



MARK- OCH EXPLOATERINGSENHETEN

Handläggare: Sofi Tillman & Annie Rämssell
Titel: Delprojektledare Exploatering; Huvudprojektledare
Norrtälje hamn
E-post: sofi.tillman@norrtalje.se;
annie.ramsell@norrtalje.se

Till: Kommunfullmäktige

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

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott föreslår:
Kommunstyrelsen föreslår:

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

Sammanfattning

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

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

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

Ärendet

Bakgrund

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutade den 20 januari 2021 om inriktningar för genomförandeetapp G3 i Norrtälje Hamn. Inriktningsbeslutet angav bland annat att möjligheten för en stadsdelsnära livsmedelsbutik skulle prövas i kvarter 13. Inriktningsbeslutet angav även att det skulle utredas möjligheten till utökat antal besöksparkeringar inom området.

Ett markanvisningsavtal tecknades med Roslagens Pärla AB, fortsättningsvis benämnd exploatören, gällande kvarter 13A (gatuplan samt två garageplan) som beslutades i kommunfullmäktige 20 februari 2023. Parallellt publicerades en markanvisningstävling för kvarter 13B. De anbud som kom in motsvarade inte Projekt Norrtälje Hamns ekonomiska förväntningar, och tävlingen avslutades utan en markanvisning med hänsyn till detta. En dialog fortsatte initialt med exploatören samt en av aktörerna som lämnade anbud i tävlingen. Samhällsbyggnadskontorets intention var att möjliggöra en samverkan mellan parterna för utveckling av kvarteret. Under hösten 2023 beslutade den andra

aktören att inte gå vidare i processen och samhällsbyggnadskontoret fortsatte då en dialog med Roslagens Pärla AB. Det är av stor vikt både för exploatören och för kommunen att detaljplaneringen av kvarter 13 fortgår. För att säkerställa detta valde samhällsbyggnadskontoret att direktanvisa hela kvarter 13 till Roslagens Pärla AB, och därmed togs detta markanvisningsavtal för kvarter 13 fram. Detta markanvisningsavtal kommer ersätta det tecknade markanvisningsavtalet för kvarter 13A.

Det nya markanvisningsavtalet omfattar hela kvarter 13. I kvarteret avses skapas ca 100 bostäder samt verksamhetslokaler i form av livsmedelsbutik samt andra butikslokaler i huvudsak gatuplan. Kvarteret omfattar även underjordiskt garage i två plan med parkeringsplatser till bostäderna i en ovanliggande bostadsfastighet och till verksamheterna som kommer etableras i kvarteret. Parkeringsgaragen ger möjlighet till ett överskott av parkeringsplatser som kan nyttjas i högsäsong för hotellverksamheten i intilliggande kvarter 9B samt besöksparkeringar för allmänheten.

Markanvisningsavtalet

Markanvisningen avser blivande kvartersmark för handel, service, bostäder och garage inom det blivande kvarteret 13 i Norrtälje Hamn, vilket innefattar del av fastigheterna Tälje 5:1 och Tälje 3:16. Markanvisningens exakta gränser beslutas i detaljplaneprocessen och den därpå följande fastighetsbildningsförrättningen (avstyckning och 3D-bildning). Kvarteret kommer att detaljplanläggas i en detaljplan som omfattar kvartersmark inom kvarter 9A, 9B, 9C samt 13 inom Norrtälje Hamn. Detaljplanen kommer även att omfatta mindre områden av allmän plats och delar av den så kallade Skelettplanen, beslutad 13 januari 2015, kan komma att justeras i samband med detaljplanläggning av kvarteret 13 och de andra kvarteren inom planområdet. Detaljplanen kan komma att delas upp i flera detaljplaner om exempelvis tidplanen förskjuts för kvarter 13.

Markanvisningsområdet finns markerat på bifogad karta, bilaga 3 till markanvisningsavtalet.

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.

Till denna markanvisning finns ej något fullständigt projekt- och bebyggelseförslag framtaget. Framtagandet av ett fullständigt projekt- och bebyggelseförslag kommer ske parallellt med framtagandet av detaljplanen. Projektgruppen för Norrtälje Hamn har godkänt exploatörens beskrivning av intention och ambition för kvarter 13 Färjan (bilaga 1 till Markanvisningsavtalet) som startpunkt för det kommande arbetet med projekt- och bebyggelseförslaget. Om detaljplanen antas i enlighet med det slutliga projekt- och bebyggelseförslaget, och parterna tecknat marköverlåtelseavtal kommer kommunen att sälja markanvisningsområdet till exploatören. Samtliga eventuella senare ändringar av projekt- och bebyggelseförslaget ska ha godkänts av samhällsbyggnadskontorets projektgrupp via projekt Norrtälje Hamns huvudprojektledare eller utsedd ställföreträdare. Tillträde och marköverlåtelse villkoras av laga kraft vunnet bygglovsbeslut för överenskommet innehåll i slutligt projekt- och bebyggelseförslag. Exploatören förbinder sig att köpa markanvisningsområdet i enlighet med detta avtal. Tillträde sker i enlighet med kommande marköverlåtelseavtal. Vid godkännande av slutligt projekt- och bebyggelseförslag kommer projektorganisationen att lämna en skriftlig nöjdhetsförklaring till exploatören. Detta ska ha skett innan bygglov kan sökas.

Mängden kvm ljus BTA är preliminärt utifrån uppskattning av byggnadsvolym 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 minst **6 030 kr/kvm ljus BTA för bostäder**, och minst **2 000 kr/kvm BTA för verksamhetslokaler**. Preliminärt antal kvm BTA för kvarter 13 är 10 000 kvm ljus BTA bostäder och 3 000 kvm ljus BTA lokaler. Preliminär köpeskilling uppgår **till 66.300.000 SEK (sextiosexmiljonertrehundratusen) svenska kronor**.
2. Köpeskillingen inom kvarter 13 kommer fastställas i samband med tecknandet av marköverlåtelseavtalet, Köpeskillingen i punkt 1 redovisar golvnivån, dvs. minsta köpeskilling per kvadratmeter som kommunen kommer kräva förutsatt att ytorna inte har minskat avsevärt.

Med avsevärt menas att minst 85 % av byggrätten enligt 1§ uppnås i slutligt projekt- och bebyggelseförslag och medges enligt byggrätt i detaljplanen.

3. Exploatören erlägger gatukostnadsersättning till kommunen för anläggande av gator och annan allmän plats uppgående till **2 745 kr/kvm ljus BTA**. Gatukostnadsersättningen uppgår preliminärt till **35.685.000 SEK (trettiofemmiljonersekhundraåttiofemtusen) svenska kronor**.

Kontraktssumman för byggrätter för bostäder ska vid betalning justeras med hänsyn till mäklarprisindex (Svensk mäklarstatistik) förändring från basmånad juni 2024 för bostadsrätter i Norrtälje kommun till senast kända mäklarprisindex (Svensk mäklarstatistik) vid erläggande av kontraktssumman. Omräkning ska ske enligt följande princip: $6\,030 \text{ kr/kvm ljus BTA} \times \left(\frac{\text{Senast kända mäklarprisindex vid erläggande av kontraktssumman}}{\text{mäklarprisindex juni 2024}} \right)$. Därefter avgörs det enligt punkt 2 ovan vilken köpeskillning det är som ska gälla.

Kontraktssumman för byggrätter för lokaler ska vid betalning justeras med hänsyn till konsumentprisindex (1980 KPI:s) förändring från basmånaden 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.

Omräkning av punkt 1 och 3 ovan sker endast vid ökning av index (mäklarprisindex, KPI). Exploatören ska erlægga en handpenning om 5 % av den preliminära köpeskillningen enligt kommande marköverlåtelseavtal, snarast efter det att båda parter har undertecknat marköverlåtelseavtalet.

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom den blivande detaljplanen. Exploatören ansvarar för och bekostar samtliga bygg- och anläggningsåtgärder för genomförande av exploateringen inom markanvisningsområdet. Innan tillträde ska dock kommunen ha genomfört efterbehandlingsåtgärder (marksanering) i sådan omfattning att marken blir lämplig för den planerade markanvändningen enligt beslut från tillsynsmyndigheten. Erforderlig parkering för kvarteret ska av Exploatören anordnas inom kvartersmark.

Markanvisningsområdet ligger inom verksamhetsområde för allmänt vatten och avlopp. Anläggningsavgift för vatten och avlopp erläggs enligt vid debiteringstillfället gällande vatten- och avloppstaxa. Exploatören ansvarar, samordnar och erlägger avgift för anslutning till el, bredband, fjärrvärme enligt vid varje tidpunkt gällande taxa för respektive anslutning.

Inom kvarteret ska bostäderna anslutas till sopsugssystemet. Ett sopsugsavtal ska tecknas för att reglera ansvar och förutsättningarna. Verksamheterna inom kvarteret har möjlighet att nyttja anslutning av verksamhetsinkast om detta är intressant för exploatören. I sådant fall utgår anslutningsavgift enligt vid tiden gällande anslutningsavgift.

Ärendets beredning

Ärendet har samberetts av kommunsstyrelsekontorets samhällsbyggnadsavdelning genom projektorganisationen för Norrtälje Hamn. Ärendet har löpande avstämts med samhällsbyggnadskontorets styrgrupp.

Ekonomiska konsekvenser

Detta ärende gäller en markanvisning invid Östra Rögårdsgatan och Hamnvägen, huvudstråken i Norrtälje Hamn. Kvarteret och dess verksamheter kommer att samspela med hotell och övrig verksamhet i kvarter 9B vid Hamnplan för att skapa en aktivitetsnod i området. Genom avtalet säkerställs bostäder, en stadsdelsnära livsmedelsbutik samt möjlighet till andra servicefunktioner kopplade till denna tex apotek, samt möjligheten att få ytterligare parkeringsplatser som buffert för hotellverksamheten i 9B samt för övrig aktivitet i området. Avtalet ger därmed förutsättning för att

fullfölja den inriktning för kvarter 13 som beslutades om i inriktningsbeslutet som togs i samhällsbyggnadsutskottet i 20 januari 2021.

Samhällsbyggnadskontoret gick ut med en markanvisningstävling för bostäderna i kvarter 13b våren 2023, och fick då in några få anbud för byggrätten. Samhällsbyggnadskontoret valde dock att avbryta tävlingen då anbuderna inte levde upp till projektets ekonomiska förväntningar. Rådande marknadsläge medför att anbuderna inte motsvarar projektets prognostiserade intäkt för kvarteret.

Samhällsbyggnadskontoret valde då att erbjuda Roslagens Pärla AB en direktanvisning av hela kvarter 13, förutsatt att ett marknadsmässigt pris kan erläggas. Exploatören lämnade i juni 2024 ett anbud för direktanvisning av hela kvarter 13. Detta anbud var högre än de tidigare anbud som inkommit i markanvisningstävlingen under våren 2023. Inför denna direktanvisning har samhällsbyggnadskontoret tagit in en oberoende värdering av byggrätten inom kvarter 13 för att verifiera att Exploatörens anbud är marknadsmässigt. Värderingen, bilaga 2, visade ett värde om 7 750 kr/kvm ljus BTA inklusive ersättning för gatukostnadsersättning. Detta ger ett byggrättsvärde för bostäder om 5 005 kr /kvm ljus BTA exklusive gatukostnadsersättningen om 2 745 kr/kvm ljus BTA. Exploatörens anbud är på 6 030 kr/kvm ljus BTA exklusive gatukostnadsersättningen och därmed över värderingens bedömda marknadsvärde. Även värderingens marknadsvärde för byggrätter för lokaler inom kvarter 13 ligger under Exploatörens anbud. Samhällsbyggnadskontoret har därmed säkerställt att denna direktanvisning genomförs på marknadsmässiga villkor.

Genom markanvisningsavtalet ges kommunen möjlighet till intäkt, dels genom markersättning som förväntas uppgå till ca 66,3 mnkr, dels genom gatukostnadsersättning som förväntas uppgå till 35,7 mnkr. Köpeskillingen inom kvarter 13 kommer fastställas i samband med tecknandet av marköverlåtelseavtalet, köpeskillingen i punkt 1 redovisar golvnivån, dvs. minsta köpeskillning per kvadratmeter som kommunen kommer kräva förutsatt att ytorna inte har minskat avsevärt.

Kommunen ansvarar samt bekostar marksanering och rivning inom markanvisningsområdet, vilket medför särskilda kostnader med ett förväntat belopp om ca 9 mnkr. Kommunen har även utbyggnadskostnader för allmän plats inom huvuddel G och huvuddel I. Gatukostnader samt bedömd kostnad för marksanering ingår i investeringsbeslutet, beslutad i kommunfullmäktige 27 april 2020 § 220, för etapp G3 i Norrtälje Hamn.

De kostnader som kommunen har med anledning av markanvisningen kommer att belasta exploateringsprojektet.

Intäktsprognosen för projekt Norrtälje Hamn uppdaterades efter markanvisningsavtalet för kvarter 9ab tecknades under hösten 2022. Sen dess har det rådande marknadsläget med höga kostnader och räntor har medfört inbromsning i bostadsbyggandet generellt. Påverkan av dagens marknadsläge medför att ersättningen för bostäderna inte matchar projekt Norrtälje Hamns förväntningar gällande prognostiserad intäkt. Intäktsprognosen har justerats med hänsyn till det rådande marknadsläget och en mer utvecklad ekonomisk analys för Projekt Norrtälje Hamn som helhet presenteras vid varje statusrapportering. Justeringen av intäktsprognosen innebär en prognostiserad intäktsminskning om ca 40 mnkr för kvarter 13.

Konsekvensen av att inte godkänna markanvisningsavtalet mellan kommunen och Exploatören resulterar i risk att inriktningsbeslutet om att i kvarter 13 etablera stadsdelsnära livsmedelsbutik samt extra besöksparkering ej kommer att kunna uppnås. En öppen markanvisning med krav på en betydande lokal för livsmedelsbutik medför en risk för exploatör samt kommande bostadsrättsförening. Utan synergier med planerad hotellverksamhet mm i 9B (samt 9A och 9C) finns stor risk att det är svårt att tillskapa extra besöksparkering på kommersiell grund. Att godkänna markanvisningsavtalet ger också de bästa förutsättningarna för att byggnation inom kvarter 13 ska ha hunnit komma långt innan hotell i kvarter 9B öppnar (ca 2028) varvid en framgångsrik hotelletableringen underlättas. Vid försenad/osamordnad byggnation kan byggtidsstörningar försämra för hotelletableringens framgång.

Konsekvenser för barn

Förslaget innebär att bostäder av varierande storlekar kan tillskapas där barn kan bo, liksom tillhörande gårdsmiljöer och funktioner. Något fullständigt projekt- och bebyggelseförslag finns i nuläget inte framtaget och närmare konsekvenser kan inte bedömas. Projektet kommer att vidareutvecklas i pågående detaljplaneprocess omfattande kvarter 9a,9b,9c och 13. Projektförslagen och planen i övrigt kommer att analyseras genom en socialkonsekvensbeskrivning med en fördjupning inom barnkonsekvenser.

Landsbygds- och skärgårdsperspektiv

Förslaget innebär att planering kan påbörjas för att möjliggöra flera nya verksamheter att etablera sig på platsen och i kommunen. Markanvisningen förutsätter etablering av en livsmedelsbutik vilken utöver betydelse för närområdets boende även bedöms vara till gagn för bland annat båtturismen. Lokaliseringen av markanvisningen innebär en stark koppling till skärgården och möjliggör för ökad attraktion för turism/besökande till Norrtälje hamn och Norrtälje kommun.

Anna Keskitalo
Samhällsbyggnadsdirektör
Samhällsbyggnadskontoret

Catherine Andersson
Mark- och exploateringschef
Mark- och exploateringsenheten

Bilaga/Bilagor

1. Markanvisningsavtal avseende kv 13, i Norrtälje hamn inklusive underbilagor
 - 1.1 Exploatörens beskrivning av intention och ambition för kvarter 13 Färjan
 - 1.2 Checklista och rutin för Projekt- och bebyggelseförslag 2023-03-03 rev. 2024-09-18
 - 1.2.1 Projekt- och bebyggelseförslag för kv 13 – Process
 - 1.3 Projekt- och bebyggelseförslag kv 13A, daterat 2022-12-20
 - 1.3.1 Checklista Utbyggnadsstrategin (UBS) och Hållbarhetsprogram (HÅP) för Norrtälje Hamn, Kv 13A, 2022-12-12
 - 1.3.2 Norrtälje hamn, PM Trafik rev B, Iterio, 2022-12-08
 - 1.4 Markanvisningsområde, 2024-09-19
 - 1.5 Definition av ljus BTA
 - 1.6 Underlag Norrtälje hamn (biläggs ej detta avtal, delges innan tecknandet av markanvisningsavtalet)
2. Värdeutlåtande Norrtälje hamn kv. 13 och kv. 9

Beslut skickas till

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