



## Mark- och exploateringsavdelningen

Handläggare: Matilda Johansson  
Titel: Exploateringsingenjör  
E-post: Matilda.johansson2@norrtalje.se

Till:  
Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott

# Godkännande av exploateringsavtal i anslutning till detaljplan för kvarteret Pråmen, Norrtälje Hamn

## Förslag till beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott föreslår:

Kommunstyrelsen godkänner exploateringsavtal i anslutning till detaljplan kvarteret Pråmen, Norrtälje Hamn, mellan Fastighets AB Insjövassen och kommunen.

## Sammanfattning av tjänsteutlåtandet

Kommunstyrelsekontoret föreslår kommunstyrelsen att godkänna exploateringsavtalet mellan Fastighets AB Insjövassen och kommunen. Som medpart är bostadsrättsföreningen Norra Båthuset så som fastighetsägare av Pråmen 1. Exploateringsområdet berörs av förslag till detaljplan för kvarteret Pråmen i Norrtälje stad med syfte att möjliggöra bostäder.

Del av fastigheterna Tälje 3:1, 3:16 och Smeden 1 som i detaljplanen är utlagd som kvartersmark överläts till Fastighets AB Insjövassen för 9.039.407 kr. Fastighets AB Insjövassen erlägger gatukostnadsersättning uppgående till 18.466.720 kr. Kontraktssummorna ska justeras med hänsyn till konsumentprisindex förändring från 2014-10-30 (basmånad) till senast kända månadsindex vid erläggandet av respektive kontraktssumma. Som säkerhet för betalningsskyldigheten ställer Index Residence AB (publ), 556561-0770 moderbolagsgaranti, enligt exploateringsavtalet.

## Bakgrund

Exploateringsavtal gäller del av ramavtal, godkänt av kommunstyrelsen 2014-06-02 § 101, med tillägg, godkänt av kommunstyrelsen 2014-12-01 § 181.

Kommunen har tagit fram ett förslag till strukturplan, vision, övergripande gestaltungsprinciper och genomförandestrategi för ett stadsomvandlingsprojekt för bostäder och lokaler i Norrtälje Hamn, antaget av kommunfullmäktige 2012-04-02. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 2012-06-20 uppdra till kommunstyrelsekontoret att starta en detaljplan, en s.k. skelettplan, för hela hamnprojektet avseende gator och andra allmänna platser. Skelettplanen vann laga kraft den 2015-01-13. Därefter har strategiska ställningstaganden, utveckling av gestaltungs- och stadsbyggnadsprinciper mm sammanfattas i "Utbyggnadsstrategi för Norrtälje Hamn".

Fastigheten Pråmen 1 ägs av Bostadsrättsföreningen Norra Båthuset i Norrtälje Hamn, 769633-2878. Fastigheten Tälje 3:1 och Tälje 3:16 ägs av Kommunen. Smeden 1 ägs av ett kommunalt bolag, Smeden 1 Norrtälje AB, 556989-8157.

Bostadsrättsföreningen Norra Båthuset i Norrtälje Hamn är ett helägt dotterbolag inom Index-koncernen. Bolag som kontrolleras av Index Residence AB (publ) har ingått uppdragsavtal med respektive bostadsrättsförening avseende genomförandet och uppförandet av respektive kvarter.



Fastigheten berörs av förslag till detaljplan för kvarteret Ångsågen i Norrtälje stad med syfte att möjliggöra bostäder. Detaljplanen kommer att omfatta kvartersmark.

### Koppling till gällande styrdokument

Ärendet bidrar generellt till Kommunfullmäktiges övergripande mål.

### Lagkrav

Exploateringsavtal regleras i plan och bygglagen (2010:900) och definieras i lagen som ett avtal om genomförande av en detaljplan mellan en kommun och en byggherre eller en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen. 6 kap. 39 – 42 §§.

### Samberedning

Ärendet har beretts av kommunsstyrelsekontorets samhällsbyggnadsavdelning.

### Beskrivning av ärendet

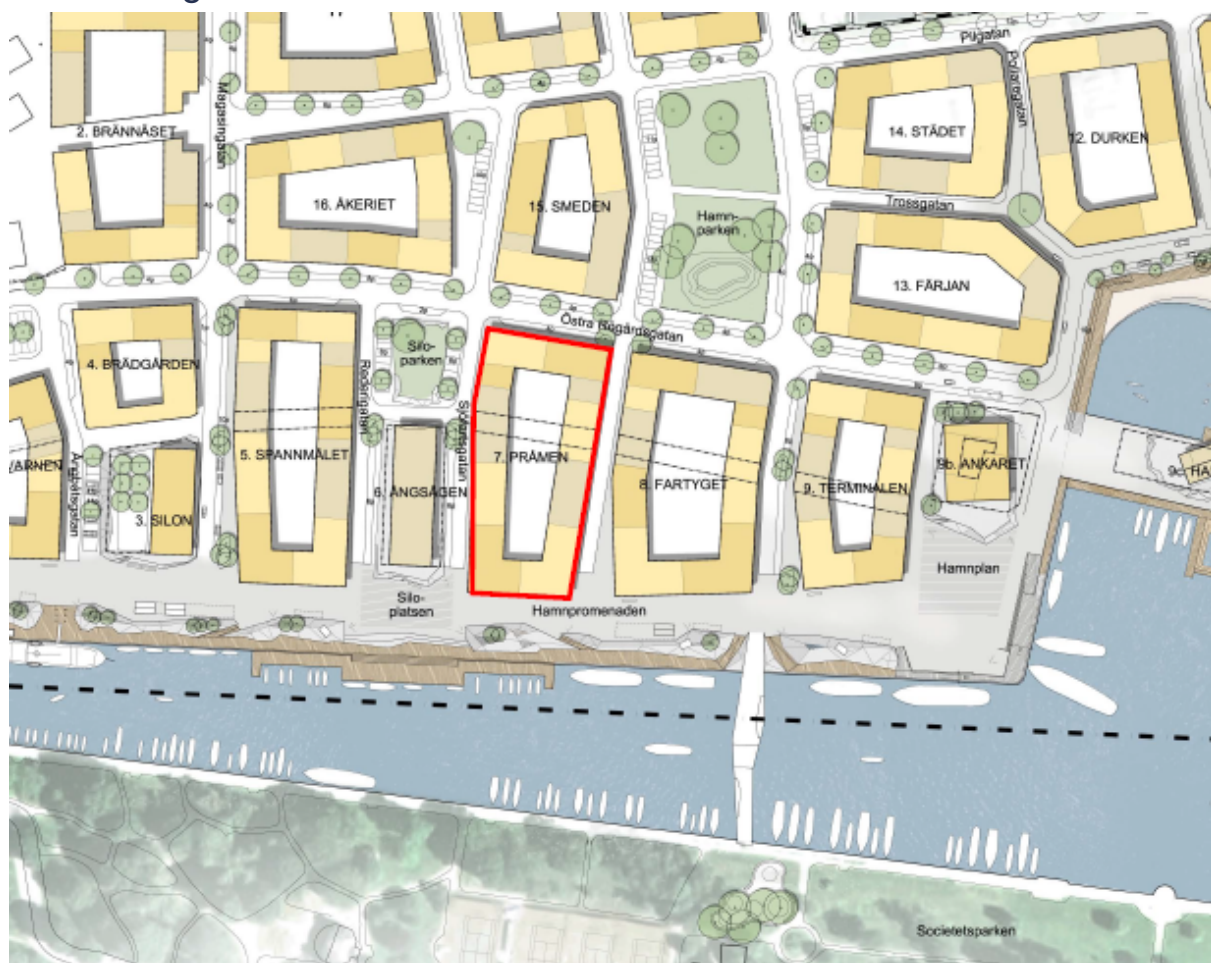


Bild 1. Rödmarkerat område är kvarteret 7, Prämen, i Norrtälje hamn.

Kommunstyrelsekontoret föreslår kommunstyrelsen att godkänna exploateringsavtalet mellan exploatören och kommunen.

Geografiskt omfattar åtagandena i exploateringsavtalet det markområde som omfattas av förslag till detaljplan för kvarteret Pråmen i Norrtälje stad. Exploatören förbinder sig att genomföra exploateringen av kvartersmarken inom området.

Allmänna anläggningar byggs ut av Kommunen i takt med att bebyggelsen uppförs och utformas enligt Kommunens tekniska standard. Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Exploatören ska ombesörja och bekosta samtliga arbeten inom kvartersmark i exploateringsområdet.

Exploatören ansvarar och bekostar den efterbehandling (sanering) av marken som erfordras avseende kvartersmarken samt blivande gatumark som överlämnas till Kommunen.

Exploateringsområdet ligger inom verksamhetsområde för allmänt vatten och avlopp.

Anläggningsavgift för vatten och avlopp erläggs enligt Kommunens, vid debiteringstillfället gällande VA-taxa.

För kvartersmark ställer Norrtälje kommun som krav att det ska kunna omhändertas 50 % av ett 10-minuters 20-årsregn inom fastigheten.

Erforderlig parkering ska av exploatören anordnas inom kvartersmark.

Exploateringsområdet avses att kopplas till befintligt elnät och fjärrvärmenät. Möjlighet finns att dra fram ledningar i gatunät för anslutning till telefoni och bredband vilket bekostas av exploatören.

Exploatören rekviderar och erlägger avgift för anslutning till el, bredband, eventuell fjärrvärme mm. enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

I det fall det krävs justeringar eller kompletteringar på allmänna anläggningar som påkallas av exploatören, efter det att det byggts i Norrtälje Hamn, så ansvar exploatören för och bekostar erforderliga åtgärder inklusive skyddsåtgärder.

Kommunen utför omläggning av befintliga spill- och dagvattenledningar som berör exploateringsområdet.

Området kommer att förses med sopsugsanläggning. Bolaget förbinder sig att ansluta till Kommunens sopsugsanläggning inom Norrtälje hamn. Separat avtal har tecknats.

Avtalet är villkorat av att kommunstyrelsen godkänner avtalet senast vid antagande av detaljplan genom beslut som vinner laga kraft.

## Konsekvensanalys/riskanalys

Exploateringsavtalet är ett led i genomförandet av detaljplanen. Konsekvensen av att inte godkänna exploateringsavtalet leder till att detaljplanen inte kan genomföras.



### Barnkonsekvensanalys

Är inte tillämplig.

### Ekonomisk analys

Bolaget erlägger köpeskilling till kommunen för del av fastigheterna Tälje 3:1, 3:16 och Smeden 1 uppgående till 9.039.407 kr. Fastighets AB Insjövassen erlägger gatukostnadsersättning uppgående till 18.466.720 kr. Kontraktssummorna ska justeras vid bygglovet med hänsyn till konsumentprisindex förändring från 2014-10-30 (basår) till senast kända månadsindex vid erläggandet av respektive kontraktssumma. Som säkerhet för summan ställer Index Residence AB (publ), 556561-0770 moderbolagsgaranti, vilken bifogas exploateringsavtalet. Bolaget ska senast när gata fram till kvartersmarken är anlagd i farbart skick exklusive ytskikt kontant erlägga kontraktssumman.

### Jämställdhetsanalys

Är inte tillämplig.

### Äldre- och tillgänglighetsanalys

Är inte tillämplig.

### Tidplaner

Den preliminära tidplanen enligt nedan kan komma att påverkas av förutsättningar för genomförandet. Parterna ska fortlöpande gemensamt revidera tidsplanen vid behov.

Godkännande och antagande	kvartal 3, 2019
Lagakraft vunnit detaljplan	kvartal 3, 2019
Marköverlåtelse	kvartal 4, 2020
Färdigställande av allmän platsmark (byggväg)	kvartal 4, 2019
Färdigställande av allmän platsmark (finplanering)	kvartal 3, 2022
Färdigställande av anslutningspunkt VA	kvartal 3, 2019
Inflyttning (färdigställt kvarter)	kvartal 1, 2022

Charlotte Köhler  
Samhällsbyggnads direktör  
KSK samhällsbyggnad

Roger Gustafsson  
t.f. Avdelningschef  
Mark- och exploateringsavdelningen

## Bilagor

1. Exploateringsavtal, 2019-07-05



## Beslut skickas till

Mark- och exploateringsavdelningen