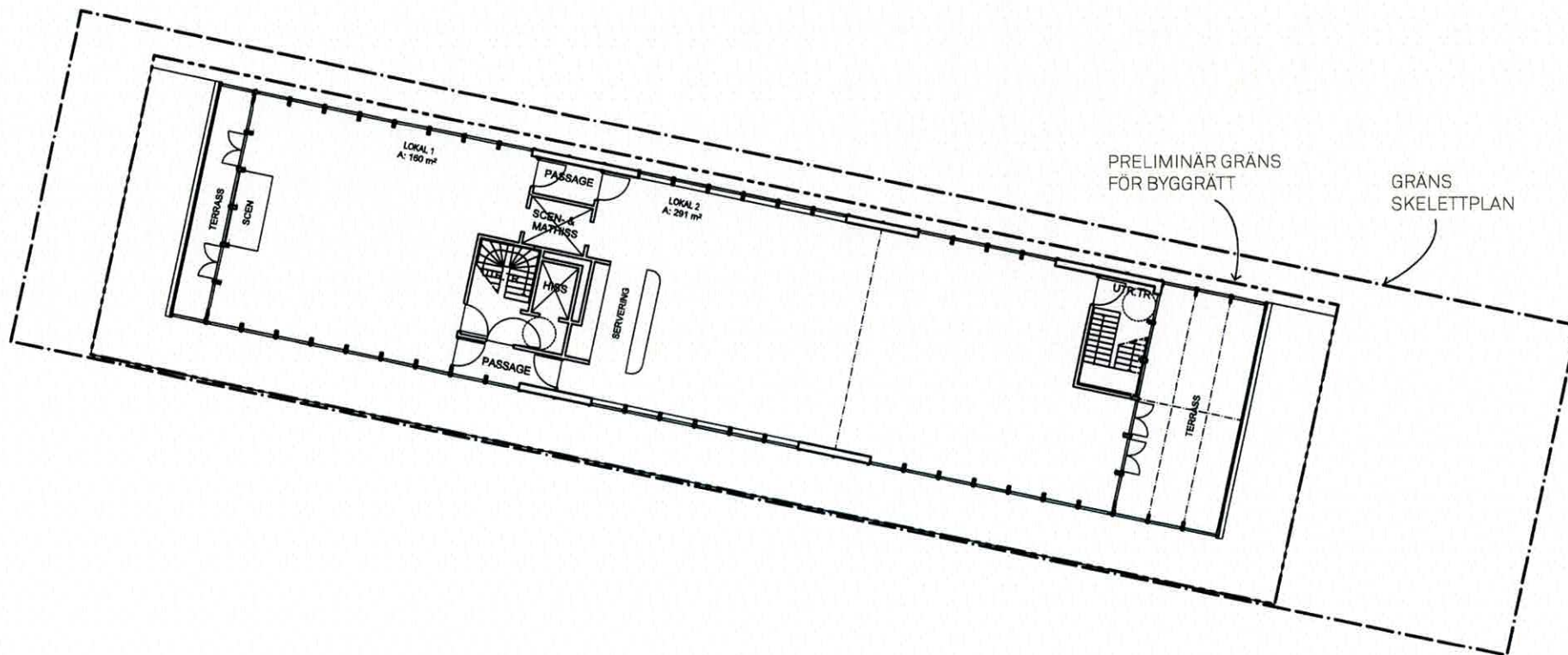
prevelop



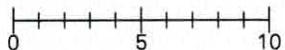
BYGGLÖSNING



PLAN 2



Skala 1:200



HÖJDSÄTTNING RH 1900

ILLUSTRATIONSBILAGA 2024-09-23



Projektutveckling

prevelop



KITTELING & PARTNER

NORRTÄLJE
KOMMUN



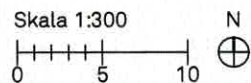
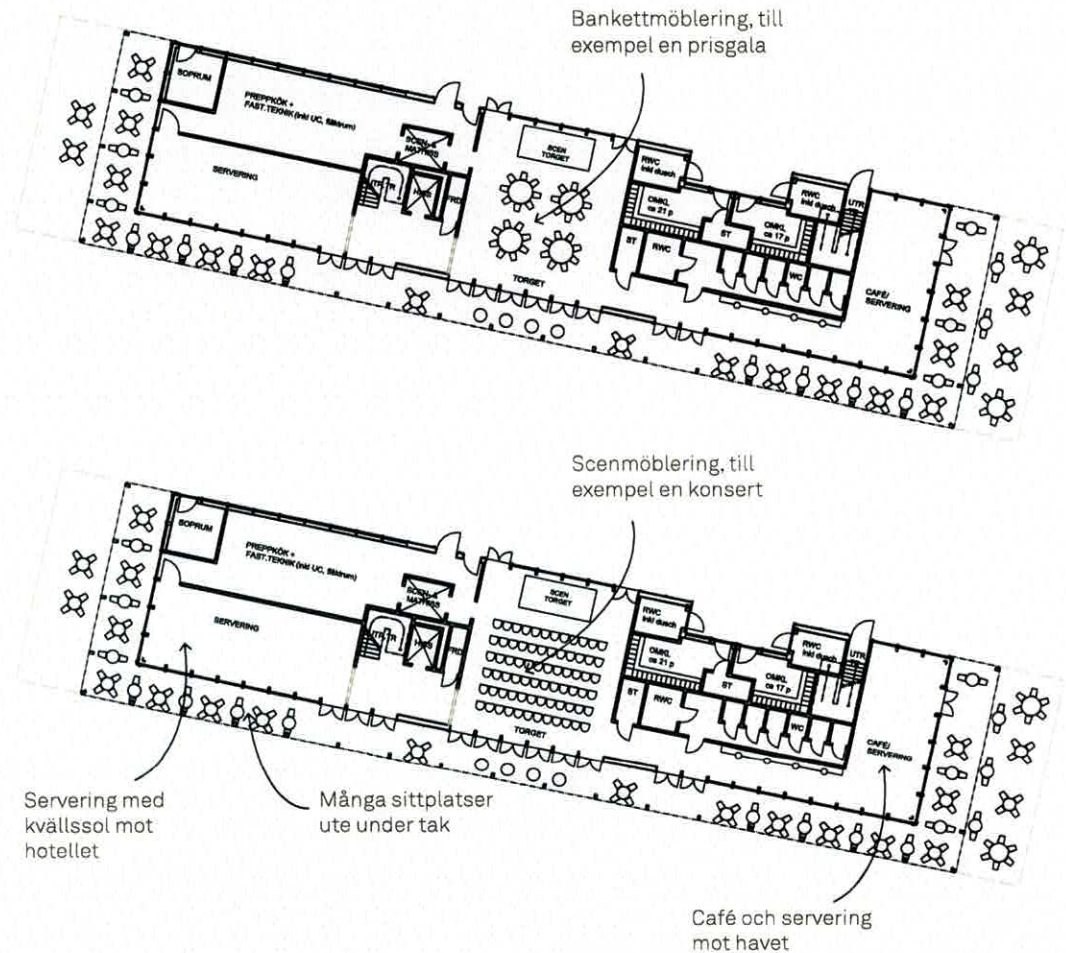
MÖJLIG PROGRAMMERING ENTRÉPLAN



Tidig illustration / från nordväst

Entréplanet innehåller restaurang och café. Runt husets västra, södra och östra sida finns många sittplatser utomhus under ett skärmtak.

Det centrala rummet i mitten är husets hjärta. Rummet kan användas både för scenkonst och bordssittning. Illustrationerna visar några exempel på möjliga möbleringar.



MÖJLIG PROGRAMMERING PLAN 2

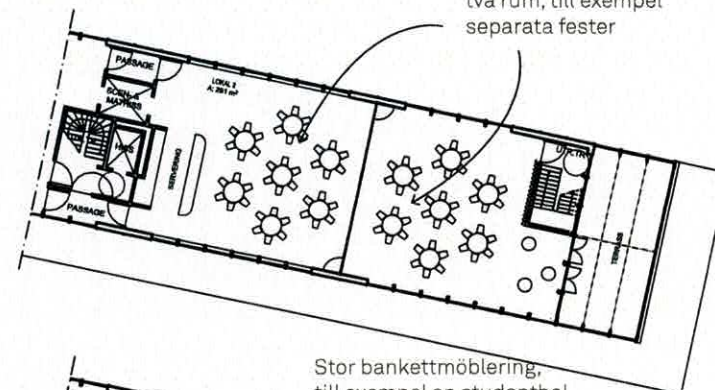
Plan 2 är stort och öppet. Det består av ett större och ett mindre rum som skiljs åt av trapphus och hiss. Det större rummet är förberett för att kunna skiljas av med en skjutvägg.

Mot vattnet finns en stor och generös takterrass under glastak. Mot väster finns en grundare terrass med utblick mot hotellet.

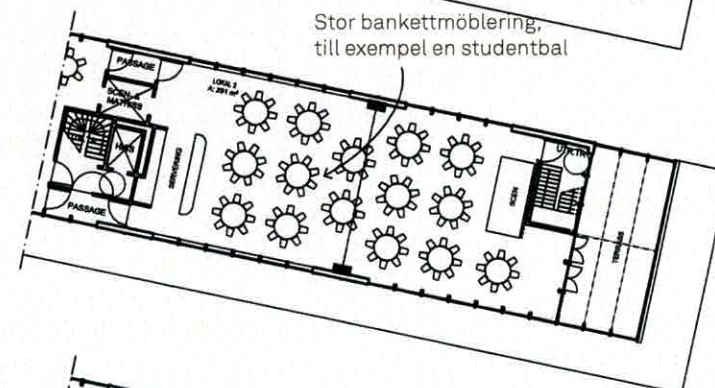
Rummen är flexibla och kan användas för olika events samtidigt. Totalt får 360 personer vistas på våningsplanet. Det är förberett för scen i båda rummen.

Illustrationerna visar några exempel på möjliga möbleringar.

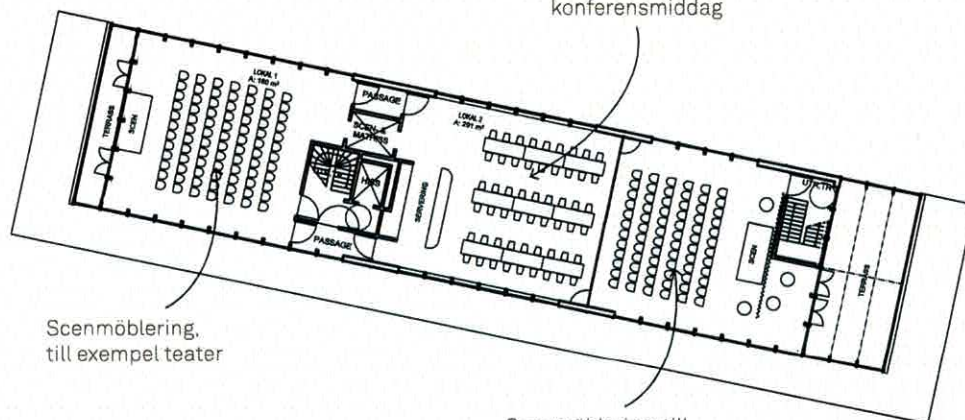
Bankettmöblering i två rum, till exempel separata fester



Stor bankettmöblering, till exempel en studentbal

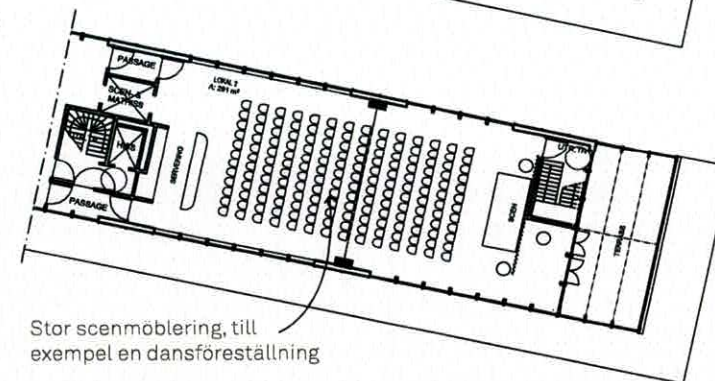


Långbord, till exempel konferensmiddag



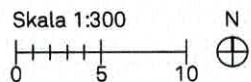
Scenmöblering, till exempel teater

Scenmöblering, till exempel konsert

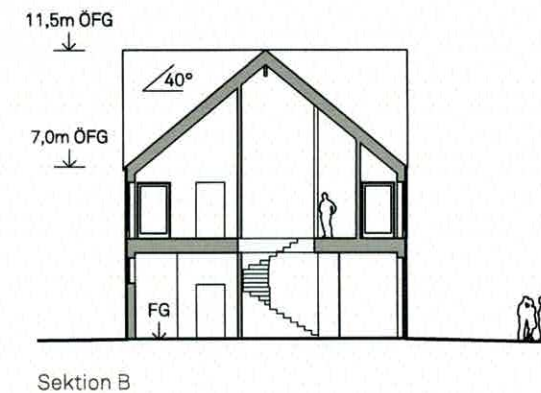
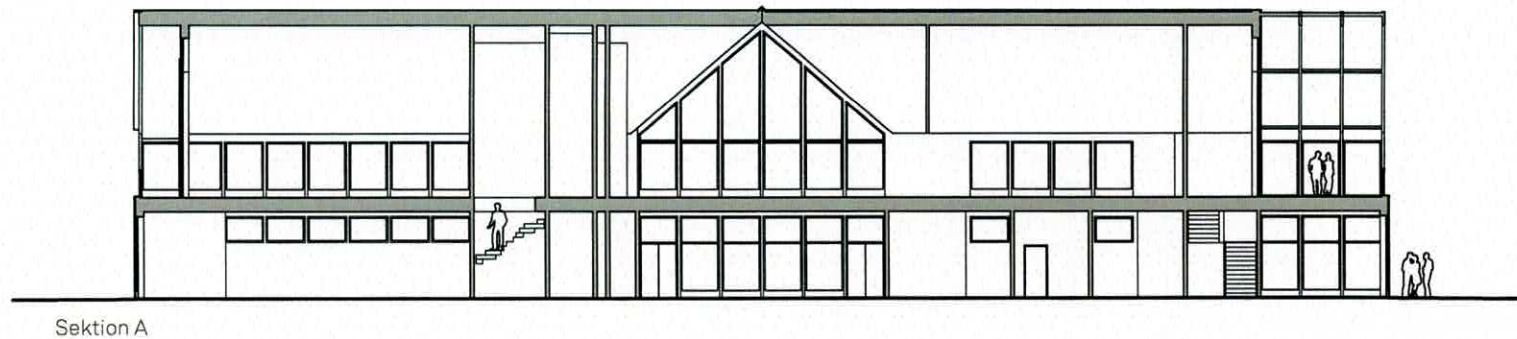


Stor scenmöblering, till exempel en dansföreläsning

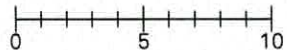
Skala 1:300



SEKTIONER



Skala 1:200



HÖJDSÄTTNING RH 1900

ILLUSTRATIONSBILAGA 2024-09-23



Projektutveckling

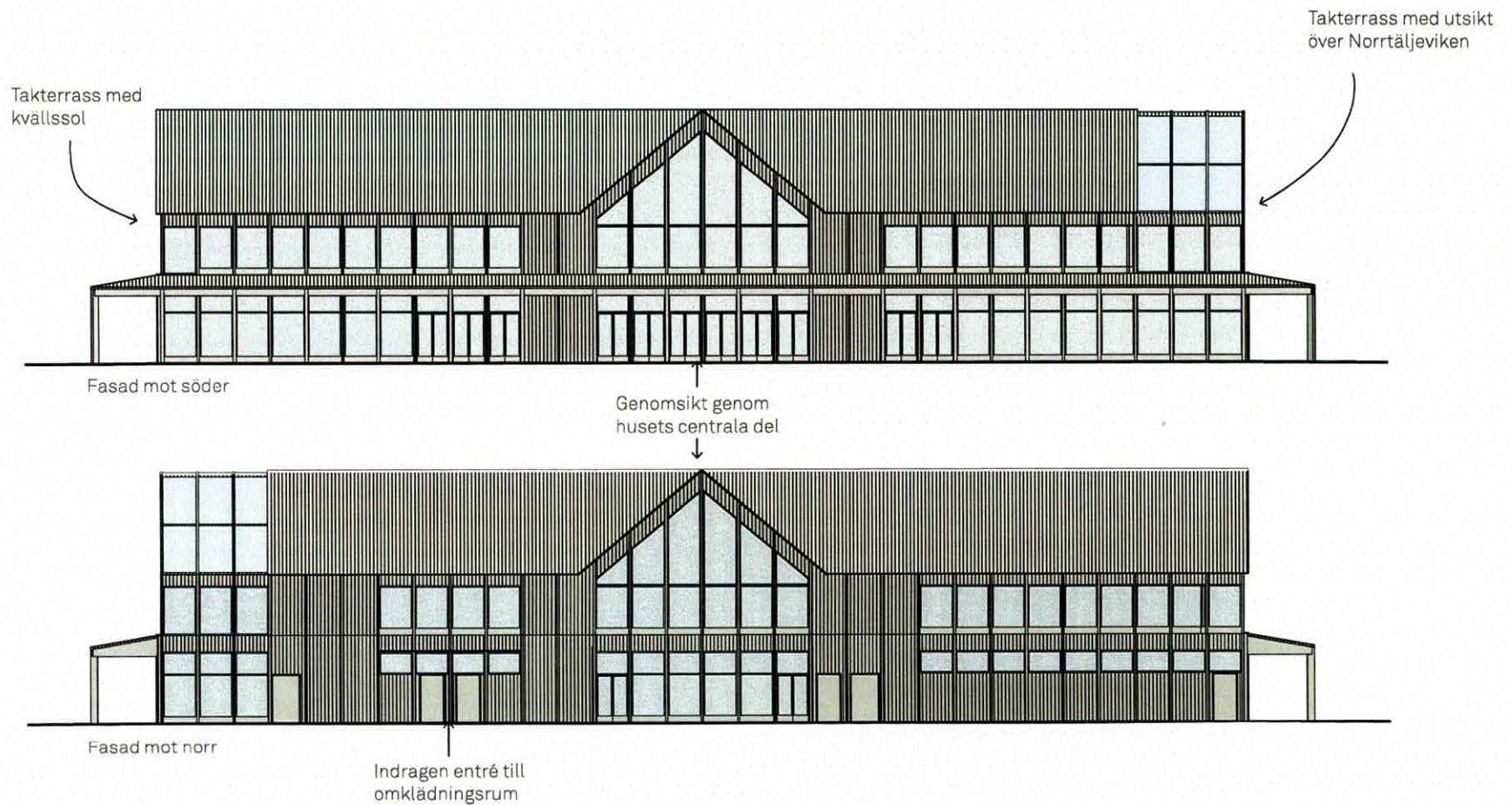
prevelop



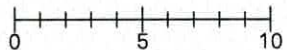
STYRELSE- OCH FÖRVALTNING



FASADER MOT SÖDER OCH NORR



Skala 1:200



HÖJDSÄTTNING RH 1900

ILLUSTRATIONSBILAGA 2024-09-23



Projektutveckling

prevelop



ETTEN & SÖN



NORRTÄLJE
KOMMUN

FASADER MOT VÄSTER OCH ÖSTER

Pirens invändiga och utvändiga material är under utredning och kommer att specificeras mer noggrant under detaljplanearbetet. Viktiga aspekter att ta hänsyn till är till exempel hållbarhet, brandegenskaper och estetik.

Visionen är en byggnad helt i trä, både invändigt och utvändigt. Arbetshypotesen är ett enhetligt ljus trä invändigt på golv, väggar och tak som ger en varm och ombonad känsla. Utomhus är målsättningen trä som med tiden kommer att gråna vackert på både tak och fasader.

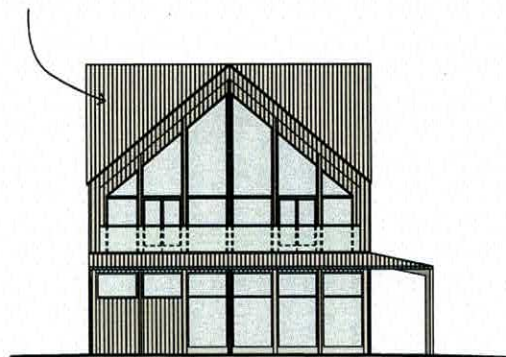
Taket är tänkt att utformas som ett faltak. För att minimera behov av takfot sker takavvattning via en diskret ståldränna infälld i takfallet.

Fasaden är tänkt att utformas med stående träpanel. Den släta träpanelen kompletteras med glesa stående ribbor som accentuerar glaspartiernas indelning och ger fasaden relief.



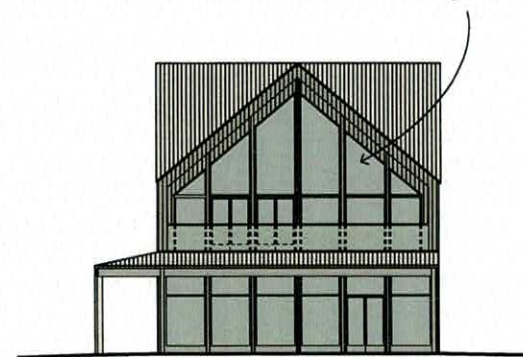
Tidig illustration / från väster

Takterrass med
kvällssol



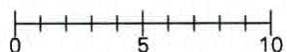
Fasad mot väster / hotellet

Takterrass med utsikt
över Norrtäljeviken



Fasad mot öster / Norrtäljeviken

Skala 1:200



HÖJDSÄTTNING RH 1900

ILLUSTRATIONSBILAGA 2024-09-23



Projektutveckling

prevelop



ESTIMA arkitektur



VISIONSBILDER

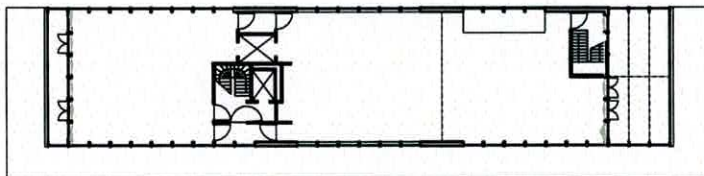


Tidig illustration / från nordväst

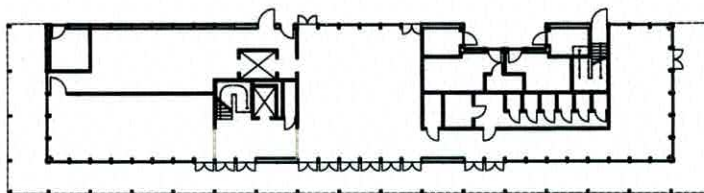


Tidig illustration / från sydost

YTOR



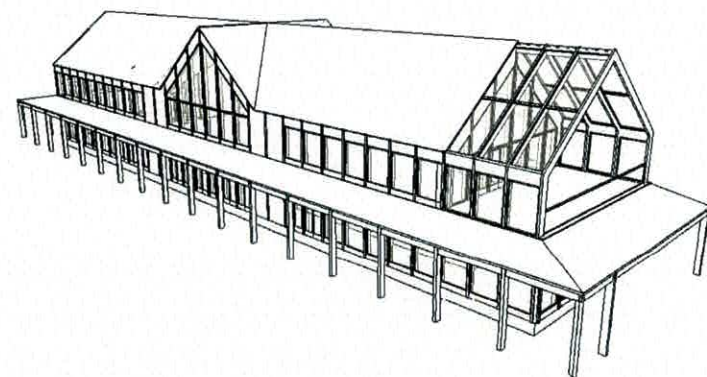
Plan 11



Plan 10

YTSAMMANSTÄLLNING

BYA (inkl skärmtak)	740 kvm
BTA (ljus)	1006 kvm
LOA	923 kvm
Markarea under skärmtak	200 kvm



VISIONSBILD

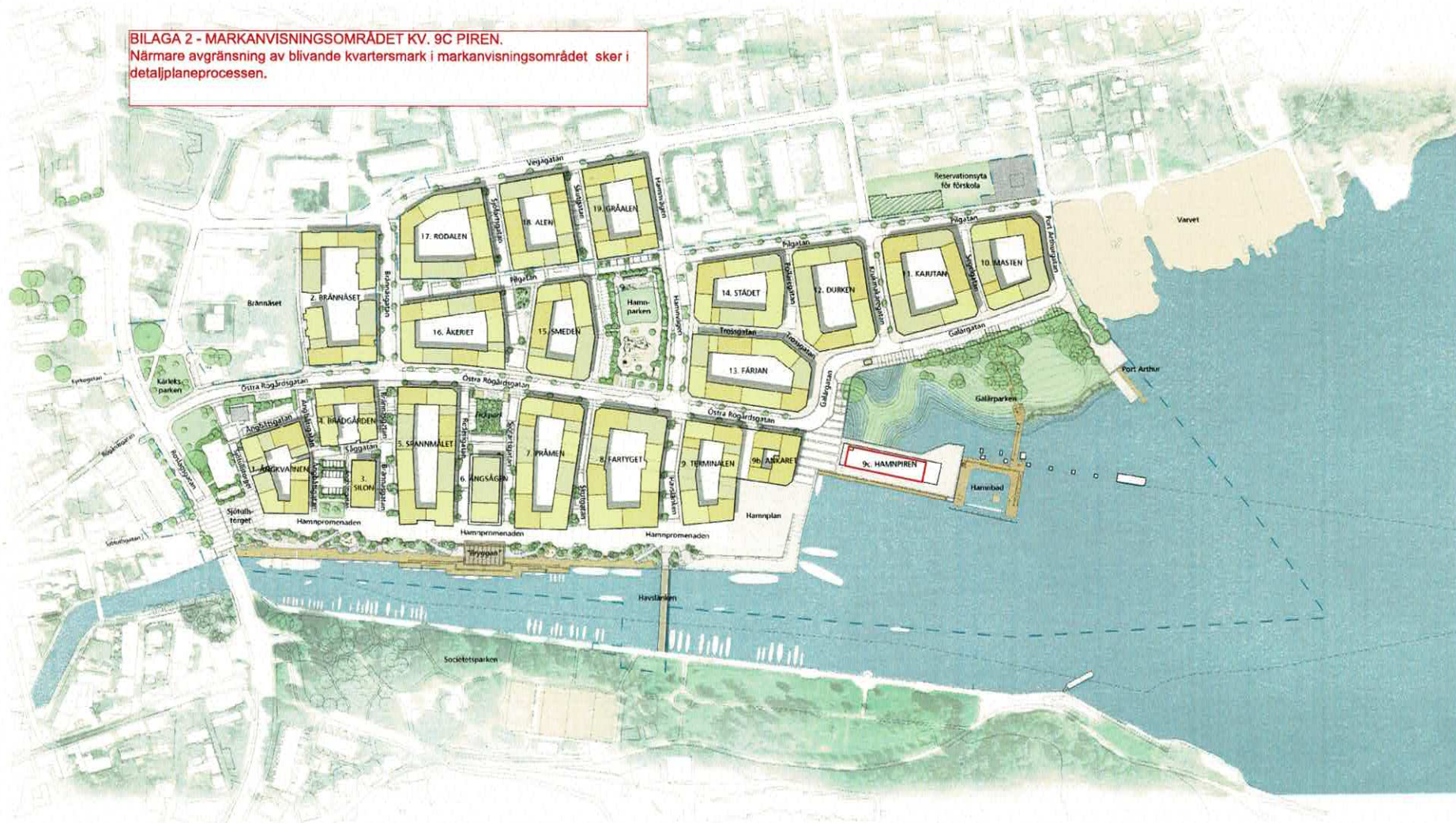


Tidig illustration / från norr

PH
K

BILAGA 2 - MARKANVISNINGSMÅRÅDET KV. 9C PIREN.

Nårmåre avgrånsning av blivande kvartersmark i markanvisningsmårådet sker i detaljplaneprocessen.



NORRTÅLJE HAMN
ILLUSTRATIONSPLAN 2021-07-01
SKALA 1:1000 (A11)

- Skoletpåmårsgråns
- - - Måksimål yta, harråds byggråns
- 1/2 m passågegråns
åbegrånsad hõyd i åspet
(åge, Hårsånsåken)
- E-område
- Måglig yta fõr
fõrskolebyggnad

0 50 100m

PA
x

Bilaga 3.

Ljus bruttoarea bostäder (flerbostadshus)

Ljus BTA i våningsplan ovan mark

Ljus BTA i bostadshus omfattar normalt alla areor undantaget teknikutrymmen (utrymmen för fläkt, hissmaskin, el, tele, värme, kyla) på vind.

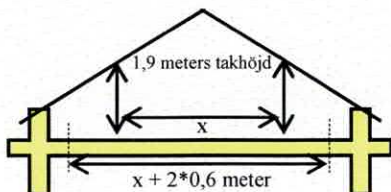
Teknikutrymmen på ljust våningsplan nedan vind skall exkluderas om vind och källare saknas eller om dessa utrymmen av skälig anledning ej går att förläggas på vind eller i källare.

Ljus BTA som medges enligt detaljplan men som inte utnyttjas skall medräknas (exempelvis oinredda vindar, bjälklagsöppning till förmån för dubbla våningshöjder (undantaget traditionella ljusgårdar)).

Utrymmen för bostadskomplement (förråd, soprum, garage) i fristående byggnader räknas ej som ljus BTA, undantaget tvättstugor och gemensamhetslokaler som alltid skall medräknas.

Indragna balkonger som är inglasade *och klimatskyddade* räknas som ljus BTA. Balkonger/loftgångar i övrigt omfattas ej.

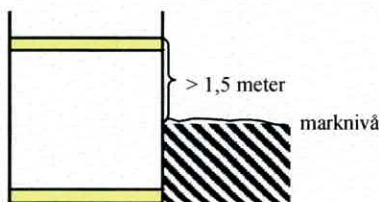
Vid snedtak räknas bruttoarean enligt fig. nedan.



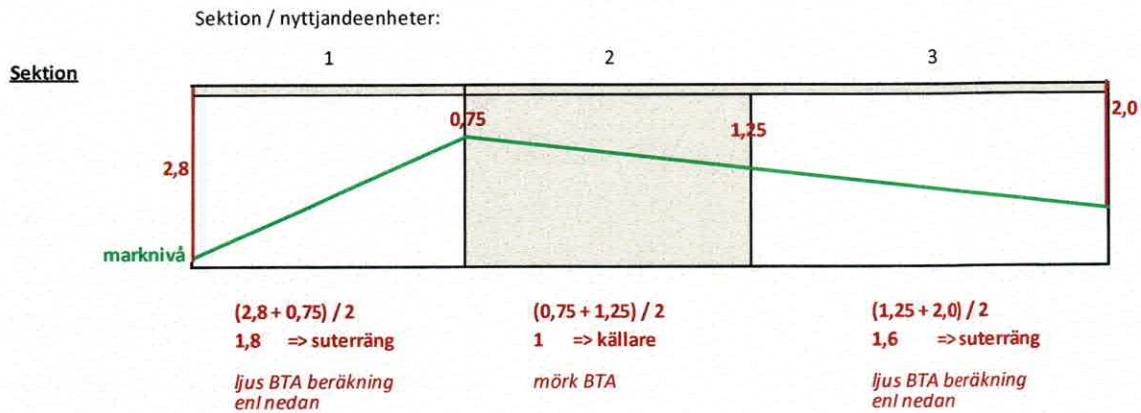
$$\text{Ljus BTA} = \text{huslängden} * (x + 2*0,6) \text{ m}^2$$

Ljus BTA i suterrängvåning

En våning skall betraktas som en suterrängvåning om - utefter minst en vägg - golvet översida i våningen närmast ovanför ligger mer än 1,5 meter över markens medelnivå invid byggnaden. Är avståndet mindre är våningsplanet att betrakta som källare.



Om markförhållandena invid byggnaden är mycket oregelbundna eller om nivåskillnaden från vägghörn till vägghörn är kraftig, tex för långt utsträckta byggnader eller sammanbyggda huskroppar, bör istället våningsplanet sektionvis definieras som suterrängplan respektive källarplan uppdelat i skilda nyttjandeenheter på sätt som framgår av nedanstående illustration. För att en sektion skall klassificeras som ljus gäller liksom i huvuddefinitionen ovan att golvet översida i våningen närmast ovanför sektionen ligger mer än 1,5 meter över markens medelnivå angränsande till själva sektionen.



All area inom *lägenheter* i suterrängvåning räknas som ljus BTA liksom i förekommande fall innanförhängande förbindelsekorridor.

Som ljus BTA för *bostadskomplement* i suterrängvåning (förråd, tvättstugor, soprum och gemensamhetslokaler och i förekommande fall teknikutrymmen) räknas arean fram till närmaste vägg i den ljusa delen av våningsplanet dock högst till ett byggnadsdjup om 6 meter. Avskiljs mörk och ljus del av en förbindelsekorridor skall liksom för suterränglägenheter hela korridoren räknas som ljus BTA (se fig).



1) teknikutrymme som av skälig anledning ej kan förläggas mörkt

För *kommersiella eller övriga lokaler* i suterrängvåning räknas ljus BTA till ett byggnadsdjup om 10 meter. För bruttoareor inom byggnadsdjup 10-30 meter räknas 75 % som ljus BTA. Om våningshöjden är högre än 3 meter ska 10-metersgränsen utökas till vad som bedöms skäligt. Bruttoareor bortom 30 meter räknas ej som ljusa.

PH

Bilaga 5 till markanvisningsavtal

Projekt- och bebyggelseförslag för kv 9c Piren - Process



19-10-2024