



### Förvaltning och avdelning

Handläggare: Sofi Tillman  
Titel: Projektledare/exploateringsingenjör  
E-post: Sofi.tillman@norrtalje.se

Till: Samhällsbyggnadsutskott

# Godkännande av marköverlåtelseavtal, omvandlingsavtal samt samverkansavtal i anslutning till detaljplan för Lommarstranden etapp I, del av fastigheten Tälje 4:62 i Norrtälje

## Förslag till beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutar:

1. Godkänna partsbyte för samverkansavtal tecknat 2015-11-30 för Lommarskogen Utveckling AB till Lommarskogen Förvaltning AB, i anslutning till detaljplan för Lommarstranden etapp I, del av fastigheten Tälje 4:62 i Norrtälje
2. Godkänna partsbyte för samverkansavtal tecknat 2015-11-30 för Credentia AB till Credentia Lommarstranden AB, i anslutning till detaljplan för Lommarstranden etapp I, del av fastigheten Tälje 4:62 i Norrtälje
3. Godkänna partsbyte för samverkansavtal tecknat 2015-11-30 för Kärnhem Bostadsproduktion AB till Kärnhem Gul AB, i anslutning till detaljplan för Lommarstranden etapp I, del av fastigheten Tälje 4:62 i Norrtälje
4. Godkänna partsbyte för samverkansavtal tecknat 2015-11-30 för Magnolia Holding 3 AB till Magnolia Projekt 420 AB, i anslutning till detaljplan för Lommarstranden etapp I, del av fastigheten Tälje 4:62 i Norrtälje
5. Godkänna partsbyte för samverkansavtal tecknat 2015-11-30 för Magnolia Holding 3 AB till Magnolia Projekt 4212 AB, i anslutning till detaljplan för Lommarstranden etapp I, del av fastigheten Tälje 4:62 i Norrtälje

och

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott föreslår:

Kommunstyrelsen föreslår:

Kommunfullmäktige beslutar:

6. Godkänna marköverlåtelseavtal för etapp I, kvarter 1, i anslutning till detaljplan för Lommarstranden, del av fastigheten Tälje 4:62 i Norrtälje, mellan Kärnhem Gul AB och Kommunen.
7. Godkänna marköverlåtelseavtal för etapp I, kvarter 2A (byggnad 4), i anslutning till detaljplan för Lommarstranden, del av fastigheten Tälje 4:62 i Norrtälje, mellan Credentia Lommarstranden AB och Kommunen.

8. Godkänna marköverlåtelseavtal för etapp I, kvarter 2B (byggnad 5 och 6), i anslutning till detaljplan för Lommarstranden, del av fastigheten Tälje 4:62 i Norrtälje, mellan Credentia Lommarstranden AB och Kommunen.
9. Godkänna marköverlåtelseavtal för etapp I, kvarter 3, i anslutning till detaljplan för Lommarstranden, del av fastigheten Tälje 4:62 i Norrtälje, mellan Lommarskogen Förvaltning AB och Kommunen.
10. Godkänna marköverlåtelseavtal för etapp I, kvarter 4, i anslutning till detaljplan för Lommarstranden, del av fastigheten Tälje 4:62 i Norrtälje, mellan Lommarskogen Förvaltning AB och Kommunen.
11. Godkänna marköverlåtelseavtal för etapp I, kvarter 5, i anslutning till detaljplan för Lommarstranden, del av fastigheten Tälje 4:62 i Norrtälje, mellan Lommarskogen Förvaltning AB och Kommunen.
12. Godkänna marköverlåtelseavtal för etapp I, kvarter 6, i anslutning till detaljplan för Lommarstranden, del av fastigheten Tälje 4:62 i Norrtälje, mellan Magnolia Projekt 420 AB och Kommunen.
13. Godkänna omvandlingsavtal för etapp I, kvarter 6, i anslutning till detaljplan för Lommarstranden, del av fastigheten Tälje 4:62 i Norrtälje, mellan Magnolia Projekt 420 AB och Kommunen.
14. Godkänna marköverlåtelseavtal för etapp I, kvarter 7A (byggnad 19), i anslutning till detaljplan för Lommarstranden, del av fastigheten Tälje 4:62 i Norrtälje, mellan Credentia Lommarstranden AB och Kommunen.
15. Godkänna marköverlåtelseavtal för etapp I, kvarter 7B (byggnad 22), i anslutning till detaljplan för Lommarstranden, del av fastigheten Tälje 4:62 i Norrtälje, mellan Credentia Lommarstranden AB och Kommunen.
16. Godkänna marköverlåtelseavtal för etapp I, kvarter 8, i anslutning till detaljplan för Lommarstranden, del av fastigheten Tälje 4:62 i Norrtälje, mellan Magnolia Projekt 4212 AB och Kommunen.
17. Godkänna omvandlingsavtal för etapp I, kvarter 8, i anslutning till detaljplan för Lommarstranden, del av fastigheten Tälje 4:62 i Norrtälje, mellan Magnolia Projekt 4212 AB och Kommunen.
18. Godkänna marköverlåtelseavtal för etapp I, kvarter 9, i anslutning till detaljplan för Lommarstranden, del av fastigheten Tälje 4:62 i Norrtälje, mellan Kärnhem Gul AB och Kommunen.
19. Godkänna marköverlåtelseavtal för etapp I, kvarter "Noden", i anslutning till detaljplan för Lommarstranden, del av fastigheten Tälje 4:62 i Norrtälje, mellan samfällighetsförening som bildas vid avslutad lantmäteriförrättning och Kommunen.
20. Godkänna samverkansavtal för etapp I, kvarter "Noden", i anslutning till detaljplan för Lommarstranden, del av fastigheten Tälje 4:62 i Norrtälje, mellan Credentia Lommarstranden AB, Kärnhem Gul AB, Magnolia Projekt 420 AB, Magnolia Projekt 4212 AB, Lommarskogen Förvaltning AB och Kommunen.
21. Godkänna arrendeavtal för tillfällig parkering under viss tid för etableringsskedet av Noden i etapp I, kvarter "Noden", i anslutning till detaljplan för Lommarstranden, del av fastigheten Tälje 4:62 i Norrtälje, mellan Magnolia Parkering AB och Kommunen.

## Sammanfattning av tjänsteutlåtandet

Ärendet omfattar flertalet marköverlåtelseavtal för kvarter 1-9 (bostäder) samt kvarter "Noden" (parkeringsanläggning mm) inom projekt Lommarstranden etapp I. Noden är ett kvarter för parkeringshus med inslag av sociala funktioner kallad "Noden" som försörjer 9 av kvarteren i området med parkering. Parterna som marköverlåtelseavtalen tecknas med utgörs av de parter som tidigare tecknat samverkansavtal (2015) för Lommarstranden med undantag av Roslagsbostäder som avstår etapp I. Parterna i etapp I, som tecknat marköverlåtelseavtal, är således Credentia AB, Kärnhem

Bostadsproduktion AB, Lommarskogen Utveckling AB och Magnolia Holding 3 AB. Ärendet omfattar även samverkansavtal för kvarter "Noden" samt omvandlingsavtal för hyresrätterna.

Marköverlåtelseavtalen omfattar det markområde som regleras av antagen detaljplan för Lommarstranden etapp I, del av fastigheten Tälje 4:62 i Norrtälje.

Projekt Lommarstranden är uppdelad i två (II) etapper, varav marköverlåtelseavtalen i detta tjänsteutlåtande omfattar etapp I.

## Ärendet

### Beskrivning

Kommunstyrelsen godkände 2015-11-30 fem samverkansavtal (markanvisningar) mellan Kommunen och fem (5) externa parter (bolagen/exploatörerna): Credentia AB, Lommarskogen Utveckling AB, Magnolia Holding 3 AB, Kärnhem Bostadsproduktion AB samt Roslagsbostäder AB, angående exploatering på del av den kommunalägda fastigheten Tälje 4:62. Fastigheten är belägen väster om centrala Norrtälje och norr om Campus eller gamla LV3. Bolagen har tillsammans med Kommunen och de andra samverkansparterna utvecklat området på del av Tälje 4:62 genom detaljplaneringsskedet. Exploateringen berör förutom del av Tälje 4:62 även del av Tälje 4:90 samt Tälje 4:26. Projektet består totalt av två (II) etapper varav detta ärende avser etapp I. I etapp I planeras det för ca 500 bostäder i form av flerbostadshus och radhus. Ca 2/5 av bostäderna inom området ska upplåtas med hyresrätt. Roslagsbostäder AB har avstått att exploatera i Lommarstranden etapp I och fördelat ut sin andel i denna etapp i enlighet med samverkansavtalet (2015) till Magnolia med övriga exploatörers medgivande.

I samband med genomförandeskedet har Lommarskogen utveckling AB begärt ändring av avtalspart, se **bilaga 1**. Bytet av part är granskat inkl. part för utställande av ekonomisk säkerhet och bedöms inte påverka kommunens ställning för genomförandet. Det är inte en onormal disposition för denna typ av avtal.

Detaljplanen för området förväntas att antas i Kommunfullmäktige 2020-12-14 i samband med aktuellt ärende.

De tecknade samverkansavtalen från 2015 (markanvisningsavtalen) reglerar exploatörernas rätt att, på vissa villkor, ensamma förhandla med kommunen om genomförande av bebyggelse på mark som ägs av kommunen. Dessa avtal kommer, i samband med detaljplanen, att övergå till marköverlåtelseavtal som ytterligare reglerar ansvars- och kostnadsfördelning av åtgärder som fordras för detaljplanens genomförande samt försäljning av marken. Separata marköverlåtelseavtal har tecknats mellan Credentia Lommarstranden AB och Norrtälje kommun, mellan Lommarskogen Förvaltning AB och Norrtälje kommun, mellan Magnolia Projekt 420 AB och Norrtälje kommun, mellan Magnolia Projekt 4212 AB och Norrtälje kommun samt mellan Kärnhem Gul AB och Norrtälje kommun. Dock tecknas avtalen per exploateringsenhet/kvarter varför flera avtal tecknas med samma exploatör. Avtalen kommer även att reglera överenskommelserna om försäljning/köp av kommunal mark i samband med projektets genomförande.



BILD 1: Masterplan för Lommarstranden Etapp I, dat. 2019-11-25, bilaga 16.

Området är uppdelat i 11 stycken kvarter (10 med bostäder och 1 med parkeringsanläggning), varav kvarter nr 10 bevaras i kommunens ägo tills vidare då det i framtiden finns möjlighet att utveckla en förskola på kvarteret alternativt ytterligare bostäder. Kvarter 10 är därför i detaljplanen planlagd både som förskola och bostäder då behovet av en förskola på platsen inte är säkerställd men har varit under diskussion. Möjlighet och förväntningen är att kvarter 10 i framtiden kommer säljas med antingen ändamålet för en förskola eller för ytterligare bostäder. För de övriga kvarteren, kvarter 1-9 samt kvarteret "Noden", har det tecknats ett marköverlåtelseavtal för respektive kvartersindelning med respektive part som redovisas i bilden nedan. Kvarteret "Noden" kommer att överlåtas till den samfällighetsförening som förvaltar gemensamhetsanläggningen, med exploatörerna som andelsägare. Detta i enlighet med (nya) samverkansavtalet som tecknas för Noden. Ansökan om lantmäteriförrättning är inlämnad och kommer att påbörjas när detaljplanen har vunnit laga kraft. Gemensamhetsanläggningen för Noden samt samfällighetsföreningen bildas i samband med lantmäteriförrättning. Marköverlåtelseavtalet för kvarteret "Noden" undertecknas i samband med att lantmäteriförrättningen avslutas.

För att säkerställa upplåtsformen hyresrätter i viss del av bostadsvolymen, ca 2/5, stadgade samverkansavtalet från 2015 att omvandling från hyresrätter till annan upplåtelseform skulle sanktioneras med en tilläggsavgift vars storlek är förutbestämd i detta samverkansavtal. I skedet med

marköverlåtelsen har detta omhändertagits genom att upprätta två olika omvandlingsavtal för aktuella hyresrättskvarter, nr 6 och nr 8. Dessa ska godkännas i anslutning till marköverlåtelsen och vara en del av förutsättning för denna.

I samband med marköverlåtelsen för bostadskvarteren har ett nytt (och utan samband med avtalet från 2015) samverkansavtal tagits fram för att reglera, säkerställa och beskriva hur ansvaret för den gemensamma parkeringsanläggningen Noden. Noden är i huvudsak en parkeringsanläggning som är gemensam för områdets samlade parkeringsbehov för bostäderna. Det innebär att samtliga exploatörer, fastighetsägare har en andel i både ansvar och parkeringsplatser. För att få förutsägbarhet och fördelning av ansvaret för Noden har samverkansavtalet tagits fram. I respektive marköverlåtelse för bostäderna är parkeringsansvaret inte i stor grad reglerat mer än att Noden utpekats som den tvingande lösningen för bostädernas parkeringsbehov, det är inte tillåtet att senare ändra parkeringsmodell. Den detaljerade ansvarsregleringen för etableringen, finansiering mm av Noden sker i (nya) samverkansavtalet för Noden och är vitesbelagt. För ansvaret i Noden / samverkansavtalet ställer exploatörerna ånyo finansiella säkerheter för dess genomförande.

Kommunen ingår till vissa delar i detta samverkansavtal grundat på att kommunen fortsatt under viss tid kvarstår som fastighetsägare till kv 10 tills eventuellt behov för förskola mm är utrett.

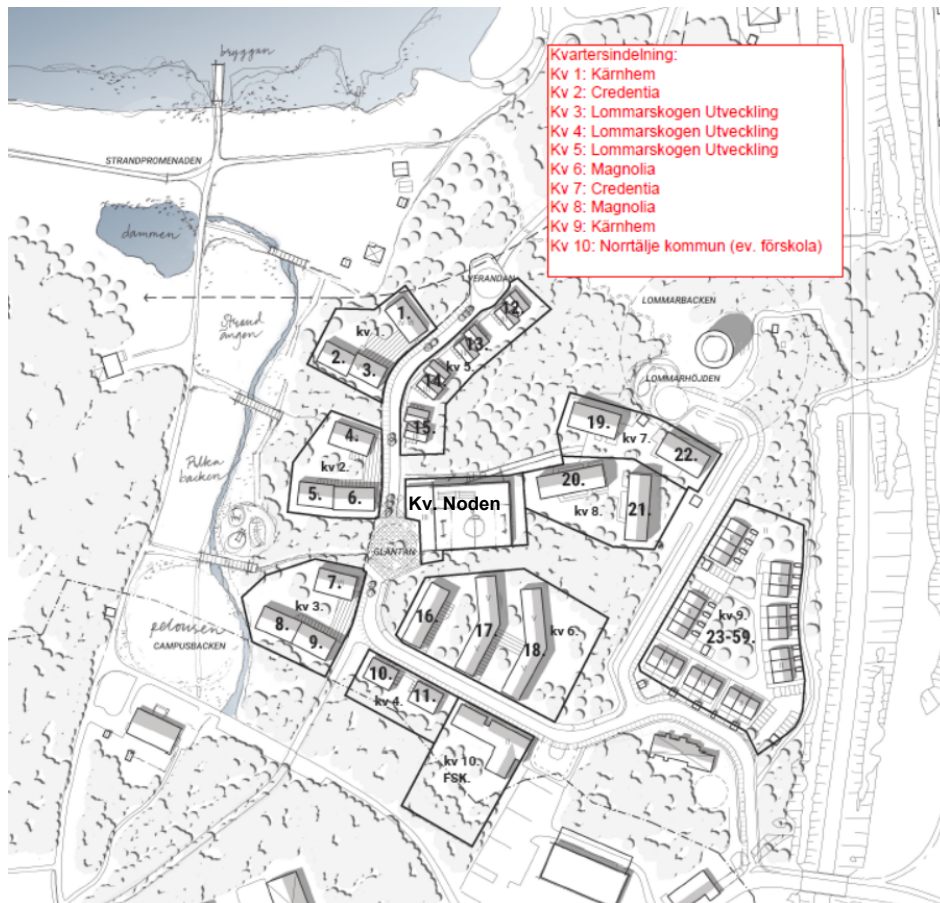


BILD 2: kvartersindelning med byggnadsidentiteter samt partsfördelning för exploatörerna, bilaga 18.

Exploatörerna bekostar samtliga åtgärder inom kvartersmark som krävs för genomförandet av detaljplanen. Exploatörerna står för samtliga förrättningskostnader kopplade till kvartersmark. Exploatörerna står för övriga exploateringskostnader såsom bygglovskostnader samt för erforderliga anslutningskostnader och övriga taxor. Kommunen står för kostnader för genomförandet, iordningställandet och drift av den allmänna platsen, kostnader för anläggande och drift av VA samt står för de initiala förrättningskostnaderna när marken först styckas i olika fastigheter.

Som säkerhet för exploatörernas skyldigheter i enlighet med marköverlåtelseavtalen överlämnar respektive exploatörer en säkerhet i form av moderbolagsgaranti eller liknande som godtas av kommunen. Dessa finns som en del av respektive marköverlåtelseavtal.

Kommunen kommer för exploateringen ha intäkter och kostnader. Detta ärende avser endast intäktsdelen. För investering och exploateringskostnader finns ett separat investeringsärende som beskriver och hanterar denna del i detalj.

Båda ärendena grundas och redovisar samma Mex-kalkyl, **bilaga 17**. Totalt ger etapp I intäkter i form av köpeskilling för markförsäljning och vissa andra exploateringsintäkter en viss positiv resultatmarginal för etapp I. Exploateringsintäkterna består främst av samverkansbidrag från byggherrar, kostnadsbidrag av mass/berghantering samt kostnadsbidrag från Norrtälje energi. Kommunen får även intäkter för del av de samverkanskostnader som upparbetats. Gatukostnader för exploatörerna är enligt samverkansavtalet (2015) inkluderat i köpeskillingen för markförsäljningen och således tillkommer ingen ytterligare ersättning erhållas separat för detta.

Intäkterna är totalt 151 354 tkr och kostnaderna är totalt 147 933 tkr (exkl. VA). Exploatörerna erlägger totalt en köpeskilling för kvartersmark avsedd för bostadsbebyggelse inom området på ca 130 776 tkr, beräknat i enlighet med samverkansavtal (2015) samt en uppräknig av intäkterna efter detta avtals tecknande, se **bilaga 17** exploateringskalkyl MEX för ytterligare redovisning. Samverkansavtalet reglerar att markpriset ska räknas upp med hjälp av statistik hämtad från bland annat mäklarstatistik. Framtida försäljning av kvarblivande byggrätt (kv 10) är inräknad i denna intäkt. Exploateringsintäkterna i övrigt motsvarar 20 579 tkr.

Kommunens kostnader som hanteras i separat investeringsärende, som fordras för detaljplanens genomförande, är fördelade på gatukostnader samt VA-anläggningskostnader. Kommunens kostnader uppgår till ca 147 933 tkr fördelade på gatukostnader (exkl. VA).

### Lagkrav

Genomförandet av detaljplaner regleras i PBL; Plan- och bygglag (2010:900).  
Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar.

### Koppling till gällande styrdokument

I Norrtälje kommuns översiktsplan; *Översiktsplan 2040*, antagen av Kommunfullmäktige 2013-12-09, anges att "bebyggelseutveckling bör ske i utpekade stråk där förutsättningarna bedöms vara goda vad gäller tillgång till service och arbetsmarknad" samt att invånarantalet i kommunen ska öka. Lommarstranden tillhör ett av dessa utpekade stråk och området lämpar sig bra för bostadsutveckling. Detaljplanen för Lommarstranden, detta investeringsanslag och beviljande av driftskostnader samt de kommande marköverlåtelseavtalen bidrar till att uppfylla målet med bostadsutveckling inom Norrtälje.

Möjliggörandet av exploatering inom området kopplar till Kommunfullmäktiges långsiktiga mål i *Mål & budget 2020-2022*;

Målområde 1 – Norrtälje kommun ska ha en sund och hållbar ekonomi, då kommunen dels får intäkter i form av försäljningen av kommunal mark inom området och dels får full kostnadstäckning för de investeringar som fordras av kommunen för åtaganden i samband med genomförandet av detaljplanen. Exploateringen bidrar även till

Målområde 5 – Norrtälje kommun ska vara en trygg och säker kommun samt till

Målområde 6 – Norrtälje kommun ska vara en sammanhållen och företagsvänlig kommun. Detta då nybyggnation av bostäder inom området bidrar till mer rörelse i området under dygnets alla timmar vilket ökar tryggheten samt möjliggör för lokalt förankrade exploatörer att vidga sin verksamhet vilket gynnar företagsklimatet inom kommunen.

I övrigt bidrar ärendet till följande övergripande mål i *Översiktsplan 2040*:

- Norrtälje kommun ska integreras med och utvecklas i takt med övriga kommuner i Stockholmsregionen.
- Ett gott företagsklimat ska öka delaktigheten på arbetsmarknaden och utveckla nya och befintliga företag.
- Hela kommunen ska växa och nyproduktion av bostäder ska öka i attraktiva livsmiljöer med goda pendlingsmöjligheter.

Projekt Lommarstranden har tagit fram de redan politiskt antagna styrdokumenterna "Struktur och riktlinjer, etapp 1" samt "Hållbarhetsprogram för Lommarstranden etapp 1", som båda finns bilagda respektive marköverlåtelseavtal. Syftet är bl.a. att säkerställa att planeringsförutsättningarna som ligger till grund för det faktiska genomförandet blir en del av exploatörernas krav och förutsättningar.

### Ekonomiska konsekvenser och riskanalys

Marköverlåtelseavtalen innebär att kommunen får en intäkt i samband med markförsäljningen som utgör finansiering av infrastruktur för gator, park mm. Bostadsexploateringen ger även underlag för VA-intäkter för nyanslutningar.

Som säkerhet för exploatering samt för att i övrigt säkerställa exploatörernas övriga skyldigheter överlämnar respektive exploatör en säkerhet i form av en moderbolagsgaranti. Dessa finns bilagda respektive marköverlåtelseavtal.

Exploatörerna erlägger en köpeskillning för kvartersmark avsedd för bostadsbebyggelse inom området på ca 130 776 tkr för etapp I som jämte övriga exploateringsintäkter med viss marginal (ca +3 mnkr) bedöms ge positivt resultat för utbyggnaden av området. För köpeskillningen erläggs en handpenning vid tecknande av avtal om 10 % av summan för etapp I och sedan sker erläggande av resterande summa för respektive etapp i samband med tillträde. I totala intäkten inkluderas även försäljningsintäkter från kvarter 10.

Prisindexering/prisuppräknning sker av köpeskillningen från avtalens tecknande till dess att hela köpeskillningens erläggande är fullbordat.

Kommunens kostnader som fordras för detaljplanens genomförande hanteras i detalj i ett separat investeringsärende

### Förvaltningens analys och slutsatser

Mark- och exploateringsavdelningens bedömning är att projektet medför ett resultat som är ungefär +/- noll och är därmed genomförbart (**bilaga 17**, MEX-kalkylen anger + 3 mnkr).

### Tidplaner

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

Ovan förutsätter att Detaljplanen inte överklagas och att inga övriga oförutsedda hinder uppkommer. Den preliminära tidplanen bedöms:

Godkännande och antagande av detaljplan	Q4 2020
Lagakraft vunnen detaljplan	Q1 2021
Utbyggnad allmän plats (start)	Q2 2021
Tillträde kvartersmark (genomsnitt)	Q2 2023

Bedömd start av byggnation på (första) kvartersmark	Q2 2022
Första möjligt bedömda inflyttning bostäder	Q4 2023
Färdigställande av (sista) byggnation på kvartersmark	Q4 2028

Anette Madsen  
Kommundirektör  
Norrtälje kommun

Roger Gustafsson  
Projektchef  
Kommunstyrelsekontoret

## Bilagor

1. Marköverlåtelseavtal Lommarstranden etapp I, Kvarter 1, Kärnhem Gul AB, 2020-11
2. Marköverlåtelseavtal Lommarstranden etapp I, Kvarter 2A (byggnad 4), Credentia Lommarstranden AB, 2020-11
3. Marköverlåtelseavtal Lommarstranden etapp I, Kvarter 2B (byggnad 5 och 6), Credentia Lommarstranden AB, 2020-11
4. Marköverlåtelseavtal Lommarstranden etapp I, Kvarter 3, Lommarskogen Förvaltning AB, 2020-11
5. Marköverlåtelseavtal Lommarstranden etapp I, Kvarter 4, Lommarskogen Förvaltning AB, 2020-11
6. Marköverlåtelseavtal Lommarstranden etapp I, Kvarter 5, Lommarskogen Förvaltning AB, 2020-11
7. Marköverlåtelseavtal Lommarstranden etapp I inkl. omvandlingsavtal hyresrätter, Kvarter 6, Magnolia Projekt 420 AB, 2020-11
8. Marköverlåtelseavtal Lommarstranden etapp I, Kvarter 7A (byggnad 19), Credentia Lommarstranden AB, 2020-11
9. Marköverlåtelseavtal Lommarstranden etapp I, Kvarter 7B (byggnad 22), Credentia Lommarstranden AB, 2020-11
10. Marköverlåtelseavtal Lommarstranden etapp I inkl. omvandlingsavtal hyresrätter, Kvarter 8, Magnolia Projekt 4212 AB, 2020-11
11. Marköverlåtelseavtal Lommarstranden etapp I, Kvarter 9, Kärnhem Gul AB, 2020-11
12. Marköverlåtelseavtal Lommarstranden etapp I, Kvarter "Noden"
13. Samverkansavtal Noden Lommarstranden etapp I, Kvarter "Noden", Credentia Lommarstranden AB, Kärnhem Gul AB, Magnolia Projekt 420 AB, Magnolia Projekt 4212 AB, Lommarskogen Förvaltning AB, 2020-11
14. Arrendeavtal för tillfällig parkering under etableringsskedet av Noden, 2020-11
15. Masterplan Lommarstranden etapp I, dat. 2019-11-25
16. Exploateringskalkyl MEX, dat. 2020-10-07
17. Numrering kvarter och byggnader Lommarstranden etapp I, dat 2020-04-08



## Beslut skickas till

Kommundirektör,  
Samhällsbyggnadsdirektör,  
Teknisk direktör,  
Projektchef samhällsbyggnadsprojekt,  
Projektledare Lommarstranden,  
Ekonomichef,  
Koncerncontroller,  
Mark- och exploateringsavdelningen,  
Chef VA-avdelningen och  
Chef Gatu- och parkavdelningen.