



## MARK- OCH EXPLOATERINGSENHETEN

Handläggare: Sofi Tillman  
Titel: Projektledare Norrtälje hamn; Delprojektledare  
E-post: sofi.tillman@norrtalje.se

Till: Kommunfullmäktige

# Godkännande av Markanvisningsavtal för kvarter 9 C, kvarteret Hamnpiren, 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 9C, kvarteret Hamnpiren, i Norrtälje Hamn.

## Sammanfattning

Ärendet gäller markanvisningsavtal för kvarter 9C omfattande området på piren där Roslagens Pärla AB, fortsättningsvis benämnd Exploatören, genom upplåtelse av tomträtt ska uppföra en byggnad för publik verksamhet. Då kommunen lägger stor vikt vid att marken på piren kvarstår i kommunens ägo kommer kommunen upplåta marken till pirbyggnaden genom ett tomträttsavtal. Den erbjudna tomträttsavgälden om 314 kr/kvm ljus bruttoarea (BTA), för en period om 10 år räknat från den dag då tomträttsavtalet tecknats, bedöms vara marknadsmässig genom levererad oberoende värdering. Tomträttsavgälden uppskattas till 315 884 kr/år utifrån förutsättningen att byggnaden består av 1006 kvm ljus BTA. Avgälden kan komma att justeras beroende eventuella justeringar i ytor i slutligt projekt- och bebyggelseförslag som upprättas till antagande av detaljplan samt tomträttsavtal och exploateringsavtal. Avgälden indexregleras utifrån ökning av KPI. Samhällsbyggnadskontoret, via projektgruppen, bedömer att markanvisningen till Roslagens Pärla AB, utifrån aktuell *Illustrationsbilaga* (bilaga 1 i markanvisningsavtalet), utvecklingsprocess och ekonomiskt erbjudande, har goda förutsättningar att leda till ett tomträttsavtal och ett genomförande som motsvarar de intentioner som var avsikten med markanvisningen, och därmed uppfylla tidigare inriktningsbeslut för kvarterets innehåll.

## Ärendet

### Beskrivning

#### *Bakgrund*

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutade 20 juni 2021 att 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 13 januari 2015.

Berört kvarter för detta markanvisningsavtal angränsar i samtliga väderstreck nära till skelettplanen i Norrtälje Hamn, och ligger centralt i staden nära den gamla stadskärnan och direkt intill Norrtäljeviken. Berört kvarter ingår i programmet för Norrtälje Hamn. Kommunen äger all mark som ingår i kvarteret. Kvarter 9C omfattar området på piren där Roslagens Pärla AB, fortsättningsvis benämnd som Exploatören, genom upplåtelse av tomträtt ska uppföra en byggnad för publik verksamhet, vilket till exempel kan omfatta komplementutbud till hotellverksamheten i kvarter 9B Ankaret, inklusive utrymmen för scenkonst, konferenser och andra evenemang. Det är prioriterat att verksamheten är utpräglat för publik och erbjuder ett service- och upplevelseutbud som inte är exklusivt för hotellets gäster. Kommunen kommer förvalta det hamnbad som ligger intill pirbyggnaden och det finns ett behov av att nyttja mindre delar av pirbyggnaden för service (så som omklädningsrum, toaletter etc.). Vad servicen kommer omfatta och vem som kommer förvalta de funktionerna i piren, och eventuell

kostnad för drift, kommer att regleras i kommande Tomträttsavtal med Exploatören. Markanvisningen för kvarteren 9C (Pirbyggnaden) sker i enlighet med illustrationsbilagan, bilaga 1, samt Norrtälje hamns styrdokument "Utbyggnadsstrategi för Norrtälje Hamn" respektive "Hållbarhetsprogram för Norrtälje Hamn" som ej biläggs detta ärende.

Kommunen fäster avgörande vikt vid det redovisade programinnehållet, och gestaltungsanslaget som framgår av förslaget. Detta kommer dock att behöva vidarebearbetas i dialog med projektgruppen för Norrtälje Hamn och detaljplanen samt kompletteras med sociala och miljömässiga hållbarhetskoncept och åtaganden. Illustrationsbilagan är en startpunkt för kommande projekt- och bebyggelseförslag som framarbetas parallellt med detaljplaneskedet. Tomträttsavtal och exploateringsavtal träffas tidigast i samband med att fastighetsbildningen vunnit laga kraft och efter det att bygglov beviljats.

### **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 få tomträtt på anvisad mark på överenskomna villkor. Markanvisningen avser blivande kvartersmark inom det blivande kvarteret 9C i Norrtälje Hamn, vilket utgör en del av fastigheten Tälje 5:1. Markanvisningens exakta gränser beslutas i detaljplaneprocessen och den därpå följande fastighetsbildningsförrättningen (avstyckning samt 3D-bildning). 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 hamnbud. Själva piren ingår inte i kvarter 9C och kommer därmed inte ingå i tomträten. Den blivande tomträten ska delta i fastighetssamverkan i form av servitut och/eller gemensamhetsanläggningar.

Kvarteret kommer att detaljplaneläggas i en detaljplan som omfattar kvartersmark inom kvarter 9A, 9B, 9C samt 13A och 13B inom Norrtälje Hamn. Detaljplanen omfattar även mindre områden av allmän plats och delar av Skelettplanen kommer att justeras i samband med detaljplaneläggning av kvarteret 9C och de andra kvarteren inom planområdet. Detaljplanen kan komma att delas upp i flera detaljplaner om exempelvis tidplanen förskjuts för kvarter 13.

Om detaljplanen antas i enlighet med det kommande projekt- och bebyggelseförslaget, vilket kommer att vidareutvecklas utifrån, i den i avtalet ingående *Illustrationsbilagan*, kommer kommunen att upplåta marken till Exploatören genom ett tomträttsavtal. Tecknande av tomträttsavtal villkoras av laga kraft vunnit bygglovsbeslut för överenskommet innehåll i slutligt projekt- och bebyggelseförslag. Vid godkännande av slutligt projekt- och bebyggelseförslag kommer projektorganisationen att lämna en skriftlig nöjdhetsförklaring till Exploatören. Detta ska ha skett innan bygglov kan sökas. Samtliga eventuella ändringar av slutligt projekt- och bebyggelseförslag ska ha godkänts av kommunens projektorganisation via projekt Norrtälje Hamns huvudprojektledare eller utsedd ställföreträdare. Tillträde sker i enlighet med kommande tomträttsavtal.

Antal kvm ljus bruttoarea (BTA) är preliminärt utifrån *Illustrationsbilagan* och fastställs slutligt utifrån maximal ljus BTA enligt lagakraftvunnet bygglov. Kontraktssummorna enligt markanvisningsavtalet är följande:

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

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

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

Tomträttsavtalet 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 tomträttsavtalet ska 13 kapitlet

17 § 1 och 2 stycket i Jordabalken (1970:994) gälla eller de villkor som överenskommes i tomträttsavtalet.

Kommunen och Exploatören avser teckna ett hyresavtal rörande publika servicefunktioner, som toaletter och omklädningsrum, i pirbyggnaden 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.

Markanvisningsavtalet reglerar att det kommande tomträttsavtalet kommer genom uppsägning från fastighetsägarens sida att kunna upphöra efter en tidsperiod om tjugo år, räknat från och med upplåtelsedagen. Om ingen uppsägning sker kommer tomträten fortsatt att löpa på med tidsperioder om tjugo år.

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.

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

Kvarter 9C planeras inte anslutas till sopsugssystemet i Norrtälje Hamn men möjlighet finns till anslutning av verksamhetsinkast om detta är intressant för Exploatören. I sådant fall utgår anslutningsavgift enligt vid tiden gällande anslutningsavgift. Inom fastigheten ska dock säkerställas förutsättningar för anslutning av ovanliggande bostadsfastighet till sopsugssystemet.

Målet har varit att det vid markanvisningsavtalets tecknande ska finnas ett trovärdigt koncept för önskad verksamhet men samtidigt ge utrymme för anpassningar utifrån behov och inspel från kommande hotelloperatör. Illustrationsbilagan är inte ett fullständigt eller slutligt projekt- och bebyggelseförslag utan markanvisningen förutsätter en process där byggnad, gestaltning och programinnehåll och funktioner samt hållbarhetsåtaganden bearbetas vidare. Det har också varit viktigt att säkerställa att planeringen medger goda förutsättningar för att skapa en publik byggnad som erbjuder ett service- och upplevelseutbud som inte är exklusivt för hotellets gäster.

Samhällsbyggnadskontoret, via projektgruppen Norrtälje Hamn, bedömer att markanvisningen till Roslagens Pärla AB, utifrån gällande Projekt- och bebyggelseförslag och ekonomiskt erbjudande, har goda förutsättningar att leda till ett tomträttsavtal och ett genomförande som motsvarar de intentioner som var avsikten med markanvisningen.

## Ärendets beredning

Ärendet har samberetts av kommunsstyrelsekontorets samhällsbyggnadsavdelning genom projektorganisationen för Norrtälje Hamn. Ärendet har löpande avstämts med samhällsbyggnadskontorets styrgrupp. Ärendet har även samordnats med planenheten, gatu- och parkenheten samt med kommunens bolag Norrtälje vatten och avfall AB. Anbudet har bedömts genom en oberoende värdering, bilaga 2. *Illustrationsbilagan* har arbetats fram i dialog med projektgruppen för Norrtälje hamn samt vissa övriga relevanta kompetenser från kommunorganisationen.

## Ekonomiska konsekvenser

Detta ärende gäller en markanvisning längst ut på kajen, där en pirkonstruktion tar vid, i Norrtälje Hamn. Kvarteret och dess verksamheter kommer att samspela med hotell och övrig verksamhet i intilliggande kvarter 9B (hotellet) vid hamnplan för att skapa en byggnad för publik verksamhet i området. Genom avtalet säkerställs möjlighet till ett service- och upplevelseutbud för hotellverksamheten, inklusive utrymmen för scenkonst, konferenser och andra evenemang till både

hotellverksamheten och till allmänheten. Avtalet ger därmed förutsättning för att fullfölja den inriktning för kvarter 9C som beslutades i samband med godkännande av markanvisningsavtal för kvarter 9AB (KS 2021–1584), där kommunstyrelsen i beslutet uppdrog till projekt Norrtälje hamn att föra dialog med exploatören för att möjliggöra scenkonst inom ramen för presenterade evenemangsytor. Även i underlaget till inriktningsbeslutet för G3, beslutad av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott den 20 januari 2020, nämns piren och dess inriktning.

Genom markanvisningsavtalet ges kommunen möjlighet till intäkt genom en tomträttsavgäld som förväntas uppgå till ca 315 884 kr/år. Den slutliga intäkten beror dels på den byggrättsvolym som framtida bygglovshandlingar fastställer, dels på marknadens påverkan på index (KPI). Under en avgäldsperiod om 10 år, beräknat med en avgäld om 3 % av fastighetsvärdet, innebär en intäkt om ca 9,8 mnkr.

Kommunen har tidigare genomfört marksaneringsåtgärder samt ombyggnad av hela pirkonstruktionen i enlighet med beslutade investeringar i investeringsbeslutet, beslutad i kommunfullmäktige 27 april 2020, för etapp G3 i Norrtälje Hamn. Investeringarna var nödvändiga för piren samt angränsande allmänna anläggningar oavsett användning av pirytan. Byggnationen av pirbyggnaden bedöms inte medföra någon merkostnad för kommunen. En mindre kostnad för ytskikt som skulle ha behövts inom nu avsedd byggrätt för pirbyggnad för det fall ytan i stället skulle planläggas och användas som allmän plats sparas in.

Inför markanvisningen har en oberoende värdering av marken utförts av Svefa, bilaga 2. Värderingen anger att en marknadsmässig tomträttsavgäld uppgår till 225 kr/kvm ljus BTA. Den erbjudna tomträttsavgälden om 314 kr/kvm ljus BTA bedöms därmed vara marknadsmässig. En mer utvecklad ekonomisk analys för Projekt Norrtälje Hamn som helhet presenteras vid varje statusrapportering.

Konsekvensen av att inte godkänna markanvisningsavtalet mellan kommunen och Exploatören resulterar i en risk att inriktningsbeslutet om att det i kvarter 9C ska skapas en publik verksamhet skjuts längre fram i tidplanen och även att hotellverksamheten tappar funktioner som kan vara till fördel till hotellverksamheten. Det innebär även att det dröjer innan en lösning finns på plats med funktioner till utomhusbadet, som omklädningsrum, toalett etcetera.

## Konsekvenser för barn

Förslaget medför förutsättning att anordna service till kommunens stadsbad vilket bedöms gynnsamt för dessa användningar bland annat för barn. 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.

## Landsbyggs- och skärgårdsperspektiv

Förslaget innebär att planering kan påbörjas för att möjliggöra för en ny verksamhet att etablera sig på platsen och i kommunen. Lokaliseringen av markanvisningen innebär en stark koppling till skärgården och möjliggör för ökad attraktion för turism och därmed besökande till Norrtälje hamn och Norrtälje kommun.

Anna Kesitalo  
Samhällsbyggnadsdirektör  
Samhällsbyggnadskontoret

Catherine Andersson  
Mark- och exploateringschef  
Mark- och exploateringsavdelningen

## Bilagor

1. Markanvisningsavtal avseende kv 9 C, del av fastigheten Tälje 5:1, i Norrtälje hamn inklusive underbilagor
  - 1.1 Illustrationsbilaga kv 9C, daterat 2024-09-23.

- 1.2 Markanvisningsområde, daterat 2024-09-18
- 1.3 Definition av ljus BTA
- 1.4 Underlag Norrtälje hamn (biläggs ej detta avtal, delges innan tecknandet av markanvisningsavtalet)
- 1.5 Processmodell till MAA Projekt- och bebyggelseförslag kv 9C

- 2. Värderingsutlåtande Tomträtt kv 9C

## Beslut skickas till

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