



MARK- OCH EXPLOATERINGSENHETEN

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

Till: Kommunfullmäktige

Godkännande av Tillägg nr 2 till Markanvisningsavtal för kvarter 9A Terminalen och 9B Ankaret i Norrtälje Hamn

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott föreslår:
Kommunstyrelsen föreslår:
Kommunfullmäktige beslutar:

1. Godkänna tillägg nr 2 till markanvisningsavtalet mellan Roslagens Pärla org.nr. 559370–4413 och Norrtälje kommun avseende kvarter 9A Terminalen och 9B Ankaret i Norrtälje Hamn.
2. Delegera undertecknandet av tillägg nr 2 till markanvisningsavtalet mellan Roslagens Pärla org.nr. 559370–4413 och Norrtälje kommun avseende kvarter 9A Terminalen och 9B Ankaret i Norrtälje Hamn till samhällsbyggnadsdirektören.

Sammanfattning

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutade den 20 januari 2021 (§ 9, KS 2020–1580) att kvarter 9ab i Norrtälje hamn ska anvisas för bostäder, hotell med mera. Samhällsbyggnadskontoret bjöd i maj 2021 in till en öppen markanvisningstävling för kvarter 9a och 9b invid Hamnplan i Norrtälje Hamn vilket resulterade i att ett markanvisningsavtal godkändes av kommunfullmäktige den 24 oktober 2022 (§ 179, Dnr KS 2021–1584) med Roslagens Pärla AB, fortsättningsvis benämnd "exploatören".

Ett tillägg nummer 1 till markanvisningsavtalet godkändes av kommunfullmäktige den 25 november 2024 (§ 280, Dnr KS 2024–1091) som reglerade om en del av villkoren i markanvisningsavtalet. Ett tillägg nummer 2 till markanvisningsavtalet behöver tecknas för att justera avtalets giltighetstid, för att säkerställa att detaljplanen kommer hinna antas av kommunfullmäktige innan markanvisningsavtalet löper ut.

Ärendet

Bakgrund

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutade den 20 januari 2021 (§ 9, KS 2020–1580) om inriktningar för genomförandeetapp G3 i Norrtälje Hamn. Inriktningsbeslutet angav bland annat att möjligheten för hotellkoncept, kombinerat med konferens och/eller annan verksamhet samt bostäder, skulle prövas i kvarter 9ab i Norrtälje Hamn.

Samhällsbyggnadskontoret bjöd den 6 maj 2021 in till en öppen markanvisningstävling för kvarter 9a och 9b invid Hamnplan i Norrtälje Hamn.

Ett markanvisningsavtal för kvarter 9ab i Norrtälje Hamn har tidigare tecknats mellan kommunen och exploatören, vilket godkändes i kommunfullmäktige den 24 oktober 2022 (§ 179, Dnr KS 2021–1584). 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. Villkoren i det ursprungliga markanvisningsavtalet omförhandlades och beslutades av kommunfullmäktige den 25 november 2024 (§ 280, Dnr KS 2024–1091) och resulterade i ett tilläggsavtal nummer 1 till markanvisningsavtalet.

Den tid som gick åt till omförhandling av markanvisningsavtalet för kvarter 9ab tillsammans med ett noggrant arbete med framtagande av handlingar till detaljplanen har medfört att det finns en viss förskjutning i tidplanen för detaljplanens antagande.

Syftet med tilläggsavtal nummer 2 är att justera avtalstiden så att markanvisningsavtalet gäller när detaljplanen för området som markanvisningsavtalet omfattar antas av kommunfullmäktige. Preliminär tidplan är att detaljplanen antas Q2 2026. För att ta hänsyn till om någon ytterligare försening skulle uppstå, innebär tilläggsavtalet att det finns marginal tidsmässigt för en sådan händelse.

Tilläggsavtalet till markanvisningsavtalet

Tilläggsavtalet justerar några aspekter i det ursprungliga markanvisningsavtalet. Den rubrik som justeras är stycke 4, 5 och 6 under rubrik "AVTALETS GILTIGHET" i Markanvisningsavtalet. Där ska följande i stället gälla:

"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 2026-12-31 genom beslut som vinner laga kraft och

att detaljplan avseende projektet antas av kommunfullmäktige senast 2026-12-31 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. 2027-03-31. 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 råår över, sker detta utan ersättningsrätt för någondera part. Kommunfullmäktige är inte bunden av detta Avtal vid antagandeprovning av detaljplanen."

Ärendets beredning

Ärendet har samberetts av projektorganisationen för Norrtälje Hamn inklusive mark- och exploateringsenheten och planenheten samt med ekonomiavdelningen.

Ekonomiska konsekvenser

Föreslagen avtalsändring medför inga särskilda ekonomiska konsekvenser eftersom det endast är en förlängning av avtalet som regleras. Det kan innebära att ersättningarna erläggs

något senare eftersom avtalets giltighetstid förlängs, men detta är beroende av tidplanen för detaljplanen och när denna antas av kommunfullmäktige. Eftersom detaljplanen är en myndighetsprövning, så är en senareläggning av ersättningarna på grund av detaljplanen inte något som avtalen kan påverka.

Konsekvenser för barn

Förslaget innebär inga förändrade konsekvenser för barn jämfört med ursprungligt markanvisningsavtal. 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 fortgå för att möjliggöra för en eller flera nya verksamheter att etablera sig på platsen och i kommunen. Hotellet bidrar starkt till kommunens turism. Lokaliseringen av markanvisningen innebär en stark koppling till skärgården och möjliggör för ökad attraktion för turism och besökande till Norrtälje hamn och Norrtälje kommun.

Anna Keskitalo
Samhällsbyggnadsdirektör
Samhällsbyggnadskontoret

Catherine Andersson
Mark- och exploateringschef
Mark- och exploateringsenheten

Bilaga

1. Tilläggsavtal nr 2 till markanvisningsavtal avseende kv 9AB, del av fastigheterna Tälje 5:1 och Tälje 3:1, i Norrtälje hamn inklusive underbilagor

Beslut skickas till

Samhällsbyggnadsdirektör, Anna Keskitalo
Mark- och Exploateringsavdelningen, Catherine Andersson
Projektledare för Norrtälje Hamn, Elisabeth (Harriet) Lundgren
Delprojektledare exploatering i Norrtälje hamn, Sofi Tillman