



## TILLÄGG NR 1 TILL MARKANVISNINGSAVTAL

Avseende del av fastigheterna Tälje 5:1 och Tälj 3:1 (kvarter 9) i Norrtälje hamn

### PARTER

Norrtälje kommun  
Box 800  
761 28 Norrtälje

Org.nr. 212000-0217

nedan kallad Kommunen

Kontaktperson för Kommunen är projektledarna Sofi Tillman ([sofi.tillman@norrtalje.se](mailto:sofi.tillman@norrtalje.se)) eller Annie Rämssell ([annie.ramsell@norrtalje.se](mailto:annie.ramsell@norrtalje.se)), alternativt kommunens biträdande mark- och 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](mailto:adam.hantash@afgruppen.se)).

Kommunen och Exploatören nedan kallad Part eller gemensamt Parter.

### BAKGRUND OCH SYFTE

Ett markanvisningsavtal för kvarter 9 i Norrtälje Hamn har tidigare tecknats mellan kommunen och Exploatören, vilket godkändes i november 2022, **bilaga 2**. Markanvisningsavtalet innebär att Exploatören har rätt att pröva sitt förslag i en fortsatt detaljplanering samt att parterna förbinder sig kring överlåtelse av markanvisningsområdet förutsatt att i markanvisningsavtalet införda villkor uppfylls.

Syftet med tilläggsavtalet är att, med anledning av förändrade marknadsförutsättningar, överenskomma om justerad regleringsmodell för markpriset samt skapa förutsättningar för pågående detaljplanering av kvarteren.

De aktuella kvarteren är markanvisade i en tävling där pris var ett av utvärderingskriterierna och erbjudet markpris för bostäder bidrog till valet av byggherre som erbjöds att utveckla kvarteren. Detta är en viktig aspekt som behöver beaktas vid justering av regleringsmodell för markpriset. Bolaget lämnade (2022-01-20) ett anbud på 15 505 kr/ljus BTA under steg 1 i markanvisningstävlingen. Under år 2022, i det fortsatta arbetet i markanvisningen steg 2, märktes redan en tydlig nedgång i bostadsmarknaden. Inför tecknandet av Markanvisningsavtalet överenskom Bolaget och Kommunen om ett reviderat markpris om 14 525 kr/kvm ljus BTA. Sedan tidpunkten när Bolaget tecknade Markanvisningsavtalet har marknaden påverkats ytterligare av stigande räntor, inflation och ökade byggkostnader. Det har bidragit till att ytterligare revidering av markpriset har behövts för att exploatören ska ha möjlighet att genomföra planering och säkerställa genomförandet av kvarteret.

PHK



Under detaljplanearbetet har det även framkommit att grundförutsättningarna, till ursprungsavtalet bilagda projekt- och bebyggelseförslaget, inte uppfyller dagsljusförhållandena på platsen, vilket innebär att byggrätten behöver minskas.

Även det kommersiella har påverkats av marknadsförändringarna, vilket innebär att även markpriset för hotell och lokaler justeras inom ramen för detta tilläggsavtal.

Under våren 2024 har Kommunen och Exploatören arbetat med att hitta ett sätt att räkna om Exploatörens vinnande anbud med hänsyn till marknadsförändringarna som skett sedan dess lämnande. Det har visat sig vara svårt att hitta en modell som tar hänsyn till samtliga aspekter som har en påverkan på byggrättspriset. Kommunen kom därför fram till att Exploatören får lämna ett nytt anbud. För att säkerställa att markpriset stämmer överens med marknaden har Kommunen beställt en oberoende värdering av markens aktuella marknadsvärde, och kan konstatera att Bolagets nya anbud överstiger värderingen. En jämförelse av markpriset har även gjorts med inkomna anbud i markanvisningstävlingen, där Bolagets nya anbud fortsatt överstiger det näst högsta anbudet i tävlingsskedet om man även inkluderar ersättningen för tomträtten på piren. I och med detta anses Bolagets nya anbud vara marknadsmässigt samt att hänsyn tagits till de andra anbudsgivarnas anbud.

Enligt gällande markanvisningsavtal ska markpriset justeras med hänsyn till KPI, med basmånad december 2021, vilket var tidpunkten då Bolaget lämnade sitt anbud i markanvisningstävlingen, till när Bolaget tillträder markanvisningsområdet. KPI följer inte fullt ut de förändringar som sker på bostadsmarknaden, därav innebär detta tillägg att markpriset för bostäder i stället ska justeras med hänsyn till mäklarprisindex förändring för Norrtälje som publiceras av Svensk Mäklarstatistik. Genom att i stället för KPI använda mäklarprisindex tar uppräknings av Bolagets nya anbud hänsyn till hur Norrtäljes bostadsmarknad utvecklats sen detta avtals tecknande och fortsätter utvecklas fram till tillträde.

Markpriset för hotell och lokaler kommer fortsatt att räknas upp med KPI enligt gällande markanvisningsavtal, se vidare i § 3 nedan.

Gatukostnadsersättning kommer fortsatt att räknas upp med KPI enligt gällande markanvisningsavtal, se vidare i § 3 nedan.

## VILLKOR

Till det ursprungliga Markanvisningsavtalet avseende del av fastigheterna Tälje 5:1 och Tälje 3:1 (kvarter 9) i Norrtälje hamn justeras med följande nedanstående tillägg (§1-4), i övrigt gäller avtalet oförändrat.

### 1§. Ändring av bakgrunden

*Med tillägg och ändring av tabellen i stycke 5 under rubrik "BAKGRUND" i Markanvisningsavtalet ska följande i stället gälla:*

Exploatören ska tillsammans med Kommunen utveckla de aktuella kvarteren 9AB. Den exakta byggrätten för Kvarteren kommer fastställas i detaljplanen. Ungefärlig omfattning av Kvarteren redovisas i tabellen nedan:

PH K



Kvarter	Antal lägenheter/hotellrum	Antal kvm ljus BTA (bostäder)	Antal kvm ljus BTA (hotell)	Antal kvm ljus BTA (lokaler)
9A	92	10 090	-	1 960
9B	180	-	5 469	3 152

## 2§. Ändring av kontraktssumma

Med tillägg och ändring av stycke 2 och 3 under rubrik "KONTRAKTSSUMMA" i Markanvisningsavtalet ska följande i stället gälla: 14 032 440

1. Markanvisningsområdet överläts av Kommunen till Exploatören för en köpeskillning om minst **10 421 kr/kvm per ljus BTA för bostäder**, minst **4 350 kr/kvm ljus BTA för hotell** och för minst **2 500 kr/kvm ljus BTA för kommersiella lokaler**. Preliminär köpeskillning uppgår till **141.718.040 SEK (etthundrafyrtioenmiljonersjuhundraartontusenfyrtio) svenska kronor**.
2. Köpeskillingen för bostäder, hotell och lokaler inom kvarter 9 kommer fastställas i samband med tecknandet av marköverlåtelseavtalet, Köpeskillingen i punkt 1 redovisar grundnivån, dvs. minsta köpeskillning per kvadratmeter som Kommunen kommer kräva förutsatt att ytorna inte har minskats avsevärt. Med avsevärt menas att minst 85 % av byggrätten enligt 1§ uppnås i slutligt Projekt- och bebyggelseförslag och medges enligt byggrätt i detaljplan. Om Exploatören själva väljer att inte utnyttja de ytor som godkänts i slutligt Projekt- och bebyggelseförslag sker ingen minskning av köpeskillingen.
3. Exploatören erlägger gatukostnadsersättning till Kommunen för anläggande av gator och annan allmän plats uppgående till 2 745 kr/kvm per ljus BTA. Gatukostnadsersättningen uppgår preliminärt till **56.741.895 SEK (femtiosexmiljonersjuhundrafyrtioentusenåttahundranittiofem) svenska kronor**.

## 3 §. Ändring av regleringsindex för markersättning

Med tillägg och ändring av stycke 4 under rubrik "KONTRAKTSSUMMA" i Markanvisningsavtalet ska följande i stället gälla:

Kontraktssumman för byggrätter för bostäder ska vid betalning justeras med hänsyn till mäklarprisindex (Svensk mäklarstatistik) förändring från juni 2024 för bostadsrätter i Norrtälje stad till senast kända mäklarprisindex (Svensk mäklarstatistik) vid erläggande av kontraktssumman. Omräkning ska ske enligt följande princip:  $10\,421 \text{ kr/kvm ljus BTA} \times \left[ \frac{\text{Senast kända mäklarprisindex vid erläggande av kontraktssumman}}{\text{mäklarprisindex juni 2024}} \right]$ .

Kontraktssumman för byggrätter för hotell samt lokaler ska vid betalning justeras med hänsyn till konsumentprisindex (1980 KPI:s) förändring från basmånad juni 2024 till senast kända konsumentprisindex (1980 KPI:s) vid erläggande av kontraktssumman.

Gatukostnadsersättningen ska vid betalning justeras med hänsyn till konsumentprisindex (1980 KPI:s) förändring från basmånad juni 2024 till senast kända månadsindex vid erläggande av respektive kontraktssumma.

Med ändring av stycke 5 under rubrik "KONTRAKTSSUMMA" i Markanvisningsavtalet ska följande i stället gälla:

Omräkning av punkt 1 och 3 sker endast vid ökning av index (mäklarprisindex, KPI).

PH



Med tillägg av stycke 8 under rubrik "KONTRAKTSSUMMA" i Markanvisningsavtalet ska följande i stället gälla:

Om Exploatören begår ett kontraktsbrott, som leder till hävning av köpet, ska ersättning krävas genom erlagd säkerhet för handpenning.

Tilläggsavtalet är upprättat i två (2) exemplar, en för vardera part. Tilläggsavtalet upphör att gälla i samband med att tecknat markanvisningsavtal upphör att gälla (bilaga 2).

Bilagor till tilläggsavtal nr 1:

1. Karta över Kvarter 9 AB.
2. Markanvisningsavtal kv. 9AB, daterad 2022-11-09.
3. Definition av ljus BTA

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

Norrtälje kommun  
för kommunstyrelsen

Roslagens Pärla AB

Norrtälje den 2024-

Norrtälje den 2024-09-25

.....  
Lotta Lindblad Söderman  
Kommunstyrelseordförande

.....  
Hans Östling

Norrtälje den

Norrtälje den 2024-09-27

.....  
Anette Madsen  
Kommundirektör

.....  
Per Högdin

Handläggare:

Sofi Tillman, Projektleddare exploatering

Annie Rämsoff, Huvudprojektleddare Norrtälje kommun

**BILAGA 1 - MARKANVISINGSOMRÅDET (RÖTT)  
OCH NYTTJANDERÄTTSSOMRÅDET (BLÅTT)**



NORRTÄLJE HAMN  
ILLUSTRATIONSPLAN 2020-02-03  
SKALA 1:1000 (A11)

PH



## Bilaga 2.

### MARKANVISNINGSAVTAL

avseende del av fastigheterna Tälje 5:1 och Tälje 3:1 i Norrtälje hamn

#### PARTER

Norrtälje kommun  
Box 800  
761 28 Norrtälje

Org. nr. 212000-0217

nedan kallad Kommunen

*Kontaktpersonen för Kommunen är projektledare Annie Råmsell ([annie.ramsell@norrtalje.se](mailto:annie.ramsell@norrtalje.se)), alternativt Kommunens exploateringschef.*

Roslagens Pärla AB  
Vasagatan 45  
411 37 Göteborg

Org.nr. 559370-4413

nedan kallad Exploatören

*Kontaktperson för Exploatören är Adam Hantash ([adam.hantash@afgruppen.se](mailto:adam.hantash@afgruppen.se)).*

#### BAKGRUND

Kommunen har tagit fram Masterplan, vision, projekt- och hållbarhetsmål övergripande gestaltungsprinciper och genomförandestrategi för ett stadsomvandlingsprojekt för bostäder och lokaler i Norrtälje Hamn. Kommunstyrelsens planeringsutskott beslutade 2012-06-20 uppdra till 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.

Berörda kvarter för detta markanvisningsavtal angränsar i samtliga väderstreck till skelettplanen i Norrtälje Hamn, och ligger centralt i staden nära den gamla stadskärnan och direkt intill Norrtäljeviken. Berörda kvarter ingår i programmet för Norrtälje Hamn. Kommunen äger all mark och alla byggnader och anläggningar som ingår i berörda kvarter.

Kvarteret 9A i Norrtälje Hamn ska omfatta bebyggelse med bostäder samt stor andel verksamhetslokaler i bottenplan. Kommunen ställer inga särskilda krav på upplåtelseform. Kvarteret avses att överlätas med äganderätt till Exploatören genom tecknande av marköverlåtelseavtal. Kvarteret 9B i Norrtälje hamn uppförs med krav på hotellverksamhet och därtill kompletterande verksamheter som stärker destination och utbud. Kvarteret avses att överlätas med äganderätt till Exploatören genom tecknande av marköverlåtelseavtal. Markanvisningen för kvarteren 9AB innefattar flerbostadshus med varierande höjd, lokaler samt hotellverksamhet mm i enlighet med "Projekt- och bebyggelseförslaget", **bilaga 1**, samt Utbyggnadsstrategi för Norrtälje Hamn respektive

CB PA A



Hållbarhetsprogram för Norrtälje Hamn i övrigt. Husen ska orienteras mot gatan och parkeringen ska lösas genom underjordiska garage så att skyddade gårdar med portiker skapas. Markanvisningen förutsätter att Exploatören följer och genomför sitt redovisade Projekt- och bebyggelseförslag, **bilaga 1 (inklusive underbilagor)**.

Exploatören är således medveten om att Kommunens beslut att teckna detta markanvisningsavtal baseras på det Projekt- och bebyggelseförslag, **bilaga 1**, som Exploatören inkommit med i markanvisningstävlingen, samt vidareutvecklat i samverkan med Kommunen under steg 2. Kommunen fäster avgörande vikt vid det redovisade innehållet, och gestaltningen som framgår av förslaget samt de sociala och miljömässiga hållbarhetskoncept och åtaganden som där redovisats. Projekt- och bebyggelseförslaget ska därför ligga till grund för den vidareutveckling av projektet som sker i detaljplaneskedet och ska anses utgöra en förutsättning av väsentlig betydelse vid bedömningar för eventuella avvikelser. Erforderliga - villkorade - marköverlåtelseavtal träffas tidigast i samband med att detaljplanen antas enligt vad som närmare framgår av punkt 3 nedan. Vidareutvecklat Projekt- och bebyggelseförslag kommer då att ligga till grund för dessa marköverlåtelseavtal.

Exploatören ska tillsammans med Kommunen utveckla de aktuella kvarteren 9ABC. Omfattningen av Kvarteren redovisas i tabellen nedan:

Kvarter	Antal lägenheter/hotellrum	Antal kvm ljus BTA (bostäder)	Antal kvm ljus BTA (hotell)	Antal kvm ljus BTA (lokaler)
9A	123	12 104	-	1 339
9B	135	-	5 204	2 857

Kvarter 9C omfattar området på piren där Exploatören genom nyttjanderätt ska uppföra en byggnad för publik verksamhet, vilket till exempel kan omfatta komplementutbud till hotellverksamheten. Kommunen har samtidigt ett behov av att nyttja mindre delar av pirbyggnaden för service (så som omklädningsrum, toaletter etc.) till närliggande kallbad. Detta kommer att regleras i kommande nyttjanderättsavtal med avsikten att i första hand se över möjligheten till upplåtelseformen tomträtt med Exploatören. Området för pirbyggnaden ingår således ej i markanvisningsområdet. Markanvisningen omfattar totalt cirka 21 504 kvm ljus BTA inom markanvisningsområdet, **bilaga 3**.

Exploatören ska medverka till att utveckla området till en attraktiv stadsdel i Norrtälje Hamn. De grundläggande förutsättningarna för projektet och den vidare utvecklingen, framgår av inbjudan, **bilaga 2 (inklusive underbilagor)**, till markanvisningstävlingen. Exploatören är medveten om att separata utvecklingsforum såsom "strategisk byggherresamverkan" också finns i projekt Norrtälje Hamn och Exploatören åtar sig att aktivt medverka och delta i utvecklingsforumen i syfte att tillsammans med Kommunen och andra exploatörer i Norrtälje Hamn utveckla området som en attraktiv helhet.

## SYFTE

Syftet med detta avtal är att Kommunen anvisar erforderlig mark till Exploatören för prövning av Projekt- och bebyggelseförslaget i framtagandet av en ny detaljplan. Syftet är även att i samband med detta reglera principiella förutsättningar för genomförandet av detaljplanen och exploateringen.

## AVTALETS GILTIGHET

Detta avtal gäller endast under förutsättning



att kommunfullmäktige godkänner markanvisningsavtalet senast 2023-03-31

att Exploatören har tecknat plankostnadsavtal med Kommunen senast 2023-05-31

och fram tills dess

att ett marköverlåtelseavtal upprättas och undertecknas av Exploatören och Kommunen samt godkänns av kommunfullmäktige senast 2025-03-31 genom beslut som vinner laga kraft och

att detaljplan avseende projektet antas av kommunfullmäktige senast 2025-03-31 genom beslut som vinner laga kraft.

Om parterna så överenskommer kan ovanstående villkorstider förlängas. I sådant fall ska ett tilläggsavtal tecknas där utgångspunkten är att enbart villkorstiderna justeras. Om inte särskilt förlängningsavtal har tecknats 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. 2026-03-31. Vid denna tidpunkt upphör avtalet utan särskild uppsägning, såvida inte tilläggsavtal tecknas enligt ovan.

Om Avtalet förfaller på ovanstående grunder, vid uppsägning enligt ovan, eller av skäl för vilka parterna inte rör över, sker detta utan ersättningsrätt för någondera part. Kommunfullmäktige är inte bunden av detta Avtal vid antagandeprovning av detaljplanen.

## MARKANVISNINGENS INNEBÖRD

Markanvisningen avser blivande kvartersmark inom det blivande kvarteren 9AB i Norrtälje Hamn, vilket innefattar del av fastigheterna Tälje 5:1 och Tälje 3:1 och har markerats med röd färg på bifogad kartbild, **bilaga 3**. Markanvisningens exakta gränser beslutas i detaljplaneprocessen. Detaljplanen kan även komma att omfatta mindre områden av allmän plats och delar av skelettplanen kan komma att justeras i samband med detaljplaneläggning av kvarteret 9AB. Ett område på piren, kallat 9C kommer också att tas med i planläggningen. Kvarter 9C är tänkt att kunna nyttjas av Exploatören, genom nyttjanderätt, för uppförande av byggnad för publika verksamheter samt, till mindre del, service till kommunens kallbad. Detaljplanen kan eventuellt även komma att omfatta närliggande kvarter 13.

Markanvisningen innebär att Exploatören, under detta Avtals giltighetstid, erhåller en exklusiv rätt att pröva sitt förslag i en fortsatt detaljplanering samt rätt att senare förvärva anvisad mark på överenskomna villkor.

Om detaljplanen antas i enlighet med Projekt- och bebyggelseförslaget, **bilaga 1**, och parterna tecknat ett marköverlåtelseavtal kommer Kommunen att sälja markanvisningsområdet till Exploatören. Eventuella ändringar av Projekt- och bebyggelseförslaget ska ha godkänts av Kommunens projektorganisation via Projekt Norrtälje Hamns huvudprojektledare eller utsedd ställföreträdare, som kommer lämna en skriftlig nöjdhetsförklaring till Exploatören. Tillträde och marköverlåtelse villkoras av laga kraft vunnet bygglovsbeslut för överenskommet innehåll dvs. Projekt- och bebyggelseförslaget, **bilaga 1**, övriga villkor samt att Exploatören kan visa att förutsättningar för byggstart föreligger i form av uppnådd försäljningsgrad om 60% av det totala bostadsbeståndet (antal lägenheter) via boknings- / förhandsavtal. Exploatören förbinder sig att köpa markanvisningsområdet i enlighet med detta Avtal. Tillträde sker i enlighet med





kommande marköverlåtelseavtal.

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

## KONTRAKTSSUMMA

Mängden kvm ljus BTA är preliminärt utifrån Projekt- och bebyggelseförslaget, **bilaga 1**, och fastställs slutligt utifrån maximal ljus BTA enligt lagakraftvunnet bygglov. Kontraktssummorna enligt detta Avtal är preliminärt följande:

1. Markanvisningsområdet överläts av Kommunen till Exploatören för en köpeskilling om **14 525 kr/kvm per ljus BTA** bostäder och för en köpeskilling om **3 250 kr/kvm ljus BTA** för byggnation av lokaler och för en köpeskilling om **6 755 kr/kvm ljus BTA** för byggnation av hotellverksamhet enligt detaljplanen. Köpeskillingen uppgår totalt till cirka **224.600.624 SEK (tvåhundraåtjugofyramiljonersexhundatusenshundratjugofyra)) svenska kronor.**
2. Exploatören erlägger gatukostnadsersättning till Kommunen för anläggande av gator och annan allmän plats uppgående till **2239 kr/kvm per ljus BTA**. Gatukostnadsersättningen uppgår till cirka **48.147.456 SEK (fyrtioåttamiljonerettihundrafyrtiosjutusenfyrahundrafemtiosex) svenska kronor.**

Kontraktssummorna för punkterna 1 och 2 enligt ovan ska vid betalning justeras med hänsyn till konsumentprisindex (1980 KPI:s) förändring från december 2021 till senast kända månadsindex vid erläggande av respektive kontraktssumma.

Omräkning nedåt sker endast av punkt 1 (marköverlåtelsen) och som lägst till ett belopp som medför en markersättning om totalt 203.054.000 SEK (tvåhundraåttamiljonerfemtiofyrtusen) svenska kronor. Omräkning av punkt 2 (gatukostnadsersättningen) sker endast vid ökning av index (KPI).

Punkterna 1 och 2 ska avtalas i blivande marköverlåtelseavtal, där ersättningen slutligen fastställs liksom den närmare tidpunkten för betalning.

Om eventuella lagkrav hindrar nyttjande av byggrätten enligt antagen detaljplan ska Exploatören inte vara skyldig att erlägga ersättning för kvm ljus BTA som inte går att nyttja.

Exploatören ska erlägga en säkerhet i form av moderbolagsborgen eller bankgaranti kopplat med vite, motsvarande 10% av den preliminära kontraktssumman enligt kommande marköverlåtelseavtal, snarast efter det att båda parter har undertecknat marköverlåtelseavtalet.

Erläggande av kontraktssumman i punkt 1 (för marköverlåtelse) sker i samband med tillträdet till marken efter uppnådda villkor enligt kommande marköverlåtelseavtal. Dock tidigast efter det att detaljplanen för kvarteren 9AB har fått laga kraft samt att fastighetsbildningen för kvarteren har vunnit laga kraft.

Hela gatukostnadsersättningen, enligt punkt 2 (för gatukostnadsersättning), erläggs när gatan fram till marken är anlagda i farbart skick exklusive ytskikt. Betalningen ska tidigast ske när Exploatören tillträtt marken. Om en ökning av antal kvm ljus BTA sker i beviljat bygglov för kvarter 9AB kommer gatukostnadsersättningen att justeras. Mellanskillnaden mellan den eventuellt redan erlagda

OP PR A



gatukostnadsersättningen till den justerade gatukostnadsersättningen kommer att faktureras till Exploatören. Mellanskillnaden kommer att uppräknas till senast kända konsumentprisindex (1980 KPI:s) för den månad då beviljat bygglov ges. I och med erläggandet av gatukostnadsersättningen har Exploatören erlagt full ersättning avseende allmän platsmark med anledningen av projektet.

## VILLKOR

### 1 §. Preliminär tidplan

Godkännande av markanvisningsavtal (KF)	[Okt, 2022]
Plansamråd	[3:e kvartalet, 2023]
Granskning	[1:a kvartalet, 2024]
Detaljplan godkännande och antagande	[3:e kvartalet, 2024]
Lagakraftvunnen detaljplan	[3:e kvartalet, 2024]

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. Detaljplanen omfattar markanvisningsområdet samt del av Piren (9C) samt mindre ytor allmän platsmark. Eventuellt kommer planen även att omfatta närliggande kv 13. Planens avgränsning är preliminär och kan komma att behöva justeras under planarbetet.

Framtagandet av planhandlingar, plankonsult och utredningar bekostas av Exploatören. Ett plankostnadsavtal tecknas mellan parterna där detaljplanekostnaderna framgår och att planprocessen ska ske genom ett exploatörsdrivet planprocess-förfarande. Exploatörsdriven planprocess innebär att Exploatören har ansvaret för att driva planprocessen framåt. Exploatören tar genom egen anlitad plankonsult fram erforderliga utredningar, förslag till plankarta, planbeskrivning och övriga planhandlingar. Kommunen ger råd och bevakar det allmänna intresset, stämmer av mot översiktsplan, tillväxtprogram och andra förutsättningar, samt ansvarar för den myndighetsprocessuella delen av planarbetet. Ytterligare detaljering i ansvarsfördelningen regleras vid plankostnadsavtalet.

Vid beställning av utredningar ska Kommunen godkänna specifikationen av vad utredningen ska omfatta (uppdagsbeskrivning) innan beställning sker. Exploatörens kontakter med Kommunen i planärendet sker i första hand genom Kommunens ansvarige planarkitekt.

Utredningar tillhörande detaljplanen som beställes av Exploatören ska granskas och godkännas av Kommunen. Exploatören tar fram och bekostar allt underlag och står även för kostnaderna för Kommunens projektdeltagare via plankostnadsavtal. Exploatörens plankonsult har ansvaret för att följa planavdelningens interna rutiner och mallar för framtagande av utredningar och planhandlingar samt använda anvisade program och verktyg för plankarta. Kommunen beslutar om vilka utredningar som är nödvändiga under planarbetets gång. En första bedömning görs inför startmöte. Konsulter som anlitas för framtagande av detaljplan samtutredningar ska ha erforderlig hög kompetens inom respektive sakområde. Exploatören ansvarar ytterst för att rätt kompetens anlitas för att ta fram de utredningar som krävs.

### 3 §. Kommande marköverlåtelseavtal

I samband med slutligt förslag till detaljplan (antagandehandling) ska parterna teckna erforderliga villkorade marköverlåtelseavtal avseende den anvisade marken enligt detta Avtal. Det kommer

CP PD #



längre fram att beslutas ifall att det kommer att tecknas *ett* marköverlåtelseavtal för kvarteren 9A och 9B eller om *flera* marköverlåtelseavtal kommer att tecknas för respektive kvarter.

En översiktlig tidplan för utbyggnaden av avtalsområdet ska tas fram och överenskommas 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 ska regleras i marköverlåtelseavtalet. Marköverlåtelseavtalet kommer bland annat att villkoras av att kommunfullmäktiges antagande av detaljplanen för projektet vinner laga kraft.

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

- Marköverlåtelseavtal
  - o Slutligt projekt- och bebyggelseförslag med programinnehåll, koncept, gestaltning, hållbarhetsåtaganden med mera enligt kommunens rutin samt överenskommelser. biläggs
  - o Ekonomiskt förhandlat slutanbud (pris) baserat (lägst) på grundanbud 2
  - o Tillträde vid beslut om fastighetsbildning/reglering och när förutsättning för byggstart föreligger
  - o Villkor för bygg-start/skede med vite
  - o Övriga villkor med viten för att säkerställa tidplan, koncept, gestaltning, hållbarhet och program
  - o Genomförandefrågor
  - o Avtal för sopsugsanslutning
  - o Nyttjanderättsavtal/Genomförandeavtal för kvarter 9C i förekommande fall
- Finansiering
  - o Redovisning och verifiering av att full finansiering föreligger
  - o Redovisning och verifiering av att fullgod säkerhet för betalningar och genomförande föreligger
- Operatörsavtal
  - o Redovisning och verifiering av att bindande operatörsavtal för hotell är tecknat
- Entreprenadavtal
  - o Redovisning och verifiering av att entreprenadavtal är tecknat för genomförande av kvarter 9AB

Kommunen kommer att ställa krav på att få ta del av ett undertecknat operatörsavtal/hyresavtal mellan Exploatören och framtida hotelloperatör i det kommande marköverlåtelseavtalet. En avsiktsförklaring har tecknats mellan Exploatören och den framtida hotelloperatör för att tydliggöra framtida åtaganden. Denna avsiktsförklaring har mottagits och godkänts av Kommunen inför tecknandet av detta Avtal. Vidare kommer en mer omfattande avsiktsförklaring att tecknas mellan Exploatören och hotelloperatören under fortsatt process.

Exploatören ska till Kommunen ställa betryggande säkerhet för samtliga åtaganden enligt marköverlåtelseavtalet.

För det fall flera marköverlåtelseavtal ingås för olika fastigheter som tillsammans utgör den anvisade marken, ska sådana avtal vara villkorade av varandra, så att Exploatören inte endast kan tillträda en



av fastigheterna (utan endast hela det anvisade området).

Upplåtelse av kvarter 9C (Pirbyggnad) sker med nyttjanderätt (9C ingår således inte i den kommande marköverlåtelsen). Avsikten är att i första hand se över möjligheten till upplåtelseformen tomträtt. Avtal om upplåtelse tecknas och beslutas som ett separat ärende. Kommunen kommer således att behålla äganderätten för piren (9C). Program för Pirbyggnadens (9C) innehåll samt gestaltning ingår som en viktig del i Projekt- och bebyggelseförslaget som biläggs detta avtal, **bilaga 1**. "Slutligt Projekt- och bebyggelseförslag" kommer att biläggas till det kommande marköverlåtelseavtalet och kommande nyttjanderättsavtal.

#### 4 § Tillträde

Tillträde ska ske en (1) månad efter det att samtliga villkor för överlåtelsen av marken enligt kommande marköverlåtelseavtal har uppfyllts (så som till exempel fastighetsbildning, ny detaljplan, operatörsavtal, verifiering av finansiering och entreprenadupphandling). Dock villkoras tillträde och marköverlåtelse med äganderätt av att laga kraft vunnet bygglovsbeslut för området i huvudsak överensstämmer med Projekt och bebyggelseförslaget, **bilaga 1**. Tillträdet villkoras även av övriga åtaganden, så som att Exploatören kan visa att förutsättningar för byggstart föreligger i form av uppnådd försäljningsgrad om 60% av det totala bostadsbeståndet via boknings- / förhandsavtal, om inte annat överenskommes med Kommunen. Detta innebär att vilande lagfart kommer att ges till dess att villkoren är uppfyllda.

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 tre registerfastigheter (kvartersmark) avseende kvarter 9A, 9B samt 9C. Om parterna så överenskommer kan ytterligare avstyckning ske för att bilda exempelvis en garagefastighet.

I detaljplanen kommer ett x-område att planläggas för ett tvärstråk genom kvarter 9A. Syftet är att möjliggöra bildande av ett servitut för allmänhetens tillträde till stråket. Kommunen kommer att ansöka om bildandet av servitutet i samband med ansökan om nödvändiga fastighetsbildningsåtgärder. Ingen ersättning utgår för rättigheten, eller eventuella åtgärder för att det ska iordningställas eller göras ändamålsenligt. Drift och underhållskostnader bekostas av fastighetsägaren.

Parterna ska slutligen betala hälften var av kostnaderna för fastighetsbildningen. Övriga eventuella fastighetsbildningsåtgärder inom området ansvarar och bekostar Exploatören.

#### 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, inom den blivande detaljplanen samt inom den s.k. skelettplanen som vann laga kraft 2015-01-13.

Med allmänna anläggningar avses här de i detaljplanen och skelettplanen angivna områdena för lokalgata, inklusive övriga till gatan tillhörande utrustningar, belysning, dagvattenhantering för de allmänna platserna samt vatten- och avloppsanläggningar samt sopsugsanläggning.

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 marköverlåtelseavtalet.

PA



I det fall det krävs justeringar eller kompletteringar på allmänna anläggningar såsom omläggning av ledningar eller om anläggningarna i övrigt berörs av exploateringen, så ansvarar Kommunen för och bekostar erforderliga åtgärder, eventuell flyttning av ledningar, inklusive skyddsåtgärder. Genomförande av exploateringsåtgärder som berör allmänna anläggningar kan behöva regleras i marköverlåtelseavtal.

#### **7 § Anslutningsavgift**

Samtliga avgifter för anslutning av vatten, avlopp, sopsug, 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. VA-anslutning sker till kommunal förbindelsepunkt, ca en halv meter utanför fastighetsgräns.

Avfallshantering ska ske via sopsug som avtalas separat. Exploatören erlägger anslutningsavgift för sopsug uppgående till **275 kr/kvm per ljus BTA** eller vid för tidpunkten politiskt antagen taxa för sopsug. Separat anslutningsavtal ska tecknas som reglerar villkor gällande sopsug. Anslutningsavgift för sopsug erläggs omgående så snart anläggningen är tillgänglig för brukande i kvarteret dock tidigast efter det att Exploatören har tillträtt fastigheten.

#### **8 § Bygglov och nybyggnadskarta**

Exploatören ansöker om och bekostar nybyggnadskarta samt bygglov.

#### **9 § Mark- och grundförhållanden, rivningar mm**

Geoteknisk undersökning, samt markmiljöundersökning, har utförts av konsultföretaget Bjerking avseende hamnområdet inom ramen för detaljplaneprocessen avseende skelettplanen. Kompletterande markmiljöundersökning, har genomförts av konsultföretaget Ramböll Sverige. Exploatören äger rätt att ta del av handlingarna för de delarna som berör aktuellt projekt.

Kommunen ansvarar för och bekostar att efterbehandling av marken utförs i den omfattning som erfordras för att markanvändningen för bostadsändamål 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. Efterbehandlingen, överlämning till Exploatören etc. regleras närmare i kommande marköverlåtelseavtal. Efterbehandling ska vara utförd innan tillträde om inte annat har överenskommit. Exploatören ansvarar för all hantering av föroreningar, i halter under de platsspecifika riktvärdena, samt eventuell myndighetshantering t.ex. kompletterande anmälan, som kan uppstå vid ytterligare schaktbehov.

Kommunen och exploatören ska föra dialog och utbyta information med intentionen att optimera och samordna markarbeten för att undvika onödiga kostnader för parterna avseende t.ex. återfyllnad, då Exploatören annars kan komma att behöva schakta bort återfyllnaden igen vid en framtida byggnation. Återfyllnad behöver ske med beaktande av stabilitet mot bland annat omgivande gator, samt för skydd för hälsa och säkerhet.

Exploatören ansvarar för kompletterande geotekniska undersökningar i det fall sådana erfordras.

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

Kommunen ansvarar för att på egen bekostnad tillse att befintliga byggnader inom kvarter 9AB rivs till befintlig marknivå. Rivningen ska vara utförd senast i samband med tillträdet till marken enligt vad som närmare regleras i marköverlåtelseavtalet/en.



Marken överlämnas avjämnad fri från rivningsmassor mm till den nivå som uppstår efter efterbehandling av marken om inte annat har överenskommits.

### 10 § Dagvatten

Dagvatten ska fördröjas och renas inom kvartersmarken innan anslutning till förbindelsepunkt. Inom kvartersmarken ska dagvatten ska fördröjas med minst 50 % av ett 10-minuters 20-årsregn. Det motsvarar 8,5 liter/m<sup>2</sup>Ared (85 m<sup>3</sup>/haAred) exklusive klimatfaktor. En klimatfaktor på 1,25 ska användas vid beräkning och dimensionering för framtida markanvändning. Så stor andel som möjligt av vattnet från kvarteret ska ledas så att det genomgår fördröjning och rening. Dagvattenhanteringen ska i övrigt ske enligt handlingen "Dagvatten och skyfallshantering inom Norrtälje Hamn För exploatörer" samt Kommunens Dagvattenstrategi (antagen i Kommunfullmäktige 2017-11-06)

Slutliga dagvattenlösningar ska godkännas av Kommunens projektorganisation samt NVAA innan byggnation påbörjas. Exploatören ska redovisa underlag som påvisar att krav på fördröjning och rening samt skyfallshantering uppfylls. Projektering och anläggning bekostas av Exploatören. Anläggningen bekostas av Exploatören och ska godkännas av Norrtälje Vatten och Avfall (NVAA).

### 11 § Parkering

Exploatören ska ansvara för att bilparkering för bostäder anordnas i garage inom blivande kvartersmark enligt Kommunens vid varje aktuell tidpunkt gällande parkeringsnorm och antagen detaljplan. Utöver detta ska bilparkeringen för eventuella arbetsplatser (lokaler, kontor) samt hotellpersonal- och gäster anordnas av Exploatören inom blivande kvartersmark inom kvarteret. Exploatören ansvarar för att eventuellt utökad parkeringsbehov för hotellverksamheten samordnas i närområdet. Kommunens trafikstrateg har granskat och godkänt redovisade parkeringstal utifrån Projekt- och bebyggelseförslaget, vid detta Avtals tecknande.

Cykelparkeringsplatser ska anordnas enligt normen i kommunens parkeringsstrategi och ska redovisas i Projekt- och bebyggelseförslaget.

I samband med upprättande av marköverlåtelseavtalet kommer ett parkeringsavtal att tecknas förutsatt att det finns ett behov av gröna parkeringstal enligt Kommunens parkeringsstrategi. Exploatören har i Projekt- och bebyggelseförslaget redovisat intentionen att nyttja gröna parkeringstal och redovisat mobilitetsåtgärder för att uppnå maximal rabatt för boendeparkering (25 %). Kommunens trafikstrateg har granskat föreslagna mobilitetsåtgärder och godkänt att dessa uppfyller kraven för full rabatt.

Parkering för besökande till handel och service tillgodoses av Kommunen på allmän platsmark.

### 12 § Hållbarhet

Parterna är överens om att ekologiskt, klimatomåttligt 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 Projekt- och bebyggelseförslaget, **bilaga 1**, där social, ekonomisk och miljömässig hållbarhet redovisas. Dessa ska anses som väsentliga grundförutsättningar i detta markanvisningsavtal och till kommande Marköverlåtelseavtal.



För Norrtälje Hamn tillämpas en områdesspecifik grönytefaktor. Exploatören förbinder sig att redovisa underlag och beräknad grönytefaktor samt att minst uppfylla aktuell målnivå på 0,6.

### 13 § Gestaltning

Exploatören förbinder sig att följa gestaltungsambitioner och principer enligt Projekt- och bebyggelseförslaget, **bilaga 1**, samt i övrigt följa Utbyggnadsstrategi för Norrtälje Hamn. Det slutliga Projekt- och bebyggelseförslaget som biläggs marköverlåtelseavtalet, ska utgöra den främsta bedömningsgrunden vid bedömning huruvida laga kraftvunnet bygglov i huvudsak överensstämmer med det slutliga projekt- och bebyggelseförslaget.

### 14 § Administrativ kostnad

Med hänvisning till PBL 6 kap. 40 § har Kommunen rätt att fakturera Bolaget för Kommunens nedlagda och skäligen tidsåtgång för arbete med projektstyrning och uppföljning av frågor kopplade till plangenomförandet och detta Avtal. 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 lantmåteriförrättningar, 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 kan faktureras till Exploatören som längst till det att slutintyg har erhållits för samtliga bygglov som omfattas av Slutligt projekt- och bebyggelseförslag.

### 15 § Överlåtelse av Avtalet

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

### 16 § Förbehåll vid överlåtelse av fastegendom

I blivande marköverlåtelse kommer ett förbehåll att införas:

Exploatören förbinder sig vid vite att vid varje överlåtelse av fast egendom som omfattas av marköverlåtelseavtalet antingen göra förbehåll om att varje ny ägare med Kommunens skriftliga godkännande till alla delar övertar kvarstående förpliktelser enligt detta Avtal, inklusive denna vitesklausul till förmån för Kommunen eller att Exploatören kvarstår vid sina förpliktelser gentemot Kommunen även efter överlåtelsen av den fasta egendomen. Vitet uppgår till [\*ett belopp motsvarande bedömda kostnaderna för fullföljande av kvarstående förpliktelser enligt detta Avtal\*]. Kopia på avtalet om överlåtelse av fast egendom som omfattas av marköverlåtelseavtalet ska tillsändas Kommunen i samband med att det undertecknas.

### 17 § Tvist

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

-----

GD PJA A



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 2022-11-09

Väljörs 2022-09-28

Ståhl 2022-09-28

Namn

Namn

Namn

KSC

Ordf. Ledamot

Ledamot

Titel

Titel

Titel

### BILAGOR

- Bilaga 1** Projekt- och bebyggelseförslag kv 9ABC, daterat 2022-09-08, inklusive bilagor till detta
- 1.1 fasad- och planritningar Kv A, B och C\_220831
  - 1.2 Definition ljus BTA
  - 1.3 Checklista Utbyggnadsstrategin (UBS) & Hållbarhetsprogram (HÅP) Norrtälje Hamn
- Bilaga 2** Inbjudan Markanvisning Norrtälje Hamn kv 9AB 2021-05-06\_rev 2021-09-17  
(Bilagor till inbjudan inklusive kompletteringar under processen biläggs inte ärendet men ingår i avtalet som förutsättning. Förteckning över handlingarna biläggs.)
- Bilaga 3** Markanvisningsområde, daterat 2022-08-30



# 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.

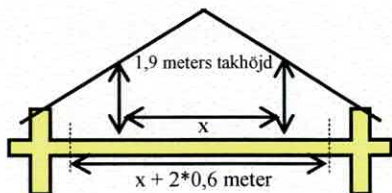
Teknikutrymmen på ljust våningsplan nedan vind skall exkluderas om vind och källare saknas eller om dessa utrymmen av skälig anledning ej går att förläggas på vind eller i källare.

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.

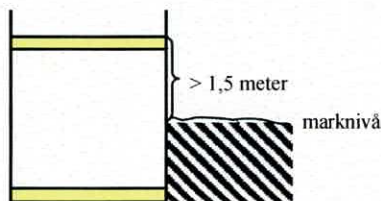
Vid snedtak räknas bruttoarean enligt fig. nedan.



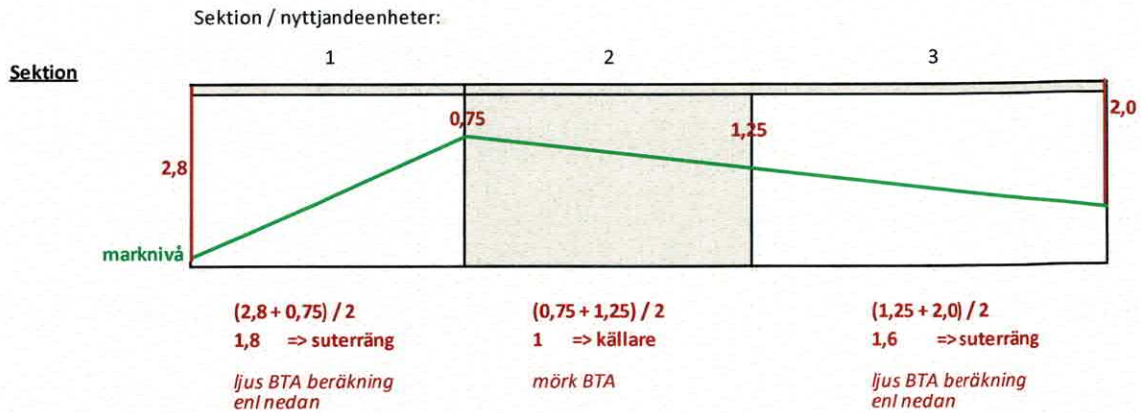
$$\text{Ljus BTA} = \text{huslängden} * (x + 2*0,6) \text{ m}^2$$

### Ljus BTA i suterrängvåning

En våning skall betraktas som en suterrängvåning om - utefter minst en vägg - golvets 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.

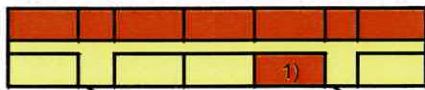


Om markförhållandena invid byggnaden är mycket oregelbundna eller om nivåskillnaden från vägghörn till vägghörn är kraftig, tex för långt utsträckta byggnader eller sammanbyggda huskroppar, bör istället våningsplanet sektionvis definieras som suterrängplan respektive källarplan uppdelat i skilda nyttjandeenheter på sätt som framgår av nedanstående illustration. För att en sektion skall klassificeras som ljus gäller liksom i huvuddefinitionen ovan att golvets 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 skäl原因 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