

**Kommunstyrelsens
samhällsbyggnadsutskott**

§23

Dnr KS 2021-453

Godkännande av Markanvisningsavtal i anslutning till detaljplan för verksamhetsändamål avseende del av Görla 8:1**Beslut**

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott föreslår:

Kommunstyrelsen föreslår:

Kommunfullmäktige beslutar godkänna markanvisningsavtalet mellan Roslagsbils Fastighets AB (Org.nr. 556061-3118) och Norrtälje kommun, avseende del av Görla 8:1 inom Frötuna församling i Norrtälje.

Sammanfattning av ärendet

Ärendet gäller godkännande av markanvisningsavtal mellan Roslagsbils Fastighets AB och Norrtälje Kommun i syfte att möjliggöra omlokalisering av befintlig fordonsversamheten som idag bedrivs på Magasinet 19, inom stadsomvandlingsprojekt Övre Bryggårdsgärdet, till del av Görla 8:1. Förutsatt att detaljplanen får laga kraft och marköverlåtelseavtal tecknas kommer markområdet överlåtas till bolaget.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande avseende godkännande av Markanvisningsavtal i anslutning till detaljplan för verksamhetsändamål avseende del av Görla 8:1

Bilaga 1. Markanvisningsavtal för del av Görla 8_1_signerat

Bilaga 2 - Värdeutlåtande från Svefa, 2019-01-30

Beslutande sammanträde**Beslutsgång**

Ordföranden frågar om kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott kan besluta i enlighet med samhällsbyggnadskontorets tjänsteutlåtandes förslag, och finner att kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutar i enlighet med förslaget.

Beslutet ska skickas till

Samhällsbyggnadsdirektör

Samhällsbyggnadskontoret

Mark- och exploateringsavdelningen

Projektledare Stora projekt



Mark- och exploateringsavdelningen

Handläggare: Sofia Besson och Annie Råmsell
Titel: Exploateringsingenjör, Projektledare ÖBG
E-post: sofia.besson@norrtalje.se

Till: Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott

Godkännande av Markanvisningsavtal i anslutning till detaljplan för verksamhetsändamål avseende del av Görla 8:1

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott föreslår:

Kommunstyrelsen föreslår:

Kommunfullmäktige beslutar godkänna markanvisningsavtalet mellan Roslagsbils Fastighets AB (Org.nr. 556061-3118) och Norrtälje kommun, avseende del av Görla 8:1 inom Frötuna församling i Norrtälje.

Sammanfattning av tjänsteutlåtandet

Ärendet gäller godkännande av markanvisningsavtal mellan Roslagsbils Fastighets AB och Norrtälje Kommun i syfte att möjliggöra omlokalisering av befintlig fordonsversamheten som idag bedrivs på Magasinet 19, inom stadsomvandlingsprojekt Övre Bryggårdsgärdet, till del av Görla 8:1. Förutsatt att detaljplanen får laga kraft och marköverlåtelseavtal tecknas kommer markområdet överlåtas till bolaget.

Ärendet

Bakgrund

Mot bakgrund av utvecklingen av stadsomvandlingsprojekt Övre Bryggårdsgärdet avses markanvändningen för Roslagsbils Fastighets ABs befintliga fastighet Magasinet 19 ändras från småindustriändamål i gällande detaljplan till bostadsändamål i ny. I syfte att möjliggöra omlokalisering av den befintliga fordonsversamhet som idag bedrivs på Magasinet 19 tecknades 2019-10-23 en avsiktsförklaring om direktanvisning av del av den kommunala fastigheten Görla 8:1 mellan verksamhetsutövaren, som ingår inom samma koncern som Roslagsbils Fastighets AB, och Norrtälje kommun. Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott gav i maj månad 2020 i uppdrag till samhällsbyggnadskontoret att ta fram en ny detaljplan för berört område för markanvisningen, "Detaljplan för del av fastigheten Görla 8:1 i Frötuna församling", och ett start pm för planarbetet godkändes sedan i oktober månad 2020.

Markanvisningen innebär att Roslagsbils Fastighets AB tillsammans med kommunen ska pröva sitt förslag på exploatering för uppförande av nya verksamhetslokaler för sin befintliga verksamhet i en fortsatt detaljplanering. Markanvisningsavtalet syftar till att reglera förutsättningarna för markanvisningen inom del av Görla 8:1. Detta inkluderar framtagande av en ny detaljplan för exploateringsområdet samt att ta fram de principiella förutsättningar för den kommande marköverlåtelsen och att reglera genomförandet av detaljplanen samt exploateringen. I samband med att detaljplanen går upp för antagande tecknas ett marköverlåtelseavtal mellan kommunen och Roslagsbils Fastighets AB som slutligt kommer att fastställa marköverlåtelsen och övriga villkor för genomförandet av detaljplanen.

Ärendet bereds av kommunsstyrelsekontorets samhällsbyggnadsavdelning.

Beskrivning

Samhällsbyggnadskontoret föreslår att godkänna markanvisningsavtal mellan Roslagsbils Fastighets AB (Org.nr. 556061-3118) och Norrtälje kommun, **bilaga 1**, avseende del av Görla 8:1 i Frötuna församling inom Norrtälje, i syfte att möjliggöra uppförande av nya verksamhetslokaler för den fordonverksamhet som idag bedrivs på fastigheten Magasinet 19 inom Övre Bryggårdsgärdet.

Med fordonsverksamhet menas här bland annat verkstad, bilförsäljning, drivmedelsförsäljning. Om möjligt ska man även se över möjligheten för publika laddstationer för elbilsaddning inom markanvisningsområdet.

Markanvisningsområdet för aktuellt markanvisningsavtal kommer omfatta hela eller del av det område som provas för verksamhetsändamål inom detaljplanen. Ungefärligt markområde framkommer av bild 1 nedan. Området består i dagsläget av oexploaterad mark, framförallt av gräsyta. Inom området går idag diken som är nödvändiga för bortledningen av dagvatten från områden uppströms.

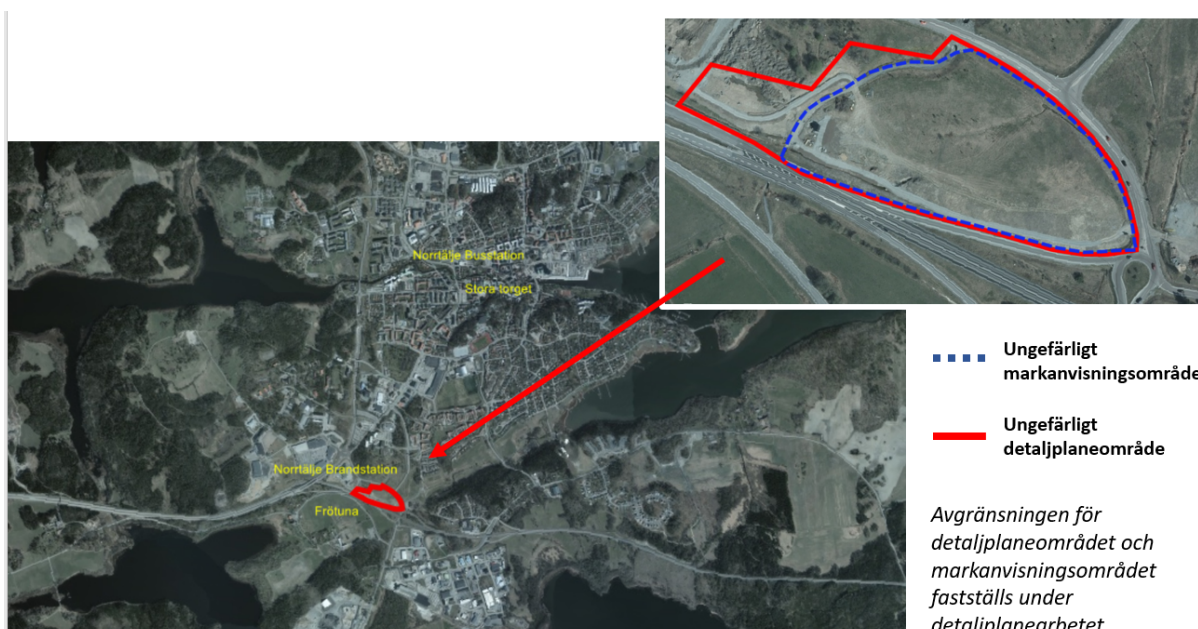


Bild 1: Markområdets lokalisering

Förutsatt att detaljplanen antas och medger den byggrätt som krävs för bolagets verksamhet tecknas ett marköverlåtelseavtal i samband med antagandet av detaljplanen. Kommunen överläter därmed markanvisningsområdet bestående av del av Görla 8:1 till Roslagsbils Fastighets AB mot en köpeskilling för marken om 30 Mnr. Priset för marken utgår från den oberoende värdering som beställts för området från Svefa AB, värdeutlåtandet framgår av **bilaga 2**. Därutöver ska Roslagsbils Fastighets AB erlägga bl.a ersättning för kommunens eventuella åtaganden för genomförandet av allmän plats inom detaljplanen i form av ett exploateringsbidrag, vars belopp fastställs i kommande marköverlåtelseavtal.

Ersättningen ska erläggas av Roslagsbils Fastighets AB i två steg. Först ska en handpenning motsvarande 10% av den totala kontraktssumman erläggas i samband med tecknandet av marköverlåtelseavtalet. Resterande del av köpeskillingen och exploateringsbidraget erläggs vid tillträdet till marken som äger rum i samband med att fastighetsbildningsbeslutet vinner laga kraft.

Avtalet är villkorat av att kommunfullmäktige godkänner markanvisningsavtalet senast 2021-09-30 och att ett plankostnadsavtal avseende kostnadsfördelningen för arbetet med detaljplanen tecknas senast 2021-09-30. En förutsättning för att avtalet fortsättningsvis ska gälla är att en överenskommelse om fastighetsreglering tecknas avseende del av Magasinet 19, som ingår i den nya detaljplanen för skolan

på Kungsängsliljan 1, i samband med att detaljplanen för skolan får laga kraft. Området består både av kvartersmark och allmän plats och framgår av bilden nedan.



Bild 2: Rött och vitmarkerat område av magasinet 19 ska fastighetsregleras för att möjliggöra genomförandet av detaljplanen för skolan på Kungsängsliljan 1, "Detaljplanen för kvarteret Kungsängsliljan, del av fastigheten Tälje 2:195 m.fl. i Norrtälje stad.

Bolaget bekostar framtagandet av av detaljplanen i enlighet med plankostnadsavtalet. Efter att detaljplanen fått laga kraft kommer kommunen i marköverlåtelseavtalet att reglera kommunens rätt att ta betalt för kommunens nedlagda tid för genomförandet av detaljplanen samt uppföljning av avtalsfrågor.

Kommunen ansöker om och bekostar den initiala förättningen som erfordras för att genomföra detaljplanen. Om övrig förrättning erfordras bekostas det av Roslagsbils fastighets AB.

Det finns idagslaget inga tidigare kända markföreningar inom markanvisningsområdet. Om efterbehandlingar av markföreningar inom markanvisningsområdet ändå erfordras ansvarar och bekostar kommunen de åtgärder som erfordras för att marken ska bli lämplig för markanvändning enligt detaljplanen. Markanvisningsområdet berörs av fornlämningar och en arkeologisk undersökning kommer behöva tas fram och bekostas inom ramen för detaljplanearbetet. Om slutundersökning krävs står Roslagsbils Fastighets AB och kommunen för hälften vardera av kostnaderna.

Geotekniska markförhållanden och åtgärder inom markanvisningsområdet svarar Roslagsbils Fastighets AB för. Det åligger även bolaget att ansvara, ombesörja och bekosta erforderliga undersökningar inom Markanvisningsområdet beträffande mark- och grundförhållanden såsom underlag i plan-, projekterings- och byggskedet.

Roslagsbils fastighets AB bekostar samtliga erforderliga flyttar och omläggningar av ledningar samt diken inom markanvisningsområdet, som krävs för detaljplanens genomförande. Behovet av flyttar kommer utredas vidare under detaljplanearbetet likaså behovet av servitut/ ledningsrätter för kommunens dagvattenledningar och diken.

För att säkerställa bolagets åtaganden i kommande marköverlåtelseavtal kommer kommunen att begära in garanti från Roslagsbils Fastighets AB i samband med tecknandet av marköverlåtelseavtalet.

Kommunen är huvudman för eventuell allmän platsmark inom den blivande detaljplanen. Kommunen ansvarar för utbyggnaden av allmän plats.

Roslagsbils Fastighets AB ansvarar för och bekostar samtliga bygg- och anläggningsåtgärder för genomförande av exploateringen inom kvartersmark. Detta omfattar även dagvatten- och skyfallshantering. Erforderlig parkering ska av bolaget anordnas inom kvartersmark. Bolaget ska verka för att etableringen kan ske så snart som möjligt inom markanvisningsområdet efter att detaljplanen fått laga kraft. Detta är av särskild vikt eftersom att omlokaliseringen av verksamheten även påverkar tidplanen för genomförandet av del av detaljplaneområdet för skolan på Kungsängsliljan 1.

Inom kommande marköverlåtelseavtal kommer Roslagsbils Fastighets AB att förbinda sig till vitesvillkor avseende säkerställande av dagvatten och skyfallshantering, gestaltning och olovligt nyttjande av allmän plats. Men också till att färdigställa verksamheten för etablering för kunder senast 2 år efter Detaljplanens antagande. Om detta inte sker utfaller vite med två miljoner kronor per påbörjad månad tills etableringstart sker, förutsatt att förseningen inte ligger utanför bolagets kontroll.

Givet att detaljplanen får laga kraft kommer markanvisningsområdet intas i verksamhetsområdet för den allmänna va-anläggningen. Anläggningsavgift för vatten och avlopp erläggs enligt kommunens, vid debiteringstillfället gällande VA-taxa. Rolsagsbils Fastighets AB ansvarar, samordnar och erlägger avgift för anslutning till el, bredband, fjärrvärme enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

Inom ramen för arbetet med detaljplanen ska Roslagsbils Fastighets AB i samråd med kommunen ta fram ett projekt- och bebyggelseförslag för verksamhetslokalerna. Det goda skyltläget ska beaktas i förslaget. Slutligt projektförslag kommer biläggas marköverlåtelseavtalet och kommunen ska ges möjlighet att granska och godkänna slutliga bygglovshandlingar innan ansökan om bygglov sker.

Eventuella förändringar från avtalat projekt- och bebyggelseförslag ska godkännas av kommunen..

Möjliggörandet av omlokaliseringen av befintlig fordonsverksamhet från fastigheten Magasinet 19 inom Övre Bryggårdsgärdet till del av fastigheten Göla 8:1 innebär utöver de nya verksamhetslokalerna i sig att del av fastigheten Magasinet kan planläggas för bostäder i enlighet med masterplanen för Övre Bryggårdsgärdet och att del av fastigheten Magasinet 19 kan planläggas som yta för gata samt parkering för skolverksamheten. Tecknandet av markanvisningsavtalet är således en förutsättning för genomförandet stadsomvandlingsprojektet Övre Bryggårdsgärdet i sin helhet.

Barnkonsekvensanalys, jämställdhetsanalys samt äldre- och jämställdhetsperspektiv är inte tillämplig för ärendet i sig.

Lagkrav

Kommunens hantering av markanvisningar regleras i lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar.

I förlängningen genom marköverlåtelseavtal regleras genomförandet av detaljplanen samt köp av fast egendom vilket behandlas i plan- och bygglagen (2010:900), 6 kap PBL, samt jordabalken (1970:994), 4 kap JB.

Övergripande gäller 2 kap 3§ likställighetsprincipen i Kommunallagen.

Koppling till gällande styrdokument

Möjliggörandet av omlokaliseringen av befintlig fordonverksamhet i centrala Norrtälje stad till Görla 8:1, enligt aktuellt markanvisningsavtal bidrar till följande av kommunfullmäktiges långsiktiga mål i *Mål och budget 2021-2023*:

Målområde 1 – Norrtälje ska ha en sund och hållbar ekonomi; kommunen får intäkter i form av försäljningen av kommunal mark inom området och kommunen får också genom exploateringsbidrag täckning för de investeringar som erfordras av kommunen för åtaganden i samband med genomförandet av allmän plats inom detaljplanen.

Målområde 6 – Norrtälje kommun ska vara en sammanhållen och företagsvänlig kommun; genom möjliggörande av fortsatt fordonverksamhet inom Norrtälje stad, säkerställs fortsatta arbetsplatser med bra kommunikationer vilket ger bra förutsättningar att bosätta sig och verka inom kommunen.

I kommunens översiktsplan 2040 är det en tydlig målsättning att Norrtälje stad ska utvecklas och bli en levande och attraktiv stad. Genom att möjliggöra omlokaliseringen av fordonverksamheten kan även Övre bryggårdsgärdet genomföras vilket i sig innebär ett nytt bostadsområde i attraktivt läge med

närhet till stadskärnan. Genom både skolan och bostäderna på Magasinet 19 kommer mer rörelse att tillkomma området och närområdet, vilket kommer innebära att området upplevs mer levande.

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

- Norrtälje kommun ska integreras med och utvecklas i takt med övriga Stockholmsregionen.
- Hela kommunen ska växa och nyproduktion av bostäder ska öka i attraktiva livsmiljöer med goda pendlingsmöjligheter.

Ekonomiska konsekvenser och riskanalys

Kommunen beräknas få en intäkt på 30 Mnkr genom försäljning av markanvisningsområdet. Genom markanvisningsavtalet ges kommunen full kostnadsersättning för genomförandet av allmän plats.

Kommunen tar genom avtalet på sig ett ekonomiskt ansvar för eventuell erforderlig marksanering inom markanvisningsområdet.

Markanvisningsområdet berörs av fornlämningar och en arkeologisk undersökning kommer behöva tas fram och bekostas inom ramen för detaljplanearbetet. Om slutundersökning krävs står Roslagsbils Fastighets AB och kommunen för hälften vardera av kostnaderna.

Genomförandet av projektet i enlighet med avtalet bedöms vara ekonomiskt lönsamt för kommunen.

Konsekvensen av att inte godkänna markanvisningsavtalet mellan kommunen och Bolaget resulterar i att bolaget ej kan omlokalisera sin verksamhet vilket leder till att varken etapp 2c, gällande bostadskvarter, eller 2a, gällande skola, inom Övre Bryggårdsgärdet, kan genomföras i sin helhet.

En mer utvecklad ekonomisk analys kommer att presenteras i samband med det investeringsärende som ska tas fram i samband med antagandet av detaljplanen och tecknandet av marköverlåtelseavtalet.

Förvaltningens analys och slutsatser

Mark- och exploateringsavdelningens bedömning i detta ärende är att det utifrån områdets och projektets förutsättningar är ekonomiskt lönsamt att genomföra markanvisningen i enlighet med markanvisningsavtalet.

Tidplaner

Nedan framgår den preliminära tidplanen för detaljplanen för verksamhetsändamål på Görla 8:1. Tidplanen är endast preliminär och satt i ett mycket tidigt skede.

Godkännande och antagande av Detaljplanen	kvartal 4, 2022
Godkännande av investeringsärende	kvartal 4, 2022
Byggstart verksamhetslokaler	kvartal 1, 2023
Tillträde (i anspråk)	kvartal 4, 2022
Tillträde (fastighetsbildningsbeslut)	kvartal 3, 2023
Byggstart av allmän platsmark	kvartal 3, 2023
Färdigställande av förbindelsepunkt VA och hantering av befintligt VA inom Markanvisningsområdet	kvartal 2, 2024
Slutbesiktning allmän platsmark	kvartal 3, 2024
Inflyttning (färdigställd verksamhet)	kvartal 3, 2024

Bägge parter ska verka för att tidplanen upprätthålls. Roslagsbils Fastighets AB ska förbereda så långt som möjligt med färdiga bygglovshandlingar och projektera byggnationen inför antagandet av detaljplanen för att säkerställa att den överenskomna tidplanen hålls.

Anna Keskitalo
Samhällsbyggnadsdirektör
Samhällsbyggnadskontoret

Charlotte Köhler
Tf. Mark- och exploateringschef
Mark- och exploateringsavdelningen

Bilagor

Bilaga 1 – Markanvisningsavtal för kvarter 11, i Anslutning till detaljplan avseende kv 11 m.fl i Övre Bryggårdsgärdet, med Carwald Företagskonsult AB (inkl. bilagor)

Bilaga 2 – Värdeutlåtande från Svefa, 2019-01-30

Beslut skickas till

Samhällsbyggnadsdirektör
Samhällsbyggnadskontoret
Mark- och exploateringsavdelningen
Projektledare Stora projekt

MARKANVISNINGSAVTAL

*I anslutning till detaljplan för verksamhetsändamål avseende del av
Görla 8:1*

PARTER

Norrtälje kommun
Box 800
761 28 Norrtälje
nedan kallad "**Kommunen**"

Org.nr. 212000-0217

*kontaktperson för Kommunen är exploateringsingenjör Sofia Besson.
(sofia.besson@norrtalje.se)*

Roslagsbils Fastighets AB
Estunavägen 13
761 51 Norrtälje
nedan kallad "**Bolaget**"

Org. nr. 556061-3118

Kommunen och Bolaget kallad "**Part**" eller gemensamt "**Parter**".

BAKGRUND OCH SYFTE

Bolaget är lagfaren ägare till fastigheten Magasinet 19 som ingår i stadsutvecklingsprojektet Övre Bryggårdsgärdet i Norrtälje stad. Bilbolaget Personbilar Roslagen AB, som ingår inom samma koncern som Bolaget ("**Bilbolaget**"), bedriver i dag verksamhet inom fordonförsäljning, verkstad och drivmedelsförsäljning ("**Verksamheten**") på platsen. Genom omvandlingen kommer markanvändningen för Magasinet 19 ändras från småindustriändamål i befintlig detaljplan till bostadsändamål i ny detaljplan. Bolaget har tidigare framfört önskemål om en ny och framtidssäkrad lokalisering för Verksamheten. Med anledning härom tecknades en avsiktsförklaring, mellan Bilbolaget Personbilar Roslagen AB och Kommunen 2019-10-23, **Bilaga 1** var Kommunen genom direktanvisning avser att överlåta den del av fastigheten Görla 8:1 som planläggs som kvartersmark för Verksamheten ("**Markanvisningsområdet**") till Bilbolaget Personbilar Roslagen AB. Bilbolaget har därefter lämnat besked om att överlåtelsen av Markanvisningsområdet ska ske till Bolaget varför detta avtal tecknas med denne som part.

Markanvisningsområdet är belägen norr om E18 och ligger i Frötuna församling inom Norrtälje stad. Markanvisningsområdet berörs av förslag till ny detaljplan "Detaljplan för del av fastigheten Görla 8:1 i Frötuna församling", ("**Detaljplanen**"). Ungefärligt område för detaljplaneområdet framkommer av **Bilaga 2**.

Detta avtal syftar till att reglera förutsättningarna för markanvisningen inklusive framtagandet av den nya Detaljplanen för området samt framtagandet av de principiella förutsättningar som ska gälla för genomförandet av Detaljplanen.

I samband med att Detaljplanen går upp för antagande tecknas ett marköverlåtelseavtal mellan Parterna som slutligt kommer att fastställa villkoren för marköverlåtelsen samt övriga villkor för genomförandet av Detaljplanen.

AVTALETS GILTIGHET

Detta markanvisningsavtal träder i kraft endast under förutsättning:

att Kommunfullmäktige godkänner markanvisningsavtalet senast 2021-09-30, genom beslut som sedan får laga kraft.

att ett plankostnadsavtal avseende Detaljplanen tecknas senast 2021-09-30.

och fortsättningsvis gäller under förutsättning:

att överenskommelse om fastighetsreglering tecknas, avseende del av Magasinet 19 inom Skoldetaljplanen, senast vid antagande av Skoldetaljplanen. Området framgår av **Bilaga 3**.

och fram till dess:

att ett marköverlåtelseavtal upprättas och undertecknas av Bolaget samt godkänns av Kommunfullmäktige senast 2024-03-31, genom beslut som sedan får laga kraft.

att Detaljplanen avseende projektet antas av behörig politisk instans senast 2024-03-31, genom beslut som får laga kraft.

att behörig politisk instans godkänner investeringsärendet senast 2024-03-31 som motsvarar utbyggnadskostnaderna i detta avtal.

Om Parterna så överenskommer kan ovanstående villkorstider förlängas. I sådant fall skall ett tilläggsavtal tecknas.

Om avtalet förfaller på ovanstående grunder eller av skäl för vilka parterna inte råår över, sker detta utan ersättningsrätt för någondera Part.

Kommunfullmäktige eller behörig politisk instans är inte bunden av detta avtal vid antagandeprövning av Detaljplanen.

MARKANVISNINGENS INNEBÖRD

Markanvisningen innebär att Bolaget ges möjlighet att ta fram och pröva förslag på ny bebyggelse för Verksamheten inom Markanvisningsområdet, **bilaga 2**.

Markanvisningsområdets exakta avgränsning fastställs under detaljplanearbetet samt genom kommande fastighetsbildning ("Fastigheten"). Om Detaljplanen antas och parterna tecknat ett marköverlåtelseavtal kommer Kommunen att sälja Markanvisningsområdet till Bolaget som i sin tur förbinder sig att köpa Markanvisningsområdet i enlighet med detta avtal, samt eventuella tillägg och justeringar i kommande marköverlåtelseavtal. Inom ramen för detaljplanearbetet ska Bolaget i samråd med Kommunen ta fram ett projektförslag för de nya verksamhetslokalerna, för Verksamheten ("Projekt- och bebyggelseförslaget"). Projekt- och bebyggelseförslaget kommer att biläggas marköverlåtelseavtalet.

VILLKOR

1 §. KONTRAKTSUMMOR

1.1 Kontraktssumma

I samband med Detaljplanens antagande kommer ett marköverlåtelseavtal att tecknas mellan Kommunen och Bolaget. Markanvisningsområdet överläts då av Kommunen till Bolaget för en kontraktssumma bestående av:

- a) En köpeskilling för markanvisningsområdet om 30.000.000 (trettiomiljoner) kronor för uppförande av verksamhetslokaler. Detta gäller under förutsättning att markanvisningsområdet har en minsta total area (TA) på 18 000 kvm.
- b) Exploateringsbidrag avseende kommunens åtaganden för genomförandet av allmän plats inom detaljplanen. Underlag för exploateringsbidraget tas fram under detaljplaneprocessen och bidraget, i form av uppskattade kalkylerade utbyggnadskostnader, fastställs i kommande marköverlåtelseavtal.

Kontraktssumman ovan kommer att justeras enligt nedanstående villkor. Köpeskillingen (a) ska justeras med hänsyn till konsumentprisindex (KPI 1980=100) från basmånad december 2019 (337,27) till senast kända månadsindex vid tecknandet av marköverlåtelseavtalet. Kontraktssumman (a, b) ovan fastställs båda i samband med marköverlåtelseavtalet och ska justeras till senast kända månadsindex vid fakturering. Omräkning sker endast vid en ökning av KPI.

1.2 Kontraktssummans erläggande

Bolaget skall erlagga kontraktssummor vid följande tidpunkter;

- a) En handpenning (delbetalning) motsvarande 10 % av den totala kontraktssumman enligt Kontraktssumma a) och b) och skall erläggas när marköverlåtelseavtalet tecknats av båda parter.
- b) Resterande Kontraktssumma enligt punkt a och b skall erläggas vid tidpunkten för Tillträdet till marken, i enlighet med § 1.4 Tillträde nedan, och regleras slutligen i marköverlåtelseavtalet.

Kontraktssumman a) och b) kommer att faktureras med 30 dagars förfallotid vid nedanstående tidpunkter för kontraktssummans erläggande. Om betalning inte sker senast på angiven betalningsdag, ska dröjsmålsränta betalas enligt § 6 räntelagen från sista betalningsdag till dess att betalning sker.

1.3 Fastighetsbildning

Fastigheten Görla 8:1 kommer att behöva ombildas till följd av Detaljplanen genom en ansökan om fastighetsbildning hos Lantmäteriet. Kommunen ansöker om den fastighetsbildning som erfordras för genomförandet av Detaljplanen. Förrättningskostnaden avseende bildandet av fastigheten för Markanvisningsområdet bekostas av Kommunen. Ansökan ska ske i samband med att Detaljplanen har vunnit laga kraft. Avsikten är att snarast möjligt ansöka om fastighetsbildning för Markanvisningsområdet för att Bolaget snabbt ska kunna tillträda.

I de fall övriga lantmäteriförrättningar är nödvändiga för kvartersmarken initieras och bekostas dem av Bolaget eller sådant annat bolag.

1.4 Tillträde

Bolagets tillträde till Markanvisningsområdet ska ske vid tidpunkten för när beslut om fastighetsbildning avseende avstyckning från Görla 8:1 vinner laga kraft.

Parterna kan ingå överenskommelse om att påbörja respektive arbeten, i de områden som kommer att överlåtas, innan det att fastighetsbildningsbeslutet har vunnit laga kraft. Detta kommer i sådana fall att framgå av marköverlåtelseavtalet.

2 §. DETALJPLANEARBETET

Detaljplanen syftar till att möjliggöra nya verksamhetslokaler för omlokalisering av Verksamheten. Till grund för detaljplanearbetet ligger den förstudie som tagits fram för området, **bilaga 4**, i denna framgår vidare de i dagsläget kända förutsättningar som gäller för området och det fortsatta detaljplanearbetet. Ungefärligt området för Detaljplanen framgår av **Bilaga 2**.

Plankostnadsavtal ska tecknas mellan Kommunen och Bolaget för att fastställa kostnadsfördelningen för framtagandet av Detaljplanen. Bolaget ska i enlighet med plankostnadsavtalet bekosta framtagandet av Detaljplanen och erlägger ersättning för Kommunens faktiska nedlagda tid avseende planarbetet.

3§. KOMMANDE MARKÖVERLÅTELSEAVTAL

I samband med Detaljplanens antagande skall parterna teckna ett marköverlåtelseavtal. I detta kommer bland annat Markanvisningsområdets utbredning samt kontraktssumman att fastställas. Marköverlåtelseavtalet kommer även slutligt att reglera villkoren för genomförandet av Detaljplanen samt marköverlåtelsen i övrigt. Markanvisningsavtalet ska ligga till grund för marköverlåtelseavtalet, och de principer som ingår i markanvisningsavtalet ska gälla i nytt marköverlåtelseavtal om inga nya förutsättningar har aktualiserats. I marköverlåtelseavtalet kommer nya förutsättningar som uppkommer i samband med detaljplanearbetet att regleras. Bolaget är således medvetet om att både kompletteringar och justeringar från vad som framgår i markanvisningsavtalet kommer att regleras i marköverlåtelseavtalet.

En översiktlig tidplan för utbyggnaden inom Markanvisningsområdet kommer att upprättas och ingå i marköverlåtelseavtalet. Tidplanen ska innebära att området kan färdigställas snarast möjligt. Marköverlåtelseavtalet kommer att villkoras av att behörig politisk instans antar Detaljplanen för projektet genom beslut som får laga kraft.

I marköverlåtelseavtalet kommer kommunen även att reglera möjligheten att fakturera Bolaget för administrativa kostnader. Kostnaderna avser anställdas nedlagda tid för det arbete som Kommunen kommer utföra efter att Detaljplanen fått laga kraft, för genomförandet av Detaljplanen.

4§. PRELIMINÄR TIDPLAN

Nedan framgår den preliminära tidplanen för Detaljplanen. Tidplanen är endast preliminär och satt i ett mycket tidigt skede. Parterna ska förtlopande gemensamt revidera tidplanen vid behov i syfte att uppnå god samordning.

Godkännande och antagande av Detaljplanen	kvartal 4, 2022
Godkännande av investeringsärende	kvartal 4, 2022
Byggstart verksamhetslokaler	kvartal 1, 2023
Tillträde (i anspråk)	kvartal 4, 2022
Tillträde (fastighetsbildningsbeslut)	kvartal 3, 2023
Byggstart av allmän platsmark	kvartal 3, 2023
Färdigställande av förbindelsepunkt VA och hantering av befintligt VA inom Markanvisningsområdet	kvartal 2, 2024
Slutbesiktning allmän platsmark	kvartal 3, 2024
Inflyttning (färdigställd verksamhet)	kvartal 3, 2024

Bolaget förbinder sig till att snarast efter att Detaljplanen fått laga kraft verka för att etablering kan ske så snart som möjligt inom Markanvisningsområdet. Detta innebär att Bolaget ska förbereda så långt som möjligt med färdiga bygglovshandlingar och projektera byggnationen inför antagandet av Detaljplanen för att säkerställa att den överenskomna tidplanen hålls. Kommunen ska i sin tur verka för att tidplanen för Detaljplanen i största möjligaste mån upprätthålls.

5§. VERKSAMHETEN

Verksamheten som ska bedrivas inom Markanvisningsområdet avser fordonsanläggning med fordonsförsäljning, verkstad och drivmedelsförsäljning samt publika laddstationer för elbilsaddning om det kan inrymmas på Markanvisningsområdet. Det sistnämnda utreds under framtagandet av Detaljplanen. Verksamheten avser att bedrivas av Bilbolaget eller bolag inom samma koncern.

6§. UTFORMNING OCH GESTALTNING

Hur byggnationen ska utformas och gestaltas kommer framgå av Projekt och bebyggelseförslaget. Projekt- och bebyggelseförslaget ska tas fram av Bolaget i samråd med Kommunen och ska bland annat redovisa de mål och principer som ska ligga till grund för exploateringen samt hur bebyggelsen ska utformas och gestaltas. Projekt- och bebyggelseförslaget tas fram inom ramen för och parallellt med detaljplanearbetet. Vad som ska ingå i förslaget och hur uppföljningen av förslaget går till framgår vidare av checklistan, **bilaga 5**. Slutligt Projekt- och bebyggelseförslag ska biläggas det kommande marköverlåtelseavtalet och att fullfölja dess innehåll ska utgöra ett avtalsvillkor. Projekt- och bebyggelseförslaget ska redovisa gestaltning för byggnader och utemiljöer, skyltningar på och vid sidan av bygganden, dag- och skyfallshantering på kvartermark, situationsplaner samt sammanställning av nyckeltal för exploateringen tex antal kvm BTA etc. Projekt- och bebyggelseförslaget ska även redovisa väsentliga trafik- och parkeringslösningar för Verksamheten.

Markanvisningsområdet är belägen med ett mycket bra skyltläge, varför god gestaltning är av stor vikt för kommunen. Detta ska beaktas särskilt i Projekt- och bebyggelseförslaget. Bolaget är medvetet om att deras byggnation kommer att bli ett landmärke för inloppet söderifrån och ska ta hänsyn till det i sin gestaltning. Det är därför av stor vikt att gestaltning av byggnationen och området tas fram i dialog med Kommunen.

Bolaget ska i marköverlåtelseavtalet förbinda sig till vite att genomföra byggnationen i allt väsentligt i enlighet med det slutliga projekt- och bebyggelseförslaget, och av Kommunen godkända, Projekt- och bebyggelseförslaget som bilagts marköverlåtelseavtalet. Kommunen ska ges tillfälle att granska och godkänna slutliga bygglovshandlingar senast två veckor innan det att handlingarna lämnas in för bygglovsprövning. Om inget annat överenskommits ska handlingarna lämnas till ansvarig projektledare för Detaljplanen.

7 §. MARK- OCH GRUNDFÖRHÅLLANDEN

Marken inom Detaljplanen består i dag av oexploaterad mark, framförallt av gräsyta. Det finns inga tidigare kända markföreningar inom markanvisningsområdet. För det fall att det framkommer att markföreningar föreligger inom markanvisningsområdet ansvarar och bekostar Kommunen för de nödvändiga åtgärder som krävs för att marken ska vara lämplig för det ändamål som Detaljplanen fastställer. I det fall marksanering erfordras ska Kommunen innan Bolagets tillträde redovisa en av tillsynsmyndigheten godkänd efterbehandling av Markanvisningsområdet samt eventuell slutrapport eller motsvarande dokumentation. Marken ska överlämnas med de marknivåer som råder vid avtalstidpunkten för marköverlåtelseavtalet om inget annat överenskommits mellan Parterna.

Markanvisningsområdet berörs av fornlämningar och en arkeologisk undersökning behöver tas fram och bekostas inom ramen för Detaljplanen. Om slutundersökning krävs står Kommunen och Bolaget för hälften vardera av sådana kostnader.

Bolaget ansvarar för de geotekniska markförhållandena och åtgärder på kvartersmark inom Markanvisningsområdet.

Det åligger Bolaget att ansvara, ombesörja och bekosta erforderliga undersökningar inom Markanvisningsområdet beträffande mark- och grundförhållanden såsom underlag i plan-, projekterings- och byggskedet.

8 §. ANLÄGGNINGAR

8.1 Allmänna anläggningar

Tidplanen för Bolagets och Kommunens byggtreprenader ska stämmas av löpande i syfte att ge goda planeringsförutsättningar för båda Parter.

För att Kommunen ska kunna säkerställa att utbyggnaden av allmänna anläggningar i tillräcklig omfattning ska kunna ske innan inflyttning, så ska Kommunen, i dialog med Bolaget, beredas tillträde till det arbetsområde som krävs för att bygga ut de allmänna anläggningarna. Detta gäller såväl i plan som i vertikal led.

Kommunen kan komma att på allmän plats behöva säkerställa vändmöjligheter (utan

backning) enligt Avfall Sveriges riktlinjer för avfallsfordon, innebärande vändplats med radie nio meter + ytterligare 1,5 meter hinderfrihet för svepyta.

För utbyggnaden av allmänna anläggningar som inte omfattas av §8.3 erlägger Bolaget exploateringsbidrag i enlighet med § 1.1 punkt b.

8.2 Bebyggelse och anläggningar inom kvartersmark

Bolaget ska utföra och bekosta samtliga exploateringskostnader tex utredning, åtgärder, projektering och byggnationer av alla anläggningar inom Markanvisningsområdet om inte annat framgår av i detta avtal eller i det kommande marköverlåtelseavtalet.

Om Bolaget har behov av att kunna vända fordon för vilka den vändplats som Kommunen säkerställer på allmän plats, enligt § 8.1, är otillräcklig måste vändmöjlighet säkerställas av Bolaget inom Markanvisningsområdet.

8.3 Vatten och avlopp

Om detaljplanen för Markanvisningsområdet vinner laga kraft avses Markanvisningsområdet intas i verksamhetsområdet för den allmänna va-anläggningen. VA-anslutning sker till av va-huvudmannen anvisad förbindelsepunkt, ca en halv meter utanför fastighetsgräns. Anslutning av dagvatten sker efter fördröjning och rening till anvisad förbindelsepunkt för dagvatten. Anläggningsavgiften för vatten och avlopp erläggs enligt, vid varje tidpunkt gällande va-taxa i Norrtälje kommun.

Bolaget skall samråda med Kommunen vid planering av bebyggelse vad gäller de tekniska förutsättningarna att ansluta till Kommunens Vatten-, spillvatten-, och dagvattenanläggningar.

Bolaget, eller Bolagets entreprenör, får inte göra några ingrepp (vattenavstängningar, anslutningar m.m.) i kommunens va-anläggning. Endast va-huvudmannens egen personal får utföra detta.

8.4 Dagvatten- och skyfallshantering

För kvartersmark ställer Kommunen i nuläget som krav att det inom kvarteret ska kunna fördröjas minst 50 % av 10 minuters 20-årsregn. En klimatfaktor på 1,25 ska tillämpas vid beräkning av vattenflöden. Efter fördröjning och rening får dagvattnen anslutas till av Kommunen anvisad förbindelsepunkt. Dagvattenlösningen inklusive hur fördröjningen och reningsgrad säkerställs samt hur avledning sker vid skyfall (regn som överstiger dimensioneringen av dagvattensystemen) ska redovisas till och skriftligen godkännas av Kommunen innan bygglovsansökan lämnas in. Granskning och godkännande sker samordnat med granskning av Projekt- och bebyggelseförslaget som ska ske innan Bolaget kan ansöka om bygglov, enligt §6 *Utformning och gestaltning*.

Dagvattenhanteringen bör följa dagvattenutredningen som tas fram inom ramen för Detaljplanen. För det fall Bolaget väljer att inte följa dagvattenutredningen, utan väljer en annan lösning för dagvattenhanteringen ska detta särskilt redovisas och godkännas av Kommunen före byggnation. För godkännande av ny lösning för dagvattenhantering ska redovisning ske som visar att dagvattenhanteringen minst uppfyller den nivå avseende flöden, fördröjning och föroreningsutsläpp som uppnås genom att följa dagvattenutredningen från detaljplaneskedet.

Dagvattenhanteringen ska ske enligt Kommunens antagna dagvattenstrategi (antagen i Kommunfullmäktige 2017-11-06). Dagvatten- och skyfallshanteringen ska samrådats och godkännas av Kommunen innan byggstart.

Dagvattenhanteringen samt projektering av denna, bekostas av Bolaget.

Utredning av behov av allmänna dagvattenanläggningar inom Markanvisningsområdet för rening och fördröjning sker inom detaljplanearbetet och bekostas av Bolaget. Anläggandet av dagvattenanläggningar som krävs för att säkerställa funktionen i den allmänna va-anläggningen bekostas av va-huvudmannen.

Planerade åtgärder för hantering utanför kvartersmarken (allmän plats) av dagvatten vid skyfall ska projekteras av Kommunen. Bolaget ska säkerställa att dagvatten vid skyfall leds bort (evakueras) från Markanvisningsområdet.

Bolaget ansvarar för erforderlig rening av länshållningsvatten och annat byggvatten om sådant uppstår. Metod och utsläpp ska godkännas av tillsynsmyndigheten. Länshållningsvatten får inte ledas till brunnar för dagvatten eller spillvatten, såvida inte särskild överenskommelse gjorts med va-huvudmannen och släppunkt har anvisats.

8.5 Parkering

Erforderlig parkering för bil och cykel skall av Bolaget anordnas inom kvartersmark.

8.6 Övriga anslutningar

Markanvisningsområdet ska anslutas till befintligt elnät. Bolaget har möjlighet att ansluta till telefoni och bredband.

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

9 §. INTECKNINGAR, LEDNINGSRÄTTER, SERVITUT MM

Kommunen överlåter Markanvisningsområdet till Bolaget fri från skulder. Skulle servitut, ledningsrätter eller övriga nyttjanderätter vara nödvändiga ska detta regleras i samband med Marköverlåtelseavtalet.

Kommunen medger inte att privata ledningar tillhörande grannfastigheter förläggas inom kommunal allmän platsmark.

I dagsläget belastas området av arrende/nyttjanderätt. Kommunen ansvarar för att dessa rättigheter är uppsagda vid Bolagets tillträde till Markanvisningsområdet.

De diken som hänvisas till i §10 2 st kommer att behöva säkerställas genom upprättande av servitut eller ledningsrätt.

10 §. LEDNINGAR

Kommunen utför omläggning/nyanläggning av vatten-, spill- och dagvattenledningar som berör Exploateringsområdet fram tillförbindelsepunkt. Bolaget bekostar samtliga

erforderliga flyttar och omläggningar av ledningar samt diken som ingår i den allmänna va-anläggningen inom Markanvisningsområdet, som krävs för Detaljplanens genomförande. Behovet av flytt/omläggning utreds under detaljplaneprocessen, och vid behov av flytt regleras det i marköverlåtelseavtalet.

Genom detaljplaneområdet går idag diken som är nödvändiga för att bortledningen av dagvatten från områden uppströms. Dikena kommer sannolikt läggas om i nya dagvattenledningar. Områdets höjdförhållanden begränsar möjligheten att flytta dikets/dagvattenledningens sträckning. Sannolik sträckning presenteras i **bilaga 6**. Dikets/dagvattenledningens exakta sträckning och ianspråktagande i form av servitut/ledningsrätt kommer att utredas vidare under detaljplaneprocessen och regleras i marköverlåtelseavtalet.

Bolaget, eller Bolagets entreprenör, får inte göra några ingrepp i den allmänna va-anläggningen. Endast va-huvudmannens egen personal får utföra detta.

Bolaget bekostar för övriga ledningar som t ex el, tele, fiber eller fjärrvärme, eventuell omläggning samt övriga åtgärder som krävs för genomförande av Markanvisningsområdet.

11 §. BYGGLOV OCH NYBYGGNADSKARTA

Bolaget ansöker om och bekostar nybyggnadskarta samt bygglov.

12 §. SOPHANTERING

Det åligger Bolaget att ordna sophanteringen så att sopkärls placering sker i enlighet med Kommunens avfallsföreskrifter.

13 §. ETABLERINGSPLAN MM

13.1 Etableringsplan, APD och trafiksamordning

Byggetablering ska i första hand ske inom Markanvisningsområdet eller på av Kommunen anvisad plats. Skulle Kommunen eller Bolaget bedöma att allmän plats trots detta behöver tas i anspråk, ska Bolaget eller dess entreprenör i god tid före byggstart samråda med Kommunens mark- och exploateringsavdelning om vilka ytor som behövs för byggetableringen.

Bolaget ska senast en månad innan tillträdet till mark- och exploateringsavdelningen lämna in en etableringsplan, en plan för arbetsplatsdisposition (APD) och en trafikanordningsplan, vilka skriftligen ska godkännas av Kommunen. Detta åtagande gäller enbart i de fall då Kommunens mark berörs.

13.2 Nyttjande av allmän plats

Bolaget skall ansöka om polistillstånd för eventuella upplåtelser av allmän plats för uppställning av bodar, upplag och dylikt. Bolaget skall för detta debiteras enligt Kommunens taxa. Bolaget ska utföra och bekosta återställningsarbeten efter nyttjandet. Bolaget och Kommunen ska göra gemensam besiktning av marken före och efter upplåtelsen.

Om Bolaget eller dess entreprenör utan tillstånd nyttjar allmän plats utanför Fastigheten eller den godkända byggetableringsytan, ska Bolaget efter det att Kommunen har påtalat detta till Bolaget omgående tillse att nyttjandet upphör. Har inte rättelse skett inom en vecka ska Bolaget erlägga vite enligt § 15 c.

Om Bolaget eller dess entreprenör orsakar skada på allmän plats ska Bolaget reparera skadan eller bekosta Kommunens reparation av skadan.

För de behov som finns för Bolaget att schakta i intilliggande allmän platsmark ska schakttillstånd sökas hos och godkännas av kommunens Gatu- och parkavdelning innan de fysiska arbetena startar. Ansökan om schakttillstånd ska göras i god tid innan arbetena planeras att starta.

13.3 § Avgränsning av Byggarbetsplats

Bolaget skall avgränsa byggarbetsplatsen på ett godtagbart sätt i samråd med Kommunen.

14 §. ÖVRIGA EXPLOATERINGSÅTGÄRDER

Bolaget ansvarar gentemot Kommunen för genomförande av Markanvisningsområdet och bekostande av exploateringsåtgärder hänförliga därtill om inte annat framgår av detta avtal eller kommande marköverlåtelseavtal.

15§. VITE

Bolaget ska i kommande marköverlåtelseavtal förbinda sig till följande vitesvillkor
Vite utgår enligt nedan om inte omgående rättelse sker, dock senast inom 30 dagar om inte annat framgår enligt nedan.

- a) Vid avvikelse från slutligt godkänd dagvattenhantering och skyfallshantering enligt § 8.4 krävs dokumenterat godkännande från Kommunen. Vite för genomförande utan godkännande erläggs av Bolaget till Kommunen med 10.000.000 kr.
- b) Avvikelse från avtalat och godkänt Projekt- och bebyggelseförslag kräver godkännande från Kommunen. Vite för genomförande utan dokumenterat godkännande erläggs av Bolaget till Kommunen med 10.000.000 kronor. Med avvikelse menas att utförandet inte i allt väsentligt följer avtalat Projekt- och bebyggelseförslag på bl.a. ett sådant sätt att upplevelsen av gestaltningen förändras exempelvis genom utbyte av material, form, färg, fönstersättning, volym eller annan konceptuell programförändring.
- c) Bolaget ska erlägga vite med 500 kronor/ kvm och vecka för nyttjande av allmän plats utan tillstånd om rättelse inte skett inom en vecka.
- d) Bolaget förbinder sig att senast tjugofyra (24) månader efter Detaljplanens antagande, på Fastigheten etablera den huvudsakliga verksamheten idag belägen på fastigheten Magasinet 19. Med etablera menas att byggnationen fått slutintyg av myndigheten och att verksamheten öppnat för kunder. Vid avvikelse och försening från detta villkor ska Bolaget erlägga vite med 2.000.000 kronor per

påbörjad månad till dess etablering har skett. Vitet utfaller däremot inte om förseningen beror på omständigheter utom Bolagets kontroll.

16 §. SÄKERHET OCH GARANTIER

I samband med tecknandet av marköverlåtelseavtalet ska Bolaget ställa ut godtagbar säkerhet för samtliga åtaganden enligt avtalet genom exempelvis godtagbar moderbolagsgaranti eller bankgaranti.

För det fall de garantier och säkerheter skulle försämrats till sådan grad att det bedöms sakna möjlighet att infria sina åtaganden ska Bolaget på Kommunens begäran tillse att annan fullgod säkerhet, som t.ex. bankgaranti, ställs ut.

17 §. ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

Alla ändringar och tillägg ska göras skriftligen och godkännas av Kommunen.

18 §. ÖVERLÅTELSE AV AVTAL

Detta avtal får inte överlåtas helt eller delvis av Bolaget utan Kommunens föregående skriftliga godkännande. I kommande marköverlåtelse kommer ett förbehåll att införas. Bolaget förbinder sig vid vite att vid varje överlåtelse av fast egendom som omfattas av marköverlåtelseavtalet antingen göra förbehåll om att varje ny ägare till alla delar övertar kvarstående förpliktelser enligt avtalet, eller att Bolaget kvarstår vid sina förpliktelser gentemot Kommunen även efter överlåtelsen. Vitet kommer att motsvara kostnaderna för fullföljande av kvarstående förpliktelser i avtalet.

19 §. SKADESTÅND OCH HÄVNING

Skulle Kommunen eller Bolaget inte fullfölja sina åtaganden enligt detta avtal, äger motparten rätt till skälig ersättning för sin påvisade skada.

20 §. TVISTELÖSNING

Twist med anledning av detta avtal skall avgöras av allmän svensk domstol med säte i Stockholms län enligt svensk rätt.

BILAGOR

1. Avsiktsförklaring, 2019-10-01
2. Detaljplaneområde och markanvisningsområde
3. Fastighetsreglering del av Magasinet 19 för detaljplanen för skolan
4. Förstudie, daterad 2020-05-05
5. Checklista för projekt- och bebyggelseförslag
6. Ledningar och diken

Detta avtal har upprättats i två (2) likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt.

Norrtälje den 2021-.....

Sundsvall den 2021-03-23

För Kommunen

För Bolaget

.....
Bino Drummond
Kommunstyrelsens ordf.


.....
Martin Persson, Koncernchef

.....
Anette Madsen
Kommundirektör

.....

.....
Handläggare: Sofia Besson
Exploateringsingenjör



**NORRTÄLJE
KOMMUN**

AVSIKTSFÖRKLARING

2019-10-01

mellan

Bilbolaget Personbilar Roslagen AB (orgnr 556009-8385) kallat Bolaget
Box 870
851 24 SUNDSVALL

och

Norrtälje kommun (orgnr 212000-0217) kallat Kommunen
Box 800
761 28 Norrtälje

tillsammans kallat Parterna

AVSIKTSFÖRKLARING OM NYLOKALISERING AV VERKSAMHETEN

BAKGRUND

Norrtälje stad utvecklas och växer, särskilt i centrumnära områden där Bolagets verksamhet idag är etablerat. Kommunen ser positivt på en omvandling av staden i dessa delar. Bolaget har samtidigt framfört önskemål om en ny och framtidssäkrad lokalisering för sin verksamhet. Tillsammans har Parterna identifierat mark beläget i södra delen av Norrtälje stad beläget nära E18 och som ägs av Kommunen. Om planläggning av denna mark är möjlig så som krävs skulle detta kunna innebära nytta gemensamt för parterna, dels genom att omvandla nuvarande verksamhetsmark till bostäder mm dels omlokalisera Bolagets verksamhet till nytt område. Detta kräver utredning för att säkerställa de väsentliga förutsättningarna bl.a. dagvattenhantering och trafikfrågor, en markanvisning och en planprocess som prövar en ny markanvändning anpassad till bolagets verksamhet (industri).

AVSIKTENSFÖRKLARINGEN

Kommunen är villig att genom markanvisning tilldela Bolaget identifierat markområde (se bilaga) till marknadsmässiga villkor till Bolaget förutsatt att marken efter inledande utredning och förstudie (pågår hösten 2019) bedöms kunna uppfylla kraven för att starta planprocessen, besked avses kunna lämnas senast kvartal 1 2020. Syftet är att Bolaget ska uppföra en ny fordonsanläggning med fokus på hållbarhet i olika avseenden. Denna avsiktsförklaring innebär att Kommunen tills vidare inte fransäger sig marken till annan part. En planprocess bedöms normalt kunna ta 18-24 månader. Avsiktsförklaringen innebär även att Bolaget ska ingå exploateringsavtal med Kommunen avseende befintlig verksamhetsmark i syfte att omvandla området till bostäder mm.

Norrtälje den 1/10 2019

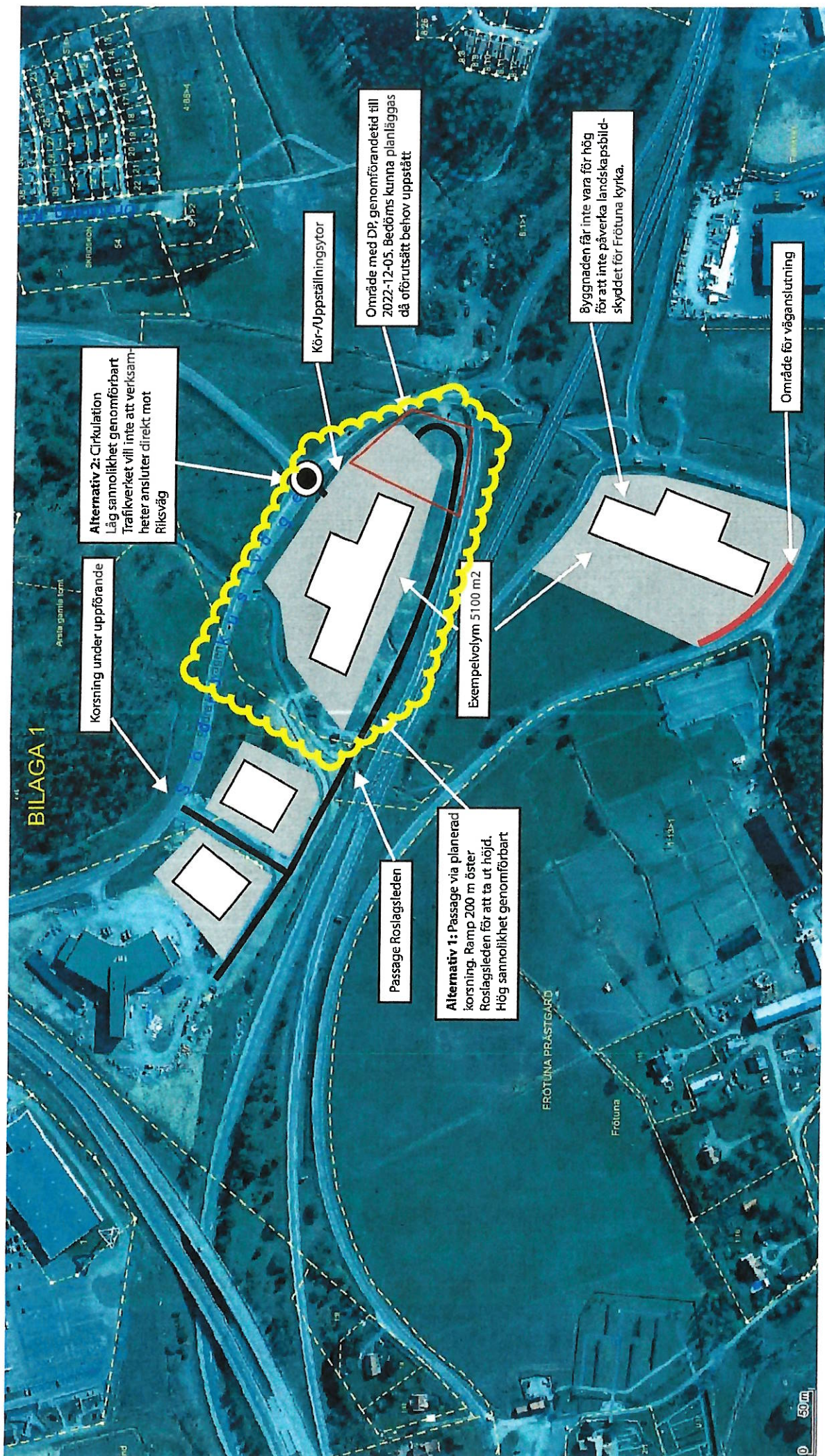
den 23/10 2019

Charlotte Köhler
Samhällsbyggnadsdirektör

Magnus Roslund
VD Bilbolaget AB

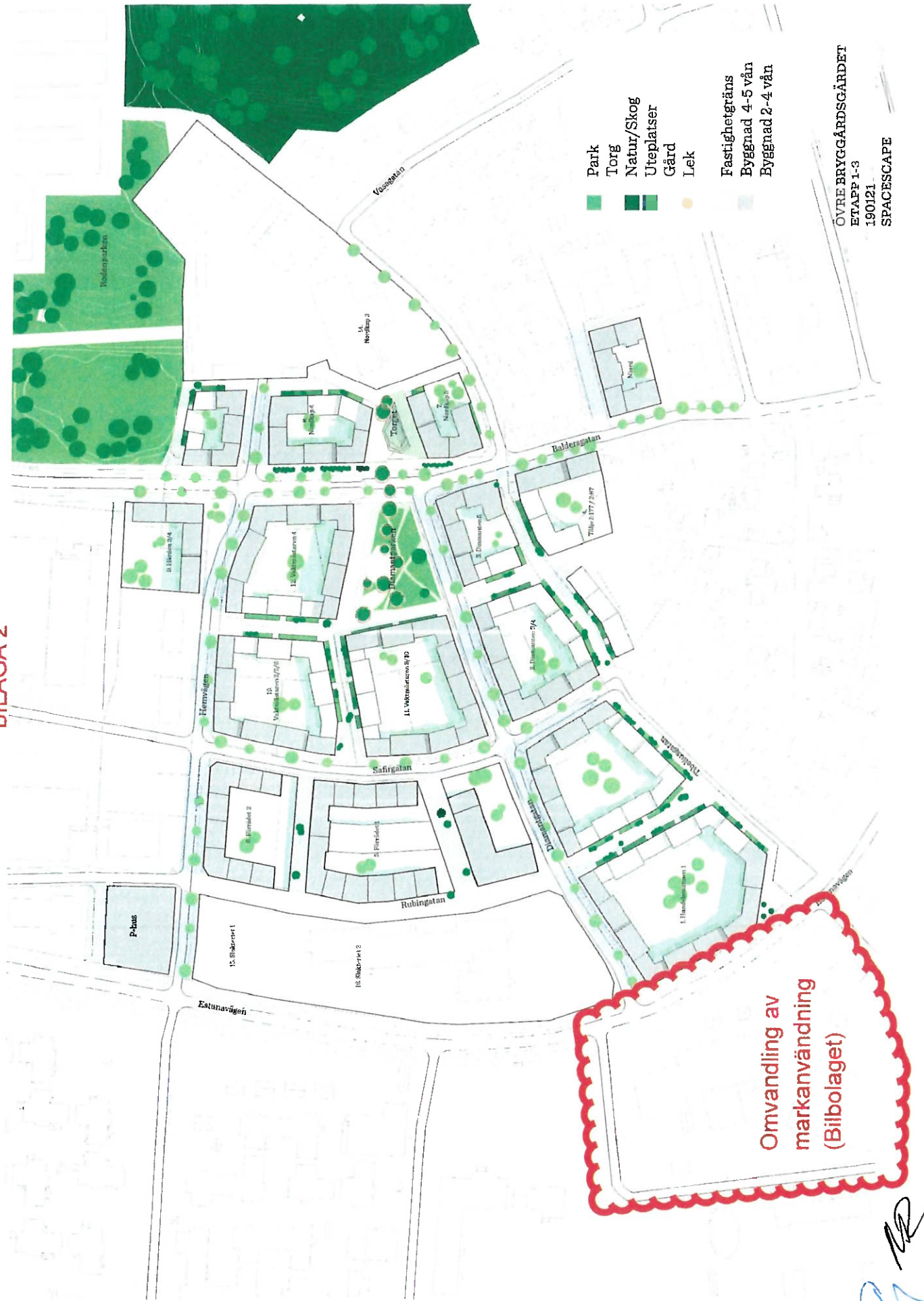
- BILAGA 1 Underlag ny lokalisering av fordonsanläggning
BILAGA 2 Underlag för omvandling av befintlig verksamhetsmark

MP



Handwritten signature and initials.

BILAGA 2



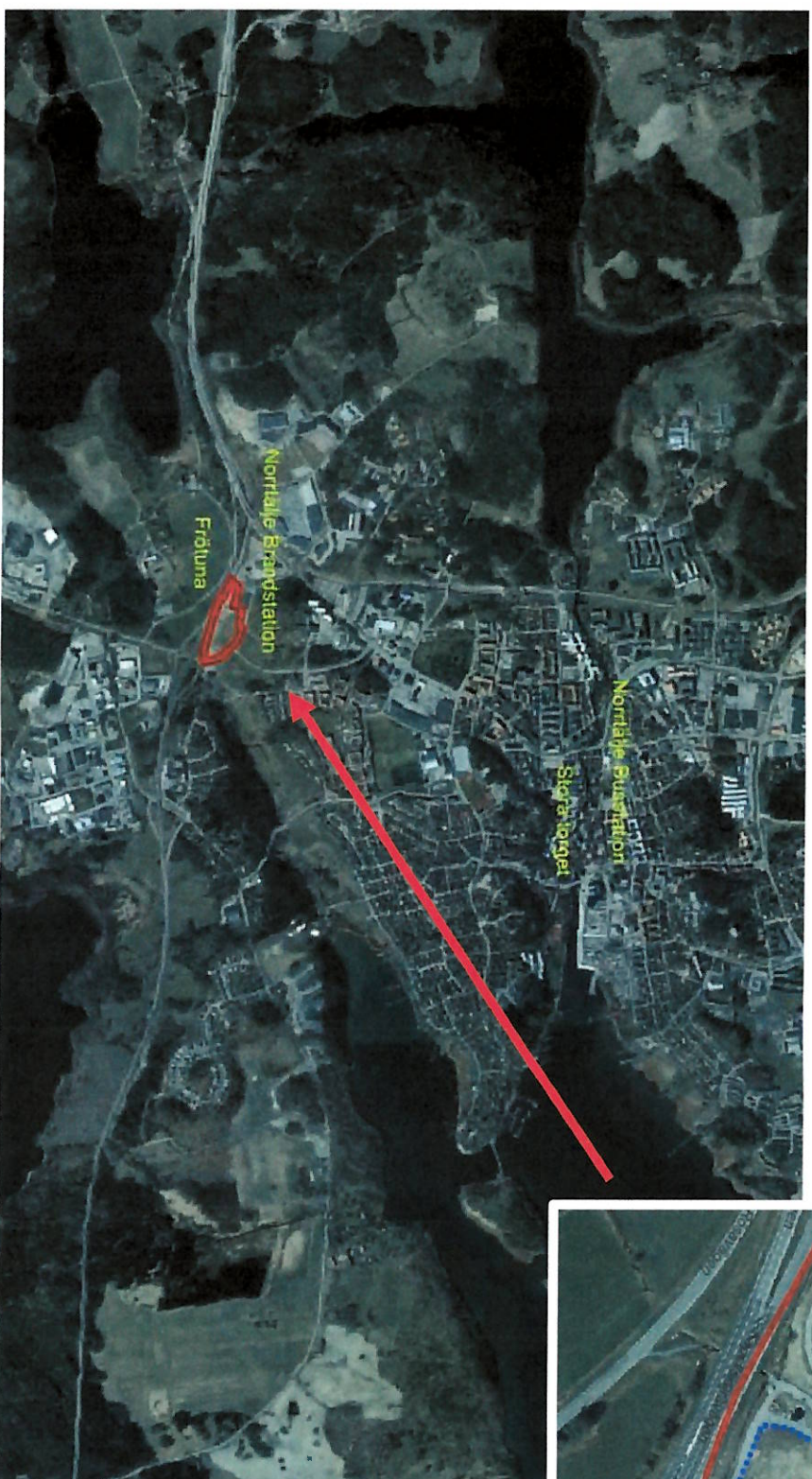
Omvandling av
markanvändning
(Bilbolaget)

ÖVRE BRYGGÅRDSGÅRDET
ETAPP 1-3
190121
SPACESCAPE

MR

BILAGA 2

DETAILPLANEOMRÅDE OCH MARKANVISNINGOMRÅDE



■ ■ ■ ■ ■
Ungefärligt
markanvisningsområde

—
Ungefärligt
detailplaneområde

Markanvisningsområdet är i dagsläget ca 21 500 kvm. Avgränsningen för detailplaneområdet och markanvisningsområdet fastställs under detailplanearbetet. Avtalad kontraktssumma i markanvisningsavtalet gäller förutsatt att markanvisningsområdet får en total area om minst 18 000 kvm.

wp

Bilaga 3 – Fastighetsreglering för del av Magasinet 19 för detaljplanen för skolan



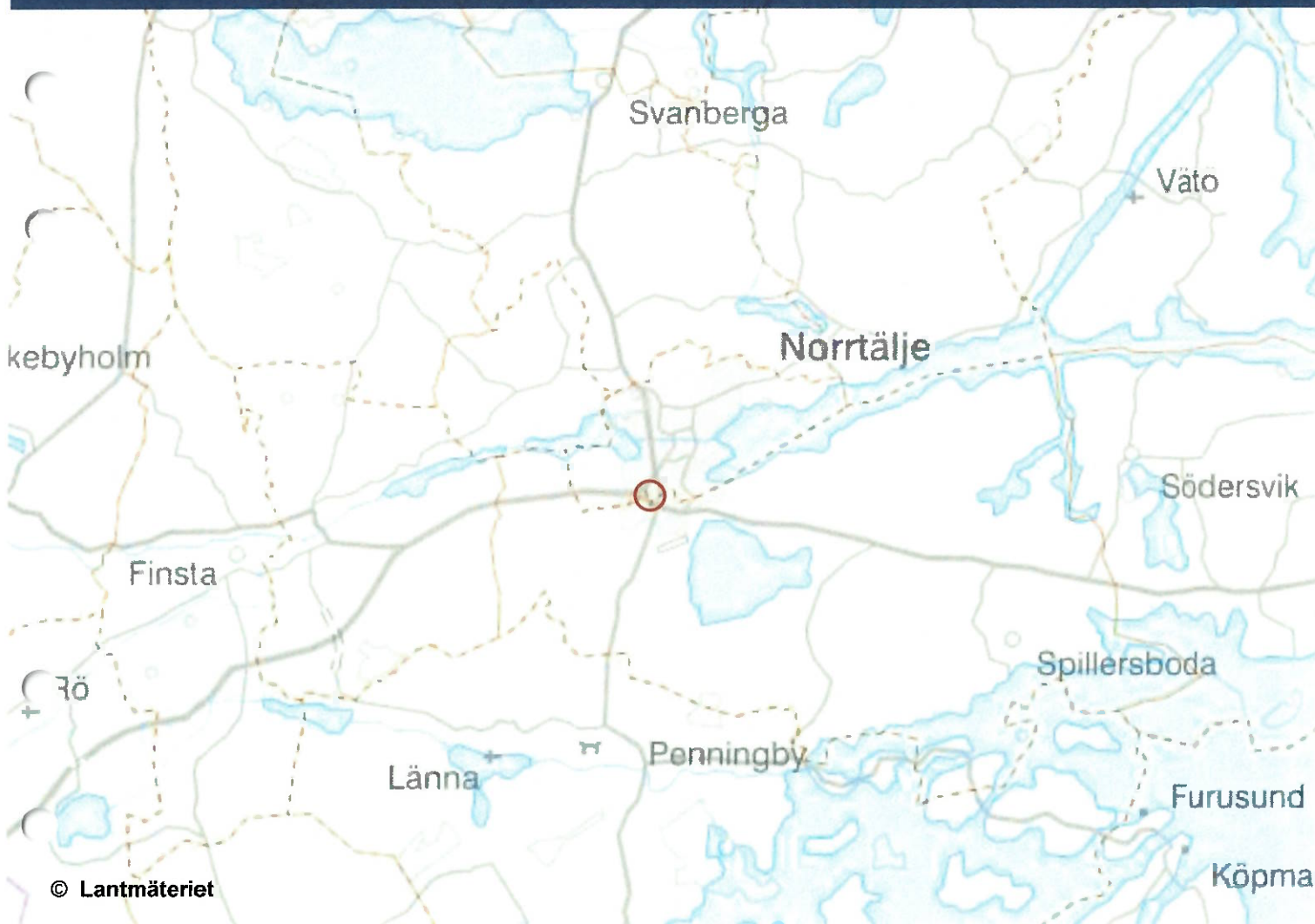
Rödmarkerat område avser det markområde som kommer att utgöra kvartersmark (ca 2275 kvm). Området ska fastighetsregleras till kommunal gatufastighet eller till skolfastigheten, Kungsängsiljan 1.

Vitmarkerat område avser det markområde som kommer att utgöra allmän plats-gata (ca 1050 kvm). Området ska fastighetsregleras till kommunal gatufastighet.

Markerat område (rött och vit) avser det område av Magasinet 19 som ingår i detaljplaneförslaget för ny skola, på Kungsängsiljan 1, "Detailplan för Tälje 2:195 med flera, kv Kungsängsiljan". Plangränsen framgår av svartstreckad linje. Denna bilaga utgår från plankartan enligt samrådsförslaget. Området som ska ligga till grund för överenskommen om fastighetsregleringen ska utgå från antagen detaljplan och fastställs slutligen genom lantmäteriförrättningen. Ev justeringar kan således tillkomma.



Förstudie för del av fastigheten Görla 8:1 i Frötuna församling



POSTADRESS

Box 800, 761 28 Norrtälje
Samhällsbyggnadskontoret

BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

KONTAKT

0176-710 00
plan@norrtalje.se
www.norrtalje.se

UPP



Innehåll

<i>Sammanfattning</i>	4
<i>Inledning</i>	5
Bakgrund	5
Syfte	6
Genomförande	7
<i>Förutsättningar</i>	7
Områdesbeskrivning	7
Översiktsplan 2040	8
Fördjupad översiktsplan för Norrtälje stad	8
Kommunens mål och andra styrdokument	8
Gällande detaljplaner	8
Pågående eller kommande planering i närområdet	9
Berörda verksamheter	10
Naturvärden	10
Kulturminnen och fornlämningar	10
Marktekniska förhållanden	11
Hälsa och säkerhet	11
Teknisk infrastruktur	11
Tidigare utredningar	12
Risk – Farligt gods	12
<i>Trafikala förutsättningar för bebyggelse</i>	13
Huvudmannaskap	13
Alternativ för angöring - Norra området	14
<i>Föreslagen bebyggelse och utformning</i>	18
Allmänna förutsättningar	18
Norra området	19
Södra området	23
Landskapsbild	24
Dagvatten	25
Sammanfattat förslag till vägdragning/exploatering	25
<i>Betydande miljöpåverkan</i>	25
<i>Utredningar och styrdokument</i>	26



Preliminärt utredningsbehov	26
<i>Ekonomi</i>	27
Preliminära kostnader under planprocessen	27
Preliminära kostnader och finansiering för kommunen.....	27
<i>Avtal</i>	27
Plankostnadsavtal	27
<i>Arbetssätt och organisation</i>	28
Planförfarande.....	28
Projektorganisation	28
Tidplan.....	28
<i>Effektmål</i>	28
<i>Framgångsfaktorer</i>	28
<i>Risker</i>	29



Sammanfattning

Norrtälje kommun vill med denna förstudie utreda möjligheten att omlokalisera verksamhet för fordonshandel mm. från området Nedre Bryggårdsgärdet i Norrtälje tätort till ett utpekat läge söder om Norrtälje tätort och vid E18. Två utredningsområden har studerats med ett förstahandsalternativ norr om E18 som i denna förstudie kallas "norra området" och ett andrahandsalternativ söder om E18 som kallas "södra området". För norra områdets togs det fram 5 olika alternativ för utveckling och för södra alternativet togs det fram en alternativ lösning. Efter att ha jämfört alla alternativ i båda två områden, konstateras i denna förstudie att alternativen 1A och 1B i norra området är det mest fördelaktiga alternativet. Alternativet 1A förutsätter anslutning från statlig väg 276 via cirkulation medan alternativet 1B kräver enbart anslutning till kommunal väg. Ifall kommunen bestämmer att gå vidare med ett av dessa alternativ kan beslut om ny infart tas i den fortsatta planeringen under arbetet med detaljplanen.

Förstudien har lagt stort fokus på den trafikala möjligheten att angöra ytorna men beskriver också övriga relevanta förutsättningar för områdets eventuella utveckling. Områdena är idag oexploaterade och ligger omgivna av trafikytor.

Resultatet från förstudien är att både de föreslagna ytorna är möjliga att exploatera men att det norra förslaget föreslås i första hand. Det norra förslaget är bättre bland annat i och med att angränsande mark redan är ianspråktagen för liknande verksamhet. Det norra området borde också vara bättre lämpat för sitt ändamål då en verksamhet här ligger synlig och tillgänglig. Det södra området används idag delvis som åkermark. En del av södra området utgörs av ett skogsområde. Exploatering av det södra området innebär både att skogsområdet skulle behöva avverkas och att en del av åkermarken skulle behöva tas i anspråk. Dessutom skulle exploatering här innebära större påverkan på kulturmiljölandskapet söder om området.

Flera olika lösningar för trafikföringen är möjlig vid exploatering. Som huvudalternativ föreslås en cirkulationsplats byggas vid korsningen Södra Kustvägen-Arstabacken för att skapa en ny infart till området. Trafikmängderna som genereras av den nya verksamheten kommer inte att ge någon större påverkan och störning på framkomligheten för Södra Kustvägen. Södra Kustvägen ansluter till E18 och förvaltas av Trafikverket. Södra Kustvägen har idag en god framkomlighet men i och med att Norrtälje växer kan de uppkomma en problematik i framtiden. Den största resanderelationen i korsningen kommer enligt Norrtäljes tidigare utredning vara mellan Arstabacken och Södra Kustvägen österut. På grund av det kan det vara aktuellt att bygga om korsningen oavsett om ingen ny infart byggs.

En genomgående lokal väg mellan utbredningsområdet och brandstationen och drivmedelsstationen skulle innebära en mindre känslig trafiksituation men en dyrare utbyggnad.

I kommande detaljplan behöver utredningar tas fram gällande fornlämningar, dagvatten, geoteknik och riskhantering med avseende på rekommenderad väg för farligt gods.



Inledning

Bakgrund

Norrtälje kommun är inne i en expansiv fas och arbetar med att förtäta Norrtälje stad. I detta förtätningsarbete ses det även över att omlokalisera verksamheter som inte lämpar sig i den täta staden. En identifierad plats för sådan verksamhet finns på fastigheten Görla 8:1 i stadens södra ytterkant där Norrtälje kommun vill pröva lämplighet för fordonsverkstad, fordonshandel samt drivmedelsförsäljning.

Norrtälje kommun vill undersöka en framkomlig väg för att omlokalisera Bilbolaget AB. Deras verksamhet ligger idag inom fastigheten Magasinet 19 som kommunen har för syfte att utveckla för skolverksamhet och bostäder.

Intentionsavtal är tecknat mellan kommunen och Bilbolaget AB. Identifierade områden som utreds i denna förstudie finns i ett växande verksamhetsområde strax söder om Norrtälje tätort vid E18. Områdena ligger inom ett bedöms ha bra skyltlägen, ligger inom växande verksamhetsområde, om omgivna av / anslutande till flera större vägar.

Kommunen har identifierat två möjliga områden där verksamheten skulle kunna etableras. Två utredningsområden har studerats med ett förstahandsalternativ norr om E18 som i denna förstudie kallas "norra området" och ett andrahandsalternativ söder om E18 som kallas "södra området".



Figur 1. Ortofoto med ungefärlig avgränsning för de två möjliga områden för lokalisering med omkringliggande gator. Norrtälje tätort ligger strax norr om bilden.

Syfte

Syftet med förstudien är utreda möjligheten för att genomföra omlokaliseringen av fordonsverkstad, fordonshandel samt drivmedelsförsäljning och att ta fram underlag till kommande detaljplanering för projektet. En av grundförutsättningarna är områdenas direkta närhet till E18 och transportleder för farligt gods och dessa trafikleder måste fortsatt ha god framkomlighet. I denna förstudie har kommande utredningsbehov beskrivits och bland annat följande aspekter har tagits i beaktande:

- Fornlämningar
- Landskapsbild
- Trafik och angöring
- Höjdsättning på föreslagna körbanor
- Risker kopplade till farligt gods
- Naturmiljö
- Dagvatten
- Geotekniska förhållanden



Figur 2. Karta över fastigheten Magasinet 19 där Bilbolaget AB har sin befintliga verksamhet.

Genomförande

Förstudien har tagits fram av Norrtälje kommun i samarbete med konsultbolaget WSP. Kompetenser inom stadsutveckling, trafikplanering, landskap och kulturmiljö har tagits in för genomförande av uppdraget.

Förutsättningar

Områdesbeskrivning

De aktuella områdena ligger bredvid varandra och finns i södra utkanten av Norrtälje tätort. De är idag oexploaterade och omges helt av trafikinfrastruktur.

Det norra området består framför allt av gräsyta. Ett dike/vattendrag korsar området och delar av området är vassbeklädda och används som översvämningssytor. En pumpstation står inom området och en tillfällig väg har byggts för att ansluta pumpstationen. Roslagsleden går längs med områdets västra kant och går under E18 i tunnel. Det norra området är avgränsat av E18, Södra Kustvägen och Roslagsleden. Områdets ungefärliga yta uppgår till cirka 2 hektar som motsvarar 20,000 kvm.



Det södra området består till hälften av skog/sly och till hälften åkermark. Det södra området är inte lika tydligt avgränsat men inringat område på kartor i detta dokument motsvarar cirka 1,5 hektar (ca 15,000 kvm).

Översiktsplan 2040

Översiktsplanen trycker på betydelsen att utveckla företagsklimatet samt arbetsmarknaden för nya och befintliga företag i kommunen. De stora stråken mellan Norrtälje och bland annat Stockholm/Uppsala pekas ut som lämpliga lägen för att utveckla verksamheter. Kommunen ska säkerställa mark för näringslivets behov.

Fördjupad översiktsplan för Norrtälje stad

En ny fördjupad översiktsplan för Norrtälje stad är under framtagande. Gällande fördjupad översiktsplan bedöms inte vara aktuell gällande närområdets utveckling.

Kommunens mål och andra styrdokument

Kommunens *Mål och budget för 2019–2021* anger bland annat att:

"Kommunens näringslivsstrategi bidrar till ett starkt näringsliv som är avgörande för kommunens tillväxt. Inriktningarna fokuserar på att kommunen ska erbjuda god service och effektiv myndighetsutövning, främja entreprenörskap och mötesplatser, beakta näringslivets förutsättningar i samhällsplaneringsprocessen och bidra till god tillgång på arbetskraft."

Gällande detaljplaner

Två detaljplaner har nyligen tagits fram för angränsande områden. Dessa detaljplaner omfattar även delar av utredningsområdet, se bild nedan. Stora delar av både norra och södra området är icke planlagd mark.

Detaljplan *dnr P2017/10* medger brandstation, restaurangverksamhet samt drivmedelförsäljning. Genomförandetiden för detaljplanen går ut 2021-12-30.

Detaljplan *dnr P07/1105* togs fram för att medge utbyggnad av nuvarande trafiklösningen kring avfarterna från E18 och tillfartsvägarna i närområdet. Inom utredningsområdet medges användningarna Trafik och Natur. Genomförandetiden går ut 2022-12-05.



Figur 3. Gällande detaljplaner i närområdet.

Pågående eller kommande planering i närområdet

Befintligt verksamhetsområde norr om de två utredda områdena planeras att omvandlas till bostadsområde med 1500–2000 nya bostäder, utvecklad pendelarnod och kompletterande verksamhetslokaler.



Figur 4. Utvecklingsområdet "Stadsprojekt Närheten" ligger norr om de aktuella områdena.



Berörda verksamheter

Ingen av de två områdena innehåller i dagsläget verksamheter. Beroende på trafiklösningen i det norra området kan befintlig brandstation och kommande restaurangverksamhet komma att påverkas av trafik till och från den nya föreslagna verksamheten.

Naturvärden

En naturvärdesinventering (Enetjärn natur AB, 2015-06-23) togs fram i samband med planläggning direkt väster om det norra området. I utredningen konstaterades att åkerholmar i området är viktiga för fågellivet. Några åkerholmar eller träd finns inte i det norra området. Enligt Artportalen (Artdatabanken SLU) har den sällsynta fjärilen karminspinnare observerats i detta område. Fler arter av fjärilar har inventerats i närliggande gräsmarker. Karminspinnare är inte rödlistad eller skyddad men ovanlig.

Det södra området består av odling/betesmark och en vildvuxen yta med yngre träd/sly och inga naturvärdesinventeringar har gjorts där. Enligt analysen för grön infrastruktur är barrskogsområdet en viktig spridningslänk och aktivitetsområde för barrskogsmesar.

Kulturminnen och fornlämningar

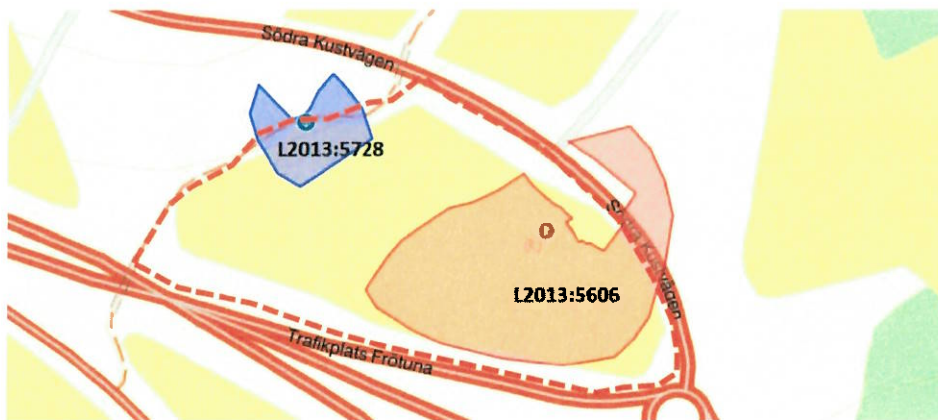
Det norra området innehåller ett par fornlämningar i form av äldre boplatser. Delar av fornlämningsområdena har grävts ut vid tidigare utbyggnad av platsen.

Lämning 2013:5728

Boplatser, delundersökt, 60-30x55 m (NV-SO). Inom området framkom 2 stolphål, 2 gropar, 1 hård samt delar av ett kulturlager. Länsstyrelsen anser att denna yta är klar och färdigundersökt.

Lämning L2013:5606

Boplatser, ca 130x110 m (NÖ-SV). Inom området framkom 39 stolphål, 7 gropar, 5 hårdar och 5 röjningsrösen. Röjningsrösen var överplöjda och upp till 3,3 m i storlek. Fynden bestod av bränd lera och en förhistorisk hästbrodd. Länsstyrelsen har meddelat att om kommunen vill bygga där så kommer det krävas arkeologisk undersökning av ytan.



Figur 5. Fornlämningar inom norra området. Karta från Länsstyrelsens länskarta.



Marktekniska förhållanden

Det norra områdets mark består av lera. Då det är glacial lera i området så kan det eventuellt finnas risk för sulfidlera. Delar av det södra utredningsområdet består av även av morän.



Figur 6. Jordartskarta för områdena. Karta från SGI. (gult: lera, blått: morän)

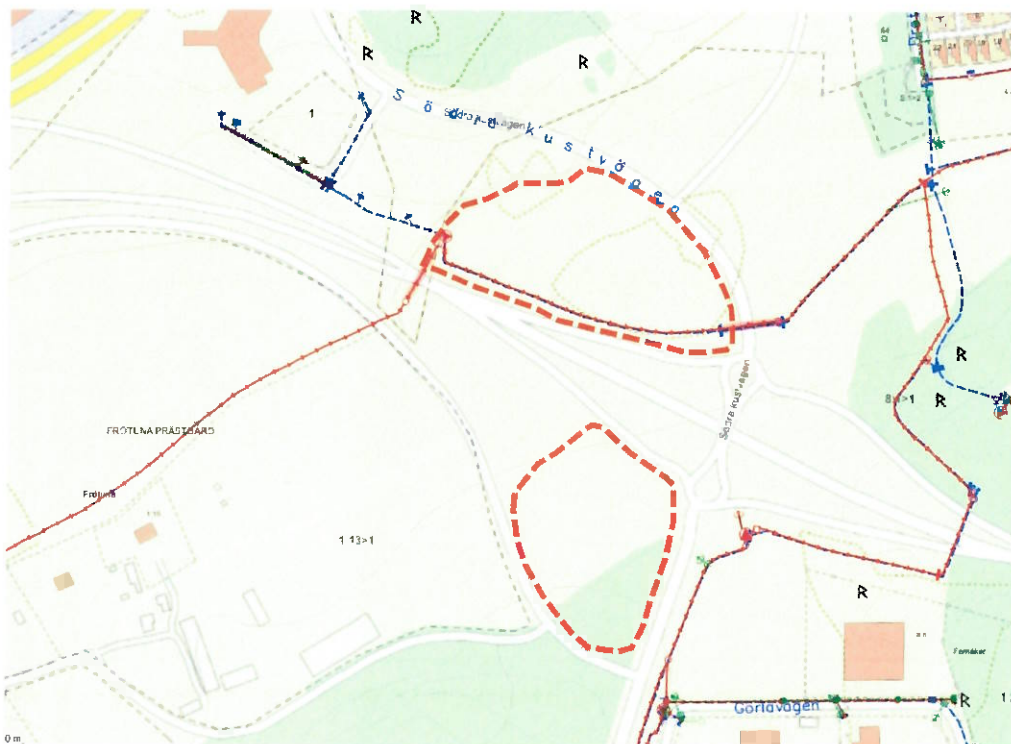
Hälsa och säkerhet

Båda områdena är kraftigt bullerstörda vilket dock inte är ett problem för den typen av verksamhet som föreslås på platsen.

Både E18 och Södra Kustvägen är transportvägar för farligt gods.

Teknisk infrastruktur

En vatten- och spillvattenledning går genom det norra området vilket behöver tas hänsyn till vid eventuell utbyggnad. En pumpstation finns placerad i anslutning till ledningen. I södra området finns inga ledningar.



Figur 7. Befintliga ledningar i och i anslutning till områdena.

Tidigare utredningar

En övergripande dagvattenutredning för ett större område är under framtagande.

Vid framtagande av angränsande detaljplaner har flera utredningar tagits fram. Fler av dessa kan komma till användning vid detaljplanläggning av området.

- Markteknisk undersökningsrapport, Bjerking, 2015-06-18
- Projekterings PM Geoteknik, Bjerking, 2015-06-18
- Naturvärdesinventering, Enetjärn Natur AB, 2015-06-23
- Trafikutredning, Sweco, 2015-10-13
- Dagvattenutredning, Geosigma, 2015-11-13
- Riskutredning Briab, 2016-03-30
- Förprojektering för vägar, VA och Dagvatten, Sweco, 2016-09-15
- Miljökonsekvensanalys, Sweco, 2016-09-15

Risk – Farligt gods

De båda områdena ligger omgivna av leder som rekommenderas för travsporter av farligt gods.

Länsstyrelsen i Stockholms län har tagit fram publikationen *Riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods*. Dokumentet redovisar att om byggnader för den tänkta verksamheten eller vistelseytor föreslås minst 30 meter från led för farligt gods behöver troligtvis inga säkerhetsåtgärder att göras. Om byggnad placeras 25–30 meter från farligt gods-



leder behöver byggnaden ofta få fasader och fönster som är brandsäkrade. Ovanstående är generella riktlinjer, för att försäkra sig om acceptabla avstånd behöver en riskutredning tas fram.

Det kan också bli aktuellt med transporter av drivmedel, i vilket fall det också behöver utredas risk och konsekvenser för cisterner och påfyllningsplats.



Figur 8. Rekommenderade vägar för farligt gods är markerade i grönt. Karta från Trafikverkets webverktyg, NVDB på web.

Trafikförutsättningar för bebyggelse

Möjliga trafiklösningar har studerats för både det norra och södra alternativet, med fokus på det norra området då det norra området bedöms kännetecknas av en mer komplex situation med hänsyn till eventuella störningar på Trafikverkets anläggningar.

Huvudmannaskap

Om en anslutningsväg mot Trafikverkets väg ska anläggas måste Trafikverket godkänna den nya anslutningen. Ett sådant godkännande kan fås om nyttan kan anses tillräckligt stor jämfört med nyttan att låta den primära länsvägen löpa ostört (utan ytterligare anslutning). En kommunal gata ger bättre möjlighet att angöra till flera olika fastigheter utöver Volvos, än en anslutning till kvartersmark. En kommunal anslutningsväg mot Trafikverkets väg är därför regleringsmässigt bättre än en direkt in/utfart från Trafikverkets väg till kvartersmark. Om vägen är kommunal kan läge och huvudman enklare säkras i detaljplanen (även om det också kan göras på kvartersmark).

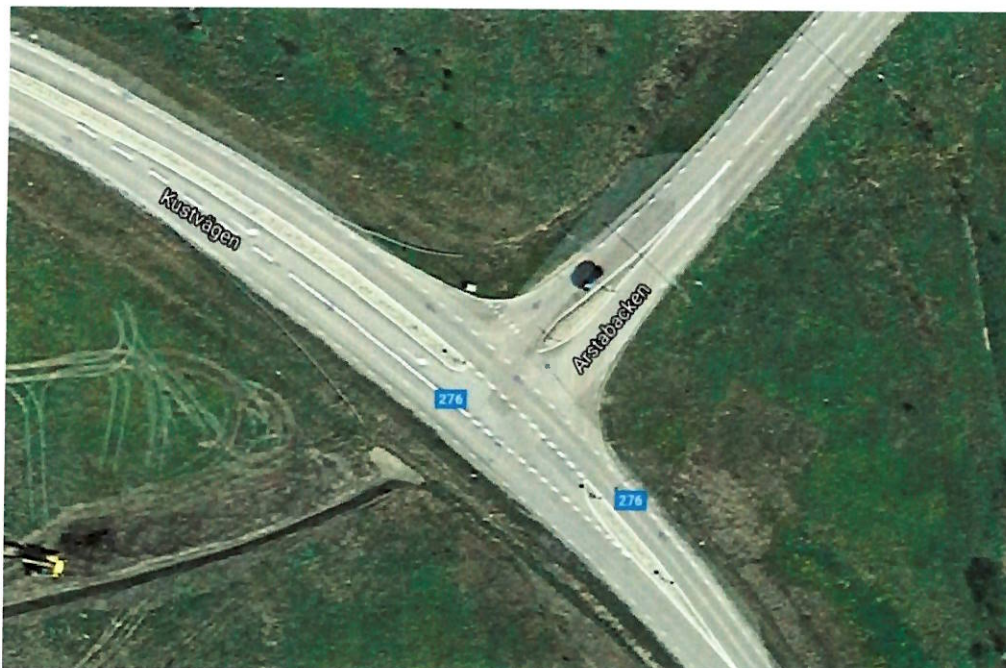


Alternativ för angöring - Norra området

Om det norra området ska angöras finns tre identifierade alternativ:

- att angöra via befintlig tillfart till brandstationen
- att bygga en fyrvägskorsning i korsningen Arstabacken / Södra Kustvägen
- att bygga en cirkulationsplats i samma läge.

En ny korsning skulle vara nödvändig för att möjliggöra att fordon kan åka in vid den nya fastigheten och ut vid västra korsningen, och vice versa. Det innebär att trafik mellan de två områdena inte behöver åka via Södra Kustvägen samt att behovet av en vändplan minskar. En vändplan skulle behöva vara uppemot 26 meter i diameter beroende på om den ska möjliggöra att en biltransport ska kunna angöra. Det vore dock mer lämpligt och effektivt om att ett sådant fordon i så fall kunde vända runt en bilhallsbyggnad på egen fastighet.



Figur 9. Korsning av Kustvägen (väg 276) och Arstabacken i dagsläget. Det norra området finns strax söder om Kustvägen.

Befintlig tillfart (Alestavägen)

Om endast befintlig tillfart (Alestavägen från väg 276) som finns öster om den nya brandstationen används innebär det att området får en mer störningskänslig trafiksituation. Detta i och med att den nya verksamheten skulle dela utfart med besökare till planerad drivmedelsstation och snabbmatsrestaurang. Om korsningen byggs om på sikt ökar framkomligheten på Arstabacken samt i cirkulationsplats Södra infarten. Om väntetiden blir för lång på Arstabacken kan fordon komma att välja den Södra infarten istället.



4-vägs korsning eller cirkulationsplats

En 4-vägs korsning går att bygga med liknande linjeföring i vertikal- och horisontalled som befintlig korsning. En cirkulation motsvarande stopplinje förskjuts bakåt i alla tillfarter vilken gör att Södra Kustvägen, västerifrån får ytterligare försämrade lutning.

En 4-vägs korsning är enklare att komplettera med ett övergångsställe än en cirkulation, ifall det skulle behövas i framtiden. En cirkulation kommer också behöva vara tillräckligt stor för att medge infart av fordonstransporter.

Cirkulationen innebär att korsningen tar större plats. Det innebär att den västra tillfarten ökar i lutning från dagens cirka 4,5% till cirka 5,5%. Korsningspunkten kan ju så klart förskjutas och hela vägens vertikallinjeföring därmed anpassas för att få till bättre lutningar. I det fallet måste också Arstabacken förskjutas österut.

Ombyggnaden medför kostnader. Men görs ingenting kan på sikt kostnader istället behöva tas vid korsningen längre västerut (Södra Kustvägen / Alestavägen) för att klara av trafikföringen.

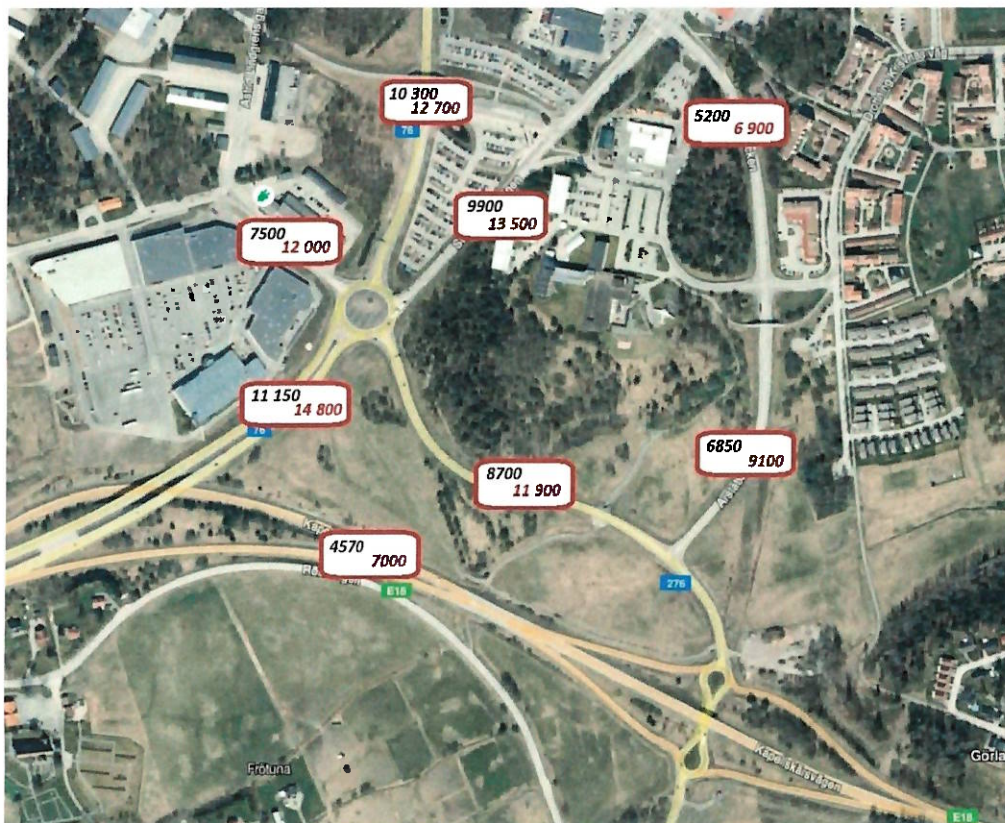
Väggroppen på Södra Kustvägen kommer behöva breddas i båda alternativen, därför bör de ha ungefär samma kostnad. För cirkulationsplatsen kan dock kostnader tillkomma för att ändra lutningar längs befintlig väg. För 4-vägs korsningen kan det troligt bli aktuellt med kostnad för en trafiksignal.

Ingen utredning har hittills gjorts med avseende på ledningar, dagvatten eller dylikt.

Kapacitet

Dimensionerande situation visade sig vid trafikräkning utförd 2016 vara under eftermiddagens maxtimme. Dock kan även väldigt stora flöden uppstå i ena riktningen när en färja anlänt i Kapellskär. För föreslagen markanvändning i utredningsområdet är flödena förmodligen inte störst för arbetspendling utan snarare för inköpsresor. Eftersom en bilhandel, bilservice och biluthyrning definieras som sällanköp bör trafikmängderna vara relativt små. Ifall detaljplanen skulle medge generell bestämmelse om handel, kan det också bli aktuellt med dagligvaruhandel. Drivmedelsstationen har sannolikt jämt besökarantal under dygnet/öppettiderna.

Kapaciteten är preliminärt uträknad utifrån siffror levererade från Norrtälje kommun. Flödena som levererats innehåller framtida trafik (år 2035) samt uppmätta siffror för svängandelar. Prognosmodellen har med en infart längre nordväst till Brandstationen. Om det i modellen förutsätts den nya markanvändningen (bilhandel) så kommer det enbart ske en omfördelning till en ny korsning.



Figur 10. Trafikflöden södra infarten

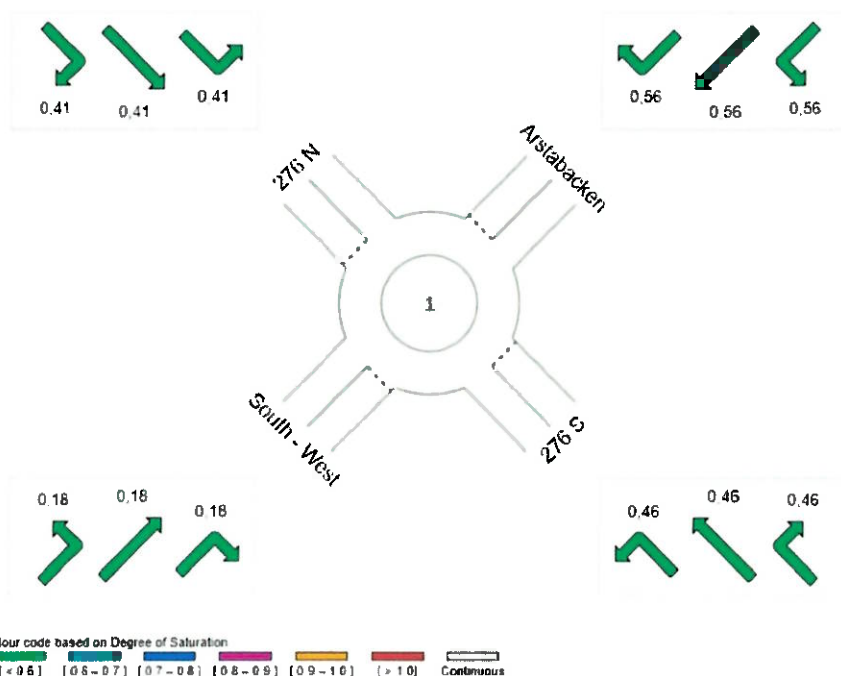
Kapacitetsuträkningar för en nyttillkommande korsning har gjorts för en signalreglerad fyrvägs-korsning och förcirkulation vid Arstabacken-Södra Kustvägen. Uträkningarna är preliminära och gjorda med programvaran Sidra. Resultaten visar att med de ingående trafiksiffrorna ges bäst kapacitet för en cirkulationsplats (se figur 11).

För att göra en känslighetsanalys förutsätts att all alstrad trafik från bilhandel räknas som nyttillkommande. Det är inte troligt att fördröjningarna på Södra Kustvägen är så stora så att det påverkar ruttval.

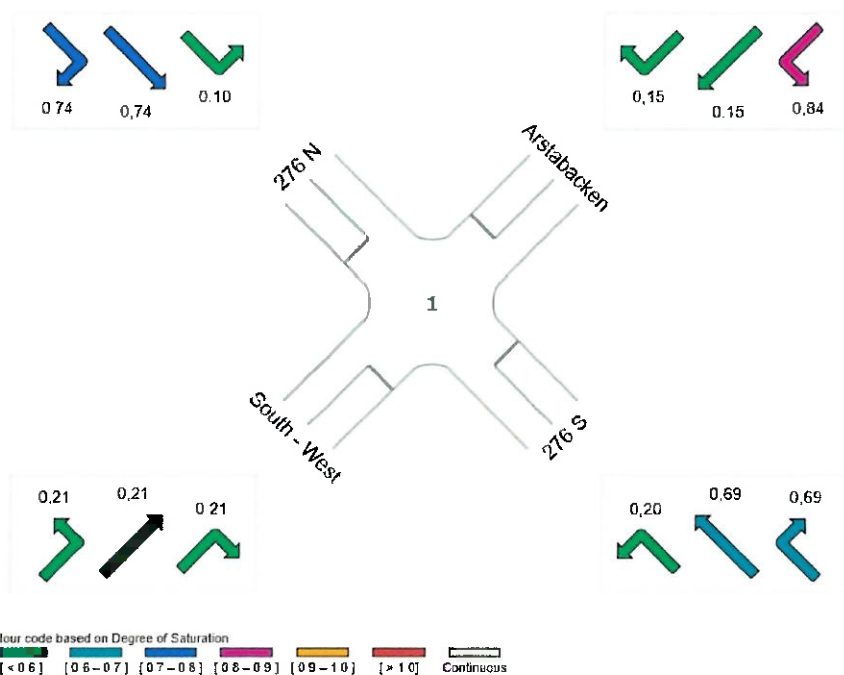
I dagsläget har korsningen Södra Kustvägen/Arstabacken inga kända framkomlighetsproblem. I och med att Norrtälje växer så visar dock kapacitetsberäkningarna (se figur 13) på att korsningen kan komma att få problem med kapaciteten i framtiden. En cirkulationsplats i detta läge, enligt samma beräkningsmodell, skulle innebära att dessa framkomlighetsproblem skulle avhjälpas.

Detta faktum stärker motiven till att bygga en cirkulationsplats som angöring till det nya området.

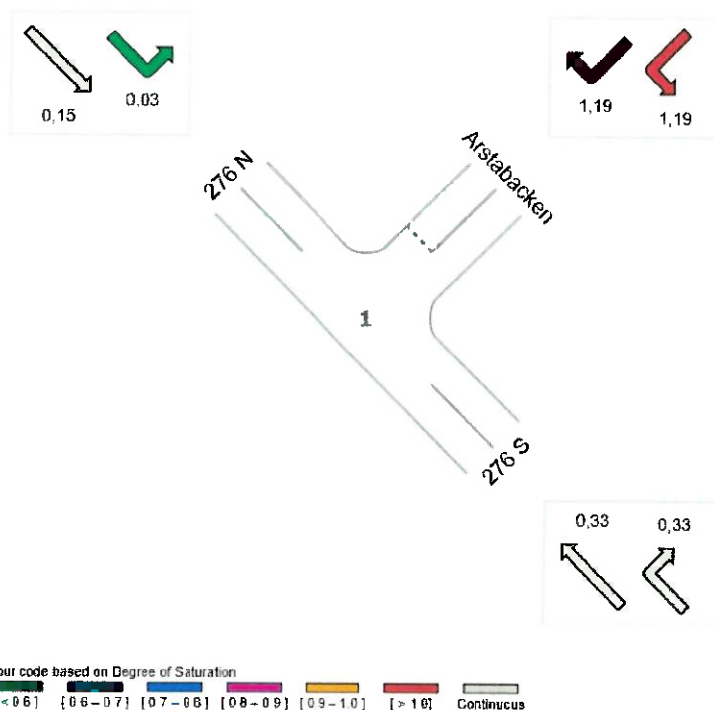
I och med att en byggnation av en cirkulation kan lösa framkomligheten som skulle uppstå av att andra områden byggs ut så bör finansieringsfrågan av en sådan lösning utredas ur ett större perspektiv.



Figur 11. Mättnadsgrad för cirkulationsplats maxtimme FM framräknat på tillkommande trafik och prognos enligt Norrtälje stad.



Figur 12. Mättnadsgrad för fyrvägs korsning maxtimme FM framräknat på tillkommande trafik och prognos enligt Norrtälje stad.



Figur 13. Mättnadsgrad för befintlig trevägskorsning med väjningsplikt maxtimme FM framräknat på tillkommande trafik och prognos enligt Norrtälje stad.

I detaljplaneskedet bör trafikprognos och simulering göras mer ingående. Därigenom kan siffrorna vidimeras och kapaciteten utredas närmare utifrån en mer detaljerad utformning av korsningen. Det är också möjligt att i detaljplaneskedet pröva olika alternativ med olika utbyggnadsscenarior.

Föreslagen bebyggelse och utformning

Den kommande detaljplaneringen är till stor del beroende på vilken trafiklösning som väljs. Det finns flera olika alternativ vilka beskrivs nedan, alternativen beror på flera faktorer som exempelvis ekonomi för ombyggnad och disposition av kommande fastigheter och bebyggelsen på området. Nedan redovisas förutsättningarna för alternativen och i slutet av kapitlet redovisas förstudiens förslag till förstahandsalternativ till trafiklösning.

Allmänna förutsättningar

Enligt skiss som låg som underlag till förstudien "Områdets förutsättningar, 2019-10-11", är en byggnadsvolym om 4500 kvm utpekad för bilhall. Enligt senare uppgift är en fastighetsyta av totalt 5000 till 5500 kvm önskvärd för bilhall, verkstad, drivmedelspumpar, tvätthall, etc.

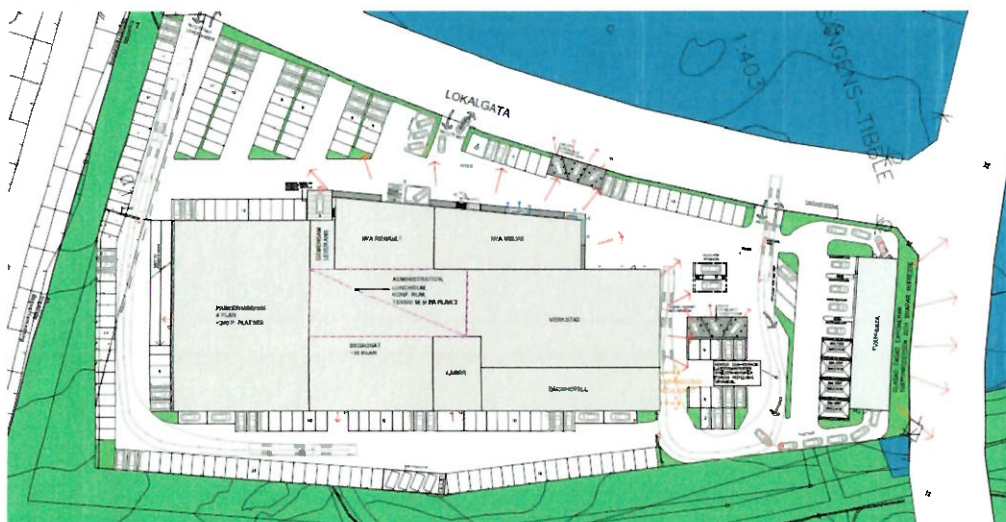
Underlag har erhållits från verksamheten BraBil (BraBil Kungsängen Skissförslag, 2018-04-04) vilken redovisar ytor för en planerad verksamhet i Kungsängen, se figur 14 nedan. Vid illustrationsskisser i denna förstudie har motsvarande ytor från



denna skiss tagits. Verksamheten i Kungsängen innehåller ett parkeringshus i fyra plan. Parkeringshuset har dock, enligt medskick från BraBil, inte inkluderats i skisser i denna förstudie.

För billanläggningens huvudbyggnad erfordras i huvudsak ett våningsplan, där endast en mindre del för kontors- och personalutrymmen förläggs i ett andra våningsplan. Dessa våningar antas rymmas inom 6 respektive 4 m. En total byggnadshöjd på maximalt 12 m borde vara tillräcklig för billanläggningen.

Även om både det norra och södra området ger frihet i hur byggnaderna kan placeras i förhållande till varandra, finns dock en rad aspekter och begränsningar var byggnadskroppar kan placeras med hänsyn till transportled för farligt gods.



Figur 14. Motsvarande verksamhet i Kungsängen som legat till grund för uppskattningen av verksamhetens yta i denna förstudie. Illustration från underlag från BraBil, arkitekter Johnels & Moberg Arkitekter.

Norra området

Disposition

Beroende på prövade dragningar av en anslutningsväg för alternativ 1 (se alternativen nedan), kan vägen dela av fastigheten Norrtälje Görla 8:1. Därför så förutsätter de alternativen att tomten delas upp i minst två fastigheter, en större och en mindre. Den större fastigheten kan i så fall nyttjas för nu planerad verksamhet medan en mindre kan nyttjas för annat ändamål.

Området tar emot stora mängder dagvatten redan idag. Vid en exploatering skulle stora områden omvandlas till hårdgjord yta. Förutsättningarna behöver studeras i kommande dagvattenutredning men ett förslag är att angöra en dagvattendamm/översvämningssyta i en lågpunkt i området vid exploatering. Byggnader föreslås därför inte i lågpunkten av området.

Entrén till verksamheten, och därmed byggnadens disposition, bör anpassas utefter vilken typ av trafiklösning som väljs.



Trafikförslag

Det föreslås olika principiella lösningar för hur en väg ska kunna trafikförsörja det aktuella området, och eventuellt koppla ihop det utredda norra området med området mot brandstationen (se figurer på kommande sidor). De största utmaningarna är hur kopplingen klarar relativt stora höjdskillnader samt hur alternativen hanterar korsningen med Roslagsleden.

I alternativet 1A med en genomgående lösning följer vägen den nyanlagda gång och cykelvägen och går på skrå för att ta upp lutningen. Det kan krävas schakt för att få plats med en något bredare väg, speciellt i kurvorna. Lutningen har uppskattats till cirka 7%. För att minska lutningen behöver rampen förlängas. Korsningen med Roslagsleden sker i plan i ungefär samma läge där gc-rampen möter Roslagsleden idag. På ovan / västra sidan av rampen angörs till den nybyggda Alestavägen. På östra sidan fortsätter gatan centralt vid den nya fastigheten. Denna koppling blir mer gen för gående.

I alternativ 1D förlängs vägen i bakkant / södra delen av fastigheten och korsar Roslagsleden planskilt. Korsningen förutsätts göras som en ny eller förlängd vägtrumma som dagens tunnel. En brokonstruktion är också möjlig men kostar förmodligen betydligt mer. Den förlängda vägen följer ungefär E18:s profil. Roslagsleden ligger då på en höjd av cirka +15 meter och den nya vägen ligger då på cirka +18 meter. Om tunneln är oavbruten går den från cirka 25 meter till cirka 45 meter. För att rampa ner vägen med cirka 5%-lutning behövs en cirka 80 meter lång ramp för att komma ner i befintlig nivå på östra sidan. Rampen behöver byggas på en bank som kräver mycket masstransport. Denna väg skulle då bli väldigt ogen för gående. Anläggning av vägbanken skulle även kräva mer samordning mot E18. I detta alternativ är den nya gångvägen på skrå bevarad.

Nedan redovisas principiella skisser för olika vägdragningar. Läge för byggnader ska ses som ett möjligt läge och inte som ett slutgiltigt förslag. I skisserna nedan visas förslag på placering för huvudbyggnad, drivmedelsstation samt utrymme för tvättgata med tillhörande ytor för rengöring av bilar. Dessa ytor är samma som de för BraBils planerade verksamhet i Kungsängen. De illustrerade byggnaderna är endast exempel på möjlig placering och kan disponeras på flera andra sätt.



Figur 15. Alternativ 1A. Detta alternativ innebär att en ny cirkulationsplats mot Södra Kustvägen skapas och att bilvägen kopplar vidare västerut via en ny väg i samma sträckning som gångvägen. Roslagsleden korsas i plan. Fastigheten delas upp.



Figur 16. Alternativ 1B. Området trafikförsörjs via befintlig infart (Alestavägen) och når östra sidan via ny väg längs med befintlig gc-väg. Roslagsleden korsas i plan. En vändplan behöver skapas. Fastigheten behöver inte delas upp i och med vägdragningen.



Figur 17. Alternativ 1C. Detta alternativ innebär en ny cirkulationsplats med en vägsträckning som enbart angör östra sidan. Vägdragning och läge är flexibla. En vändplan krävs. Fastigheten behöver inte delas upp i och med vägdragningen.



Figur 18. Alternativ 1D. Detta alternativ innebär en cirkulationsplats. Den nya vägen sammankopplar den nya infarten med befintlig infart vid Alestavägen. På så sätt delas området upp i minst två fastigheter. Den nya vägsträckningen leds i detta alternativ på en brokonstruktion ovan Rösagsleden.



Figur 19. Alternativ 1E. Området trafikförsörjs via befintlig korsning och rampar ner till östra sidan parallellt med E18. Rampen/vägen avslutas med en vändplan. Roslagsleden korsas planskift och fastigheten kan vara odelad. Hög anläggningskostnad.

Södra området

Disposition

Disposition gällande en eventuell exploatering av det södra området beror till stor del hur kommunen prioriterar marken som är jordbruksmark gentemot den träb eklädda ytan. Om ytan planeras för en verksamhet som ska vara synlig förespråkas att verksamheten placeras mot Kustvägen och att träden tas ned. Rekommendationen är att hålla exploateringen så nära Kustvägen som möjligt för att minimera behovet av att ta åkermark i anspråk. Jordbruksmark är en naturresurs som ofta är värd att förvalta, vilket också Länsstyrelsen ofta brukar framföra.

Trafikförslag

Det södra området bör ses som ett andrahandsalternativ och eventuell möjlighet för kommunen att exploatera i framtiden. Vid anläggning av aktuell verksamhet så är en möjlighet att bygga en in- och utfart från Rösavägen. Gatan inom det södra området bör då planeras som kvartersgata/interngata tillhörande verksamhetens fastighet. Gatan passerar inga fler fastigheter varför en kommunal gata inte kan anses vara lämplig. Detta innebär att det inte skulle krävas några större satsningar på väginfrastrukturen från kommunens sida.



Figur 20. Alternativ 2 (det södra området). In- och utfart kan anläggas direkt från Rösavägen i höjd av Kyrksjövägen. Gatan inom det södra området bör då planeras som kvartersgata/interngata tillhörande verksamhetens fastighet. Området kan utgöras av en fastighet.

Landskapsbild

Under förutsättning att kommunen inte begärt upphävande av landskapsbildskyddet för det öppna landskapet kring Frötuna kyrka så omfattas området av förordnande till skydd för landskapsbilden enligt 19 § naturvårdslagen i dess äldre lydelse. De utpekade föreslagna ytorna kan sägas vara indirekt skyddade då bebyggelseutveckling i eller i anslutning till området inte får påverka kulturmiljöns värden eller karaktär negativt. Sedan skyddet infördes har stora förändringar skett inom området, inte minst med hänsyn till förändringar i vägsystemet samt tidigare detaljplaner.

Alldeles oavsett om skyddet ligger kvar eller ej så kan det antas att skyddet infördes för att skydda det öppna landskapet och miljön ur perspektivet från Frötuna kyrka. För att hålla kvar en sådan ambition skulle det vara möjligt att skärma de nu genomförda trafikanläggningarna och den tillkomna bebyggelsen med vegetation även om det öppna landskapsrummet kring kyrkan därmed krymper.

Detaljplanen för brandstationen och angränsande verksamheter håller på att genomföras. Då trafikanläggningarna och tillkommande bebyggelse i den detaljplanen funnits acceptabel är bedömningen att ny bebyggelse i det norra området inte nämnvärt påverkar landskapsbilden med utgångspunkten Frötuna kyrka.



I denna förstudie rekommenderas inte att det södra området exploateras. Vid en eventuell framtida exploatering i det södra området kommer det finnas behov av att utreda påverkan på landskapsbilden.

Dagvatten

I "Dagvattenutredning avseende detaljplan för del av fastigheterna Görta 8:1 med flera i Norrtälje stad" (Geosigma AB, november 2015) anges yta, söder om E18, som möjlig disponibel yta för dagvattenhantering. Bedömningen är att det finns goda möjligheter att lösa dagvattenhanteringen på ett erforderligt sätt oavsett om det norra eller södra alternativet väljs.

Hanteringen av dagvatten i området är en central fråga och behöver utredas vidare. Om det norra området väljs föreslår denna förstudie en dagvattenanläggning i områdets östra del, vilken är en lågpunkt. Denna skulle kunna vara en kommunal anläggning om det finns behov av det just där. Det skulle också kunna vara en anläggning för en enskild fastighet eller eventuellt en gemensamhetsanläggning för flera fastigheter, då högt krav på fördröjning kommer att ställas. Utifrån markpriser etc. kan det vara att föredra att utföra öppna lösningar som t.ex. damm i stället för magasinlösningar så som rörmagasin o dylikt. Ur reningssynpunkt är en öppen dagvattenlösning att föredra. Den östra delen av det norra området bör därför undantas från exploatering.

Funktions- och volymbehov bör studeras vidare. Den placering av byggnader som denna förstudie föreslår möjliggör fortsatt att ytan används för dagvattenhantering.

Erforderlig fördröjning och behov av rening förutsätts ske på respektive tillkommande fastighet. Hanteringen av dagvatten måste klarläggas i och med det fortsatta planarbetet.

Sammanfattat förslag till vägdragning/exploatering

De alternativ som rekommenderas i denna förstudie är alternativ 1A eller 1B, se figur 15 och 16. Förslag till fortsatt arbete, enligt dessa alternativ, är att:

- Det norra området exploateras.
- Studera om ny anslutning till väg 276 (1A) är möjlig och om den innebär bättre trafiklösning än enbart anslutning till kommunal väg (1B). Detta arbete kan göras i en separat trafikstudie eller arbetet med trafikfrågor under inledande arbetet i detaljplaneskedet.
- Om alternativet 1A väljs, rekommenderas byggnation av cirkulationsplats för angöring till området i korsningen Södra Kustvägen/Arstabacken. Detaljlösningar och effekter ska dock studeras noggrannare. En genomgående gata byggs, på skrå intill befintlig gång- och cykelväg, till området för brandstation/snabbmatsrestaurang.

Betydande miljöpåverkan

Baserat på förutsättningar beskrivna i förstudien är kommunens bedömning är att det inte finns något behov för framtagande av en miljökonsekvensbeskrivning i ett detaljplaneskede. Norrtälje kommun har en checklista som används för att slutgiltigt bedöma om projektet kan innebära betydande miljöpåverkan, denna checklista behöver tas fram i det fortsatta arbetet.



Utredningar och styrdokument

Preliminärt utredningsbehov

Följande behov har identifierats gällande utredningar i kommande detaljplanering för området.

Arkeologi

Om det norra området ska exploateras behöver en arkeologisk undersökning tas fram (gällande fornlämning L2013:5606). Undersökningen bör inte vara omfattande att genomföra. Länsstyrelsen i Stockholm har dock en handläggningstid på upp till 7 månader för att bevilja tillstånd och till det så ska undersökningen genomföras. Beroende på hur brådskande ett planärende är så bör alltså tillstånd för undersökningen skickas in i god tid, en utredning bör ha genomförts till samråd av detaljplanen.

Geoteknik

Oavsett vilket område som väljs bör en geoteknisk utredning tas fram till samråd i kommande detaljplan. Frågan gällande eventuell sulfidlera på platsen bör vara en del i utredningen.

Dagvatten

Oavsett vilket område som väljs bör en dagvattenutredning tas fram till samråd. En övergripande dagvattenutredning för ett större utredningsområde är under framtagande. En kompletterande utredning kommer att behöva tas fram i och med att mycket hårdgjord yta tillkommer i och med exploateringen. I dagvattenutredningen bör möjligheten till hantering av översvåmningsytor undersökas.

Riskhantering

I och med närheten till E18 där farligt gods transporteras kommer en riskutredning att behöva tas fram för både det norra och södra alternativet.

Betydande miljöpåverkan

Förstudien har inte funnit några indikationer på att en miljökonsekvensbeskrivning skulle behöva tas fram. Till samråd behöver en behovsbedömning tas fram enligt kommunens checklista.

Trafik

Inför kommande detaljplanearbete behöver en mer detaljerad trafikutredning göras. En trafik-PM föreslås tas fram för att fastslå vilka åtgärder som slutligen behöver genomföras. Eventuella korsningar mot Södra Kustvägen behöver förprojekteras. I flera av förstudiens utredda alternativ föreslås åtgärder på Trafikverkets vägar. Dessa kan komma att påverka framkomligheten på vägnätet, därför behöver förutsättningarna för prognosen fastslås för att verifiera gjorda preliminära kapacitetsutredningar.

Naturinventering

Om det södra området ska exploateras bör en naturinventering genomföras för skogsområdet till samråd i kommande detaljplan. Eventuellt bör också förslag till kompensationsåtgärder för nedtagna träd tas fram.



Kulturmiljö

Om det södra området exploateras behöver djupare studier gällande siktlinjer och påverkan på kulturmiljö kring Frötuna kyrka tas fram.

Arrende

Delar av den södra ytan används som åker-/betesmark. Om ytan ska exploateras behöver kommunen i god tid se över vilket avtal som gäller för marken.

Övrigt

Idag finns en tillfällig väg vilken angör pumphuset i det norra området. Förslag för ny angöring till anläggningen behöver ses över i det kommande arbetet.

Befintligt ledningsnät bör undvika flytt då det bedöms mycket kostsamt.

Genomförandetiden för gällande detaljplaner som sträcker sig över båda områdena har inte gått ut. Kommunen behöver säkerställa att ingen mark upplåts inom områdena till någon aktör som kan påverkas negativt av att en ny detaljplan tas fram om detaljplanen förväntas antas innan gällande detaljplaners genomförandetid har gått ut.

Ekonomi

Avsnittet beskriver en uppskattad ekonomi för projektet vid fortsatt arbete. Målsättningen är att finansiera utvecklingen av området med en acceptabel projektkostnad vilket innebär att intäkter från byggrätter, gatukostnader mm minst ska täcka kostnaderna för att förverkliga omvandlingen av området.

Intäkter och kostnader skall genom hela projektet succesivt kalkyleras och bearbetas. En del av projektets tidiga uppgifter är att kalkylera kostnader och intäkter. Detta ska ske kontinuerligt genom hela projektet i olika skeden. Högre precision ska uppnås för varje skede.

Preliminära kostnader under planprocessen

Avgift för detaljplanearbetet tas ut enligt fastställd taxa. I samband med att plankostnadsavtal upprättas kommer ett underlag för kostnadsuppskattning att tas fram.

Preliminära kostnader och finansiering för kommunen

Specificeras närmare i ett senare skede.

Avtal

Plankostnadsavtal

Innan detaljplanearbetet påbörjas ska ett plankostnadsavtal mellan sökanden och Norrtälje kommun tecknas. Plankostnaden debiteras enligt gällande taxa från planstart (start-PM). Sökanden bekostar samtliga kostnader för upprättandet av detaljplanen samt erforderliga utredningar.

Övriga avtal specificeras så som exempelvis marköverlåtelse, lantmäteriförrättning, etc. specificeras i ett senare skede.



Arbetssätt och organisation

Planförfarande

Detaljplanen bedöms kunna genomföras med standardförfarande då förslaget är förenligt med översiktsplanen och inte antas medföra betydande miljöpåverkan. Utvecklingsplanen för Norrtälje stad betraktas som utdaterad och arbetet med en fördjupad översiktsplan för Norrtälje stad pågår – den avsedda platsen och tänkt verksamhet bedöms vara i linje med intentionen i arbetet med den fördjupade översiktsplanen.

Projektorganisation

I arbete med den nya detaljplanen bedöms resurser från följande avdelningar behövas:

- Plan
- Mark och exploatering
- Bygglov
- Miljö och hälsa
- Planering och strategi
- VA
- Gatu- och park
- Räddningstjänsten

Tidplan

Detaljplanering omfattas inte sällan av stor osäkerhet och det är därför svårt att göra en tidplan i ett tidigt skede. Nedan angivna tidplan är en grov uppskattning. I start-PM bedöms en mer korrekt tidplan kunna presenteras.

- | | |
|---------------|---------|
| - Planuppdrag | Q2 2020 |
| - Start-PM | Q3 2020 |
| - Samråd | Q2 2021 |
| - Granskning | Q4 2021 |
| - Antagande | Q2 2022 |

Effektmål

Att genomföra den tänkta planläggningen

- möjliggör exploatering i ett läge som har ett begränsat användningsområde, men där den tänkta verksamhetstypen fungerar väl.
- kan potentiellt frigöra ytor för verksamheter som inte passar väl in i den täta staden och möjliggöra för en mer stadsmässig bebyggelse i centrala lägen.

Framgångsfaktorer

Avsnittet beskriver vilka framgångsfaktorerna är för att effektmålen ska kunna uppfyllas.

- Tidig dialog med Trafikverket om angöringslösningar
- Tidig kartläggning av dagvattenfrågan



Risker

Avsnittet beskriver vilka risker som kan identifieras i detta skede som skulle kunna äventyra att effektmålen uppfylls.

- Risk för sulfidlera
- Lång handläggningstid avseende arkeologi

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Christofer Rosengren
Planarkitekt



Checklista för innehåll i projekt- och bebyggelseförslag

Process

Projekt- och bebyggelseförslag ska åtfölja detaljplan som underlag samt kopplas juridiskt till marköverlåtelseavtal/exploateringsavtal. Projekt- och bebyggelseförslaget utvecklas parallellt med detaljplanprocessen och stäms av i dess olika skeden. Projekt- och bebyggelseförslaget följs sedan upp under projektutvecklingen som sker efter antagande av detaljplan samt beslut om marköverlåtelseavtal/exploateringsavtal. Delar av projekt- och bebyggelseförslaget är direkt relevanta för detaljplanen medan andra är indirekt relevanta. Delar som ingår i projekt- och bebyggelseförslag enligt listan nedan kan vara sådant som behöver utarbetas i senare skeden. Vad som eventuellt kan uteslutas vid antagande av detaljplan och marköverlåtelseavtal för att i stället fastställas senare bör diskuteras i det enskilda fallet.

Grunden är att det projekt- och bebyggelseförslag som avtalats eller redovisats i detaljplanprocessen gäller för det fortsatta genomförandet. Förändringar i projekt- och bebyggelseförslaget kan ske i den fördjupade projektutvecklingen efter antagande av detaljplanen, men principerna får inte förvanskas och förslagets kvaliteter, omfattning, innehåll, tekniska eller hållbarhetsmässiga prestanda på olika sätt får inte påtagligt försämrats. Ändringar måste godkännas av kommunen för att anses överensstämma med avtalen. Därför rekommenderas löpande dialog under processen.

Huvuduppföljningen sker normalt inför att bygglovsansökan ska lämnas in. Slutligt projekt- och bebyggelseförslag ska då redovisas av byggherren i god tid innan att bygglovsansökan lämnas in. Med god tid innan menas här minst 4 veckor innan om inte annat har avtalats i det enskilda fallet. Förslaget granskas då av kommunen utifrån dess överensstämmelse med tidigare godkänt projekt- och bebyggelseförslag, huruvida ändringar kan godtas, intentionerna i kvalitets- och hållbarhetsprogram eller motsvarande samt övriga krav som gäller legalt, generellt eller som har angivits i marköverlåtelseavtalet. När projekt- och bebyggelseförslaget har blivit godkänt kan bygglovsansökan lämnas in.

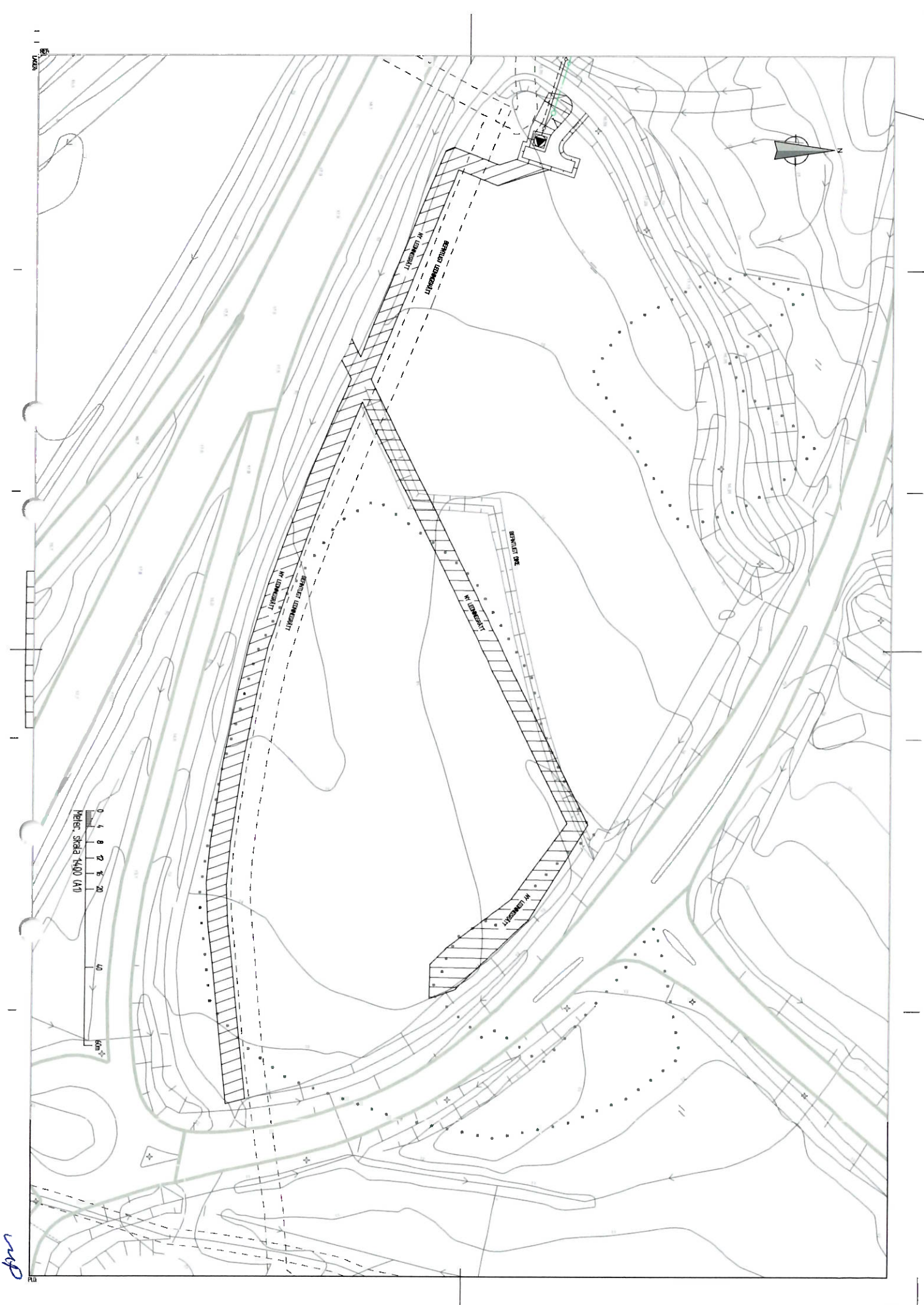
Projekt- och bebyggelseförslagets innehåll

- Sammanställning av projektet (markarea, fotavtryck byggnader; BTA; LOA och BOA, i förekommande fall antal bostäder och fördelning av typ; antal bilparkerings och cykelparkeringsplatser relaterat till beräkning enligt gällande parkeringsstrategi)
- Dispositionsplan kvarterensmarken (byggnader, detaljplanegränser, fasthetsgränser)
- Dispositionsplan och gestaltning av gård (obs höjdsatt)
- Sektioner (relevanta sektioner)
- Beskrivning av gestaltningstankarna för bebyggelseförslaget
- Renderade illustrationsbilder (relevanta vyer)
- Fasadritningar (samtliga fasader)
- Materialbeskrivning
- Relevanta planritningar för byggnad
- Dagvattenlösning (inkl. skyfallshantering)



- Parkeringslösning (inkl. ev. mobilitetsåtgärder som ska vidtas om avsikten är att utnyttja rabatter och teckna särskilt parkeringsavtal)
- I förekommande fall grönytefaktorberäkning och material som verifierar beräkningen
- Övrigt (Eventuellt annat som är relevant i det specifika fallet eller har överenskommit tex redovisning av friyta, checklistor kopplat till ett kvalitets- eller hållbarhetsprogram, eventuella särskilda åtaganden i eventuell markanvisningstävling, ekosystemtjänster, klimatkalkyl eller dylikt)

for



Värdeutlåtande

Fastigheten Norrtälje Görla 8:1, del av



Innehållsförteckning

1.	Uppdragsbeskrivning _____	3
2.	Objektsbeskrivning _____	5
3.	Fastighets- och hyresmarknaden _____	6
4.	Värderingsmetodik _____	8
5.	Värdering _____	8
6.	Slutsatser _____	11

1. Uppdragsbeskrivning

Värderingsobjekten

Värderingsobjektet utgörs av del av Görla 8:1 i Norrtälje kommun.

Syfte

Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Enligt uppdragsgivaren skall värderingen användas inför eventuell försäljning.

Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden vid en viss given värdetidpunkt. Se även avsnitt särskilda förutsättningar nedan.

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Bilbolaget AB, genom Martin Persson.

Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är januari månad 2019.

Allmänna villkor

För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande" om ej annat framgår nedan.

De allmänna villkoren har utarbetats gemensamt av de ledande värderingsföretagen på den svenska marknaden och tillämpas alltid av dessa företag om inte annat särskilt anges i det enskilda fallet. De allmänna villkoren återger värderingsbranschens uppfattning om ett värderingsutlåtandes generella begränsning.

De allmänna villkoren anger begränsningar i värdeutlåtandets omfattning, förutsättningar för värdeutlåtandet vad gäller datafångst och tillförlitlighet, hur miljöaspekter beaktas, besiktningens funktion, hur värderingsobjektets tekniska skick beaktas, värderarens ansvar, värdeutlåtandets aktualitet, hur redovisade bedömningar av framtida händelser och förutsättningar ska tolkas samt hur värdeutlåtandet får användas.

Svefa AB ikläder sig ej ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av att av uppdragsgivaren/fastighetsägaren lämnade sakuppgifter, som lagts till grund för värdebedömningen, är oriktiga eller ofullständiga.

Värderingsstandard

Uppdraget har utförts i enlighet med tillämpliga delar av Valuation Practice Statements ("VPS") som ingår i RICS Valuation – Global Standards 2017 ("Red Book") och utfärdats av Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Vi bekräftar att vi har tillräcklig lokal och nationell marknadskännedom om den aktuella fastighetsmarknaden, samt erforderlig kompetens och förståelse för att kunna utföra uppdraget på ett fullvärdigt sätt.

Grundförutsättningar i värdeutlåtandet

- Kommunalt huvudmannaskap förutsätts även i de fall som privata markägare initierar utveckling av nya byggrätter som föranleder utbyggnad av allmänna platser m.m. Det bedömda värdet förutsätter att kostnader för gator/vägar på allmän mark ingår, d.v.s. är erlagda och sålles inte kommer att belasta köparen av marken (ingår även normalt i jämförelseköpen).
- Anslutningsavgifter för VA ingår däremot inte i det bedömda värdet (ingår normalt inte i jämförelseköpen).

Särskilda förutsättningar

- Värderingen avser att bedöma förhandsvärde av tillkommande byggrätt för externhandelsändamål (bilförsäljning/bilservice).
- I enlighet med uppdragsgivarens önskemål värderas blivande byggrätter inom värderingsobjektet utifrån den teoretiska förutsättningen att detaljplan antagits och vunnit lagakraft.
- I värdebedömningen har inte hänsyn tagits till någon eventuell kostnad på grund av miljöbelastning (se vidare avsnitt 3 i bilaga Allmänna villkor för värdeutlåtande).
- I värderingen förutsätts att det inte finns belastande rättigheter av stor betydelse för genomförbarheten av och för ekonomin i en exploatering.
- Det bedömda värdet förutsätter för fastighetstypen "normala" grundläggningskostnader.

Besiktning och värderingsunderlag

Besiktning av värderingsobjektet har utförts i januari av Hedvig Waller och Per Wåhlin, Svefa.

Följande uppgifter och källor har använts:

- Fastighetsregistret
- Fastighetstaxeringsregistret
- Planhandlingar

Följande uppgifter har erhållits från fastighetsägaren:

- Skriftliga uppgifter rörande värderingsobjektet

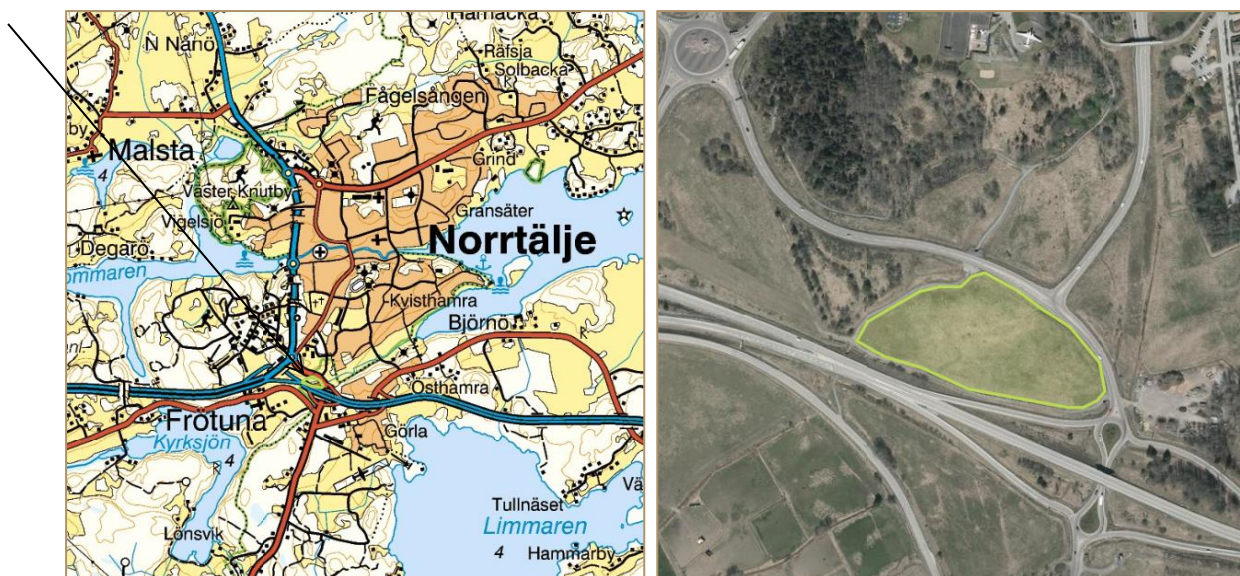
Utöver ovan har Svefas ortsprissystem (Real Estate) studerats.

2. Objektsbeskrivning

Fastigheten allmänt

Värderingsobjektet är beläget strax söder om Norrtälje stad intill trafikplats Frötuna och avgränsas av vägarna 276 i norr och E18 i söder samt en gångväg i väster. Närområdet utgörs av bostadsområden på andra sidan Arstabacken, samt livsmedelsbutik, bilhandlare, McDonald's och bensinstation belägna i anslutning till Stockholmsvägen. Närmaste allmänna kommunikationer finns i form av bussförbindelse drygt 600 m bort.

Värderingsobjektet består av obebyggd ängsmark och har en markareal om ca 22 727 kvadratmeter inom del av Görla 8:1. Fastigheten Görla 8:1 omfattar en total tomtareal om 879 734 kvadratmeter och är taxerad som obebyggd lantbruksfastighet (110).



Ungefärlig avgränsning av värderingsobjektet

Lagfaren ägare

Lagfaren ägare till värderingsobjekten är Norrtälje kommun.

Fastighetsrättsliga förhållanden

Värderingsobjektets status avseende aktuella rättigheter och andelar i samfälligheter framgår närmare av bifogat utdrag ur fastighetsregistret. Aktuella belastande rättigheter bedöms rimligen ej (och förutsätts ej) ha någon inverkan av betydelse på genomförbarheten av och ekonomin i en eventuell framtida exploatering inom värderingsobjekten.

Planförhållanden

Värderingsobjektet omfattas inte av någon plan i dagsläget och inget planarbete är heller påbörjat för området som berör värderingsobjektet.

Planerad framtida markanvändning

Marken är enligt ovan ej planlagd men kommunen vill exploatera marken och det kommer då att krävas upprättande av en detaljplan. Den verksamhet som är aktuell är bilservice, bilförsäljning, drivmedelstation och liknande verksamheter.

Värderingen beaktar endast ändamålet bilförsäljning/bilservice.

Miljö

Vid avstämning gentemot Länsstyrelsens register med potentiellt förorenade markområden framkom att värderingsobjektet har åsatts riskklass E, ej riskklassat område.

Inom ramen för detta uppdrag har det inte genomförts någon ytterligare kontroll avseende potentiella miljöbelastningar inom värderingsobjektet (se vidare avsnitt 3 i bilaga Allmänna villkor för värdeutlåtande).

3. Fastighets- och hyresmarknaden

Generella marknadsförutsättningar

Svensk ekonomi

Svensk ekonomi är alltså stark, trots en avmattning mot slutet av 2018. Den expansiva finans- och penningpolitiken, i Sverige och i omvärlden, stimulerar efterfrågan på bred front. Utmaningar finns dock, till exempel på bostads- och arbetsmarknaden. En fortsatt avmattning av den svenska ekonomin under 2019 är att vänta.

BNP för Q3 ökade med 1,6 % jämfört med motsvarande period 2017, men minskade med 0,2 % jämfört med Q2-18. En fortsatt expansiv finanspolitik, en stark arbetsmarknad och en fortsatt ekonomisk återhämtning i omvärlden bidrar till att svenskt BNP under 2018 väntas uppgå till 2,5 %. Under 2019 väntas BNP-tillväxten växla ner, bland annat som en följd av att penningpolitiken börjar normaliseras och att finanspolitiken väntas bli mer åtstramande.

Offentlig konsumtion och hushållens investeringar har legat bakom en stor del av senare års starka tillväxt, men dess bidrag till BNP väntas minska framöver. Exporten, stärkt av den svaga svenska kronan och goda investeringskonjunkturen i omvärlden, väntas utgöra en allt viktigare del av tillväxten framöver.

Den osäkra situationen på privatbostadsmarknaden utgör en osäkerhetsfaktor för svensk ekonomi. Ett betydande prisfall skulle få negativa konsekvenser för både konsumtion och investeringar, med följd effekter på hela ekonomin.

Sverige står inför stora demografiska utmaningar vilket väntas sätta tydliga avtryck i svensk ekonomi och politik framöver. Stora krav ställs på utbyggnad av social infrastruktur med särskilda boenden, förskola/skola samt hälso- och sjukvård. Om den offentliga sektorns åtagande ska bibehållas talar de demografiska utmaningarna för stigande utgifter vilket riskerar att slå tillbaka på tillväxten. Åtstramning av finanspolitiken är att vänta.

Riksbanken beslutade i december att höja reporäntan med 0,25 procentenheter, till -0,25 %. Den svenska konjunkturen är fortsatt stark med goda förutsättningar för att inflationen ska stabiliseras kring målet om 2 %, något som medför att behovet av en fortsatt expansiv penningpolitik minskat något. Räntebanan har sänkts något med nästa höjning sannolikt först under andra halvåret 2019 (kommande räntehöjningar anpassas efter konjunktur- och inflationsutvecklingen som väntas dämpas något framöver). Återinvesteringarna av förfall och kupongbetalningar i statsobligationsportföljen fortsätter tillsvidare. Riksbanken fortsätter att varna för hushållens höga och stigande skuldsättning, något de anser bör hanteras med riktade åtgärder inom bostadspolitiken, skattepolitiken och makrotillsynen. I detta sammanhang är det emellertid värt att notera att hushållens sparande ligger på fortsatt hög nivå, till stor del för att ta höjd inför kommande räntehöjningar (och då behovet av att amortera).

Trots höjningen kvarstår en risk att Sverige går in i nästa lågkonjunktur med begränsade möjligheter att då kunna påverka utvecklingen. Kommer reporäntan hitta "återställas" till normalnivå innan nästa lågkonjunktur?

Den svenska arbetsmarknaden är fortsatt stark. Den goda utvecklingen väntas fortsätta, men i något långsammare takt. Under 2019 och 2020 väntas sysselsättningen öka med 65 000 respektive 46 000 personer. Arbetslösheten väntas dock öka något, från 6,4 % 2018 (prognos, att jämföra med 6,7 % 2017) till 6,5 respektive 6,7 % för 2019 och 2020. Detta förklaras av en fortsatt ökning av arbetskraften, till stor del med personer som står långt från arbetsmarknaden. Bristen på utbildad arbetskraft medför att nyanställningar bromsar samtidigt som högkonjunkturen går in i en mer mogen fas vilket successivt dämpar efterfrågan av arbetskraft och tillväxten av nya jobb.

Antalet jobb blir fler i hela Sverige, men storstadsregionerna väntas stå för den tydligaste tillväxten på grund av en diversifierad arbetsmarknad, välutbildad arbetskraft och stark tjänstesektor. Sysselsättningsökningen väntas till största del ske bland utrikes födda, till vilka 8 av 10 nya jobb väntas gå (det är också inom denna grupp där huvuddelen av den lediga arbetskraften finns, för inrikes födda ligger arbetslösheten på historiskt låga nivåer). Arbetsmarknaden väntas emellertid vara fortsatt polariserad där grupper med utsatt ställning på arbetsmarknaden har svårt att hitta anställning.

Utmaningarna på arbetsmarknaden – och då främst brist på utbildad arbetskraft – ställer stora krav på ökad utbildning, ökad rörlighet och subventionerade anställningar för att skapa förutsättningar för fortsatt ökad sysselsättning och tillväxt.

Objektets generella marknadsförutsättningar

Värderingsobjektet bedöms med sin belägenhet invid både väg 276 och E18 som lämpligt för lokalisering av försäljning av bilar då det bedöms vara ett gott skyltläge.

4. Värderingsmetodik

Definition av marknadsvärde och metodtillämpning

Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden.

Marknadsvärdebedömningen sker genom en kombination av två ortsprismetoder; ortsprismetod avseende handelsbyggrätter och dels genom en direkt ortsprisunderökning rörande obebyggda industri/ verksamhets-tomter. Utifrån resultaten av dessa metoder görs en sammanfattande bedömning av marknadsvärdet.

Ortsprismetod

Ortsprismetoden innebär att värderingsobjektet jämförs med sålda fastigheter med liknande egenskaper, exempelvis utifrån objektstyp, läge, standard och hyresgäststruktur. Hänsyn tas till den värdeutveckling som skett mellan förvärvs- och värdetidpunkt. Köpeskillningarna jämförs direkt eller normeras med avseende på en eller flera värdebärande egenskaper, exempelvis uthyrbar area, hyra, driftnetto eller taxeringsvärde.

Köp som inte bedöms som marknadsmässiga gallras bort. Exempel på sådana köp kan vara köp med uppenbar intressegemenskap mellan köpare och säljare, såsom t.ex. försäljningar inom koncernbolag. Vidare kan köp med uppenbart avvikande köpeskillningar i vissa fall gallras bort.

5. Värdering

Ortsprisundersökning mark för handel/centrumändamål

Köpen är redovisade exklusive anslutningsavgift för VA och exklusive gatukostnader inom kvartersmark om inget annat framgår.

Nedan följer ett urval av jämförelseköp ur ortprismaterialet

Köp Nr.	Kommun & Område	Areal	Köpdatum	Planförhållanden	Byggrätt enligt plan (alt st BTA)	Köpesumma (kr/st alt BTA)	Köpesumma (kr/kvm markareal)
4230	Stockholm Akalla	11 600	maj-17	Försäljning av verksamhetstomt för externhandel. Tomten är relativt stor om bedöms ha ett relativt gott mikroläge inom verksamhetsområdet. Fastigheten har ej skyltläge mot E4.			3 225
4229	Haninge Albyberg	7 842	juli-18	PMN Albyberg förvärvade av Haninge kommun en industritomt inom Albyberg i juli 2018. Tomten bedöms ha ett gott skyltläge mot väg 73, Nynäsvägen.			2 000
3670	Södertälje Centrala Södertälje	15 257	juli-17	Försäljning av handels-tomt.	-		2 870
3029	Haninge Albyberg	7 400	mars-17	Bolaget ska starta ny verksamhet med showroom och E-handel. Antalet anställda blir ca 80.	-		1 700
3028	Haninge Albyberg	5 000	mars-17	Bolaget bedriver bilhandel och behöver utöka sina verksamhetslokaler.	-		1 800

2351	Järfälla Veddesta		april-17	Markanvisning till Serneke för Veddesta etapp 3. Markpriset avser handel och restaurang för lokaler med en sammanhängande yta större än 2 250 kvm.	-	3 000	
2186	Upplands-Bro Brunna	132 000	december-16	Castellum förvärfvar fastighet om ca 132 000 kvm TA av Kilenkryssat. Byggrätten inom fastigheten uppgår till totalt ca 60 000 kvm BTA.	60 000	3 417	1 553

Köpare är i största utsträckning bygg- och exploateringsföretag samt bostadsbolag. Nedan analyseras ett antal av de mest intressanta köpen vidare.

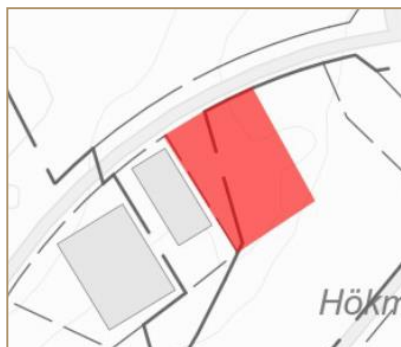
[4230, Stockholm, Akalla, maj 2017]

Din Bil Stockholm Söder AB har under maj månad träffat en överenskommelse med Stockholms stad om förvärv av fastigheten Akalla 4:5. Fastigheten uppgår till ca 11 600 kvm och köpeskillingen uppgick till drygt 37 000 000 kr vilket medför ett genomsnittligt pris om ca 3 225 kr/kvm TA. Köparen förväntas exploatera fastigheten för externhandelsändamål.



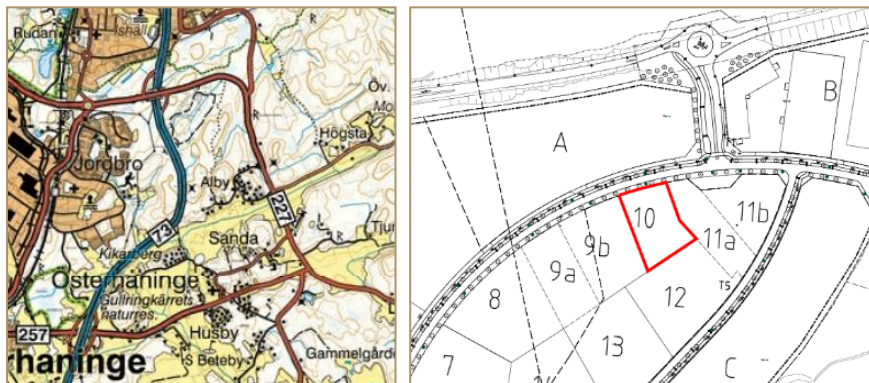
[3029, Haninge kommun, Albyberg, februari 2017]

Under februari 2017 har Länna Möbler Fastigheter AB förvärvat mark inom fastigheterna Alby 1:9 och Kalvsvik 16:1 i Albyberg av Haninge kommun. Bolaget har för avsikt att starta en ny verksamhet med Show room och E-handel. Förvärvet som avser en tomt om ca 7 400 kvm sker till en köpeskillning om 1 700 kr/kvm TA.



[3028, Haninge, Albyberg, februari 2017]

Haninge kommun har under februari månad träffat en överenskommelse med Lindholm-Bil AB om att förvärva kommunens mark inom fastigheten Kalvsvik 16:1 i Albyberg. Avtalet innebär att bolaget mot en ersättning om 1 800 kr/kvm TA förvärvar en tomt om ca 5 000 kvm.

**[2186, Upplands Bro Örnäs 1:17, december 2016]**

Castellum har under december 2016 förvärvat dåvarande Örnäs 1:17 (numera uppdelad) om totalt 132 000 kvm till ett kommunicerat marknadsvärde om 205 000 000 kr. Marken möjliggör en uthyrningsbar yta om ca 60 000 kvm. Köpeskillingen motsvarar ca 1 550 kr/kvm TA. Enligt detaljplanen (LKDP januari 2014) medges bebyggelse för lager, logistik, ej störande industri, handel och kontor (ej hotell eller konferens). Högsta byggnadshöjd är 22 meter och tillåten exploateringsgrad är 0,7. Objektet ligger med skyltläge mot E18.



Resultat

Redovisat ortsprismaterial ovan uppvisar nivåer på omkring 1 500 – 1 800 kr/kvm TA för mark med liknande eller jämförbar användning som värderingsobjektet. Många av försäljningarna ovan är belägna närmare Stockholm men sett till upptagningsområde och läge, bedöms de som gott jämförelsematerial. Värderingsobjektet har en större area än försäljningarna ovan, vilket är en värdepåverkande faktor i negativ riktning. Vad som däremot bedöms vara en värdehöjande faktor, är det goda skyltläget värderingsobjektet har då det är beläget intill E18. Marknadsvärdet av tomtmark med verksamheter såsom bilhandel och dylikt för värderingsobjektet bedöms därför till 1 200 – 1 500 kr/kvm TA.

6. Slutsatser

Resultat

Mot bakgrund av vad som redovisats ovan bedöms marknadsvärde för Norrtälje Görle 8:1, del av vid värdebedömningstidpunkten 2019-01-30 till:

30 000 000 kronor

Trettio miljoner kronor

Bedömt totalvärde medför ett nyckeltal om cirka 1 300 kr/kvm tomtareal för värderingsobjektet. För värdebedömningen gäller vidare de särskilda förutsättningar vilka redovisats under avsnitt 1 ovan.

Stockholm 2019-01-30



Hedvig Waller
Civilingenjör
fastighetsvärderare



Per Wählin
Jägmästare
Av Samhällsbyggarna
auktoriserad lantbruksvärderare

Bilagor

- | | |
|----------|-------------------------------------|
| Bilaga 1 | Fastighetsdatautdrag |
| Bilaga 2 | Allmänna villkor för värdeutlåtande |

FASTIGHET

Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
NORRTÄLJE GÖRLA 8:1 Nyckel: 010015410 UUID: 909a6a40-8b13-90ec-e040-ed8f66444c3f Socken: Frötuna Distrikt: Frötuna	2019-01-08	2019-01-25 09:39	2019-01-29

PÅGÅENDE ÄRENDEN

Status	Datum	Ärende
Lantmäteriförrättning pågår	2018-10-11	181912

ADRESS

Adress
Alestavägen 4 Södra kustvägen 2 761 97 Norrtälje

LÄGE, KARTA

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	Registerkarta
1	6628461.3	707474.2	NORRTÄLJE
2	6627502.9	705944.0	NORRTÄLJE
3	6628212.9	705805.1	NORRTÄLJE
4	6628085.5	707355.4	NORRTÄLJE
5	6628172.5	707553.2	NORRTÄLJE

AVSKILD MARK

Beteckning
NORRTÄLJE BRANDMANNEN 1 NORRTÄLJE FRÖTUNA PRÄSTGÅRD 1:13, 1:14 NORRTÄLJE GÖRLA 8:2, 8:3, 8:4, 8:5, 8:6, 8:8, 8:9, 8:10, 8:11, 8:12, 8:13, 8:14, 8:15, 8:16, 8:17, 8:18, 8:19, 8:20, 8:21, 8:22, 8:23, 8:24, 8:25, 8:26, 8:27, 8:28, 8:29, 8:30, 8:31, 8:32, 8:33, 8:34, 8:35, 8:36, 8:37, 8:38, 8:39, 8:40, 8:41, 8:42, 8:43, 8:60, 8:61

AREAL

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	873 230 kvm	873 230 kvm	0 kvm
Anmärkning: EJ AREALREDOVISAT VATTENOMRÅDE (AKT 01-FRU-459,0188-91/90,92/118)			

LAGFART

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
212000-0217 NORRTÄLJE KOMMUN BOX 800 761 28 NORRTÄLJE Köp: 1946-01-14 Lagfartsanmärkning: Anmärkning Akt: 73/4127, ID-nummer kompletterat Akt: 82/21842	1/1	1948-06-09	48/528

INTECKNINGAR

Fastigheten besvärar inte av sökt eller beviljad inteckning.
--

ANTECKNINGAR

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Ersättningsbeslut Till Norrtälje kommun betalas 1.500.000 SEK senast 2019-02-01 Gäller i: NORRTÄLJE BRANDMANNEN 1 NORRTÄLJE GÖRLA 8:61	2018-12-04	D-2018-00646942:2

AVTALS RÄTTIGHETER

Nr	Rättighet	Inskrivningsdag	Akt
1	Nyttjanderätt: TELE	1938-03-23	38/138
2	Avtalsservitut: KRAFTLEDNING	1986-02-19	86/3398
3	Avtalsservitut: INFILTRATIONSANLÄGGNING	2004-05-05	04/4424
4	Avtalsservitut: OMRÅDE	2011-06-10	11/4178

RÄTTIGHETER

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Akt
STARKSTRÖM	Last	Ledningsrätt	0188-04/46.1
UTRYMME	Last	Officialservitut	0188-08/149.1
VATTEN	Last	Ledningsrätt	0188-10/246.1
VATTEN	Last	Ledningsrätt	0188-10/246.2
VATTEN	Last	Ledningsrätt	0188-12/205.1
VATTEN	Last	Ledningsrätt	0188-14/29.1
VÄG	Last	Officialservitut	0188-92/118.2
INFILTRATIONSANLÄGGNING	Last	Avtalsservitut	0188IM-04/4424.1
OMRÅDE	Last	Avtalsservitut	0188IM-11/4178.1
KRAFTLEDNING	Last	Avtalsservitut	01-IM1-86/3398.1

RÄTTIGHETER

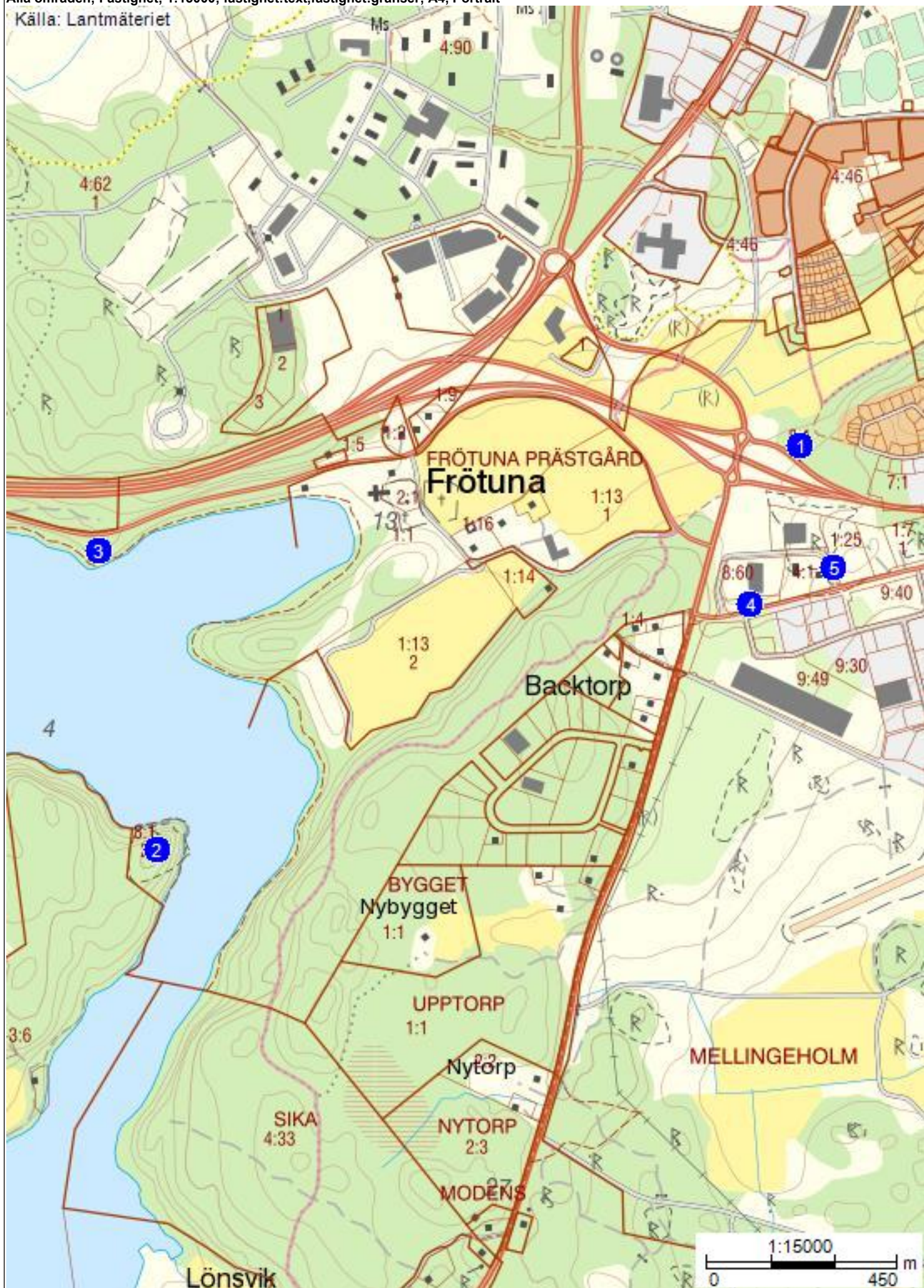
Anmärkning: SE ÄVEN(AKT 0188-87/255,92/118)
VÄG MMFörmånAvtalsservitut01-IM1-96/3260.1

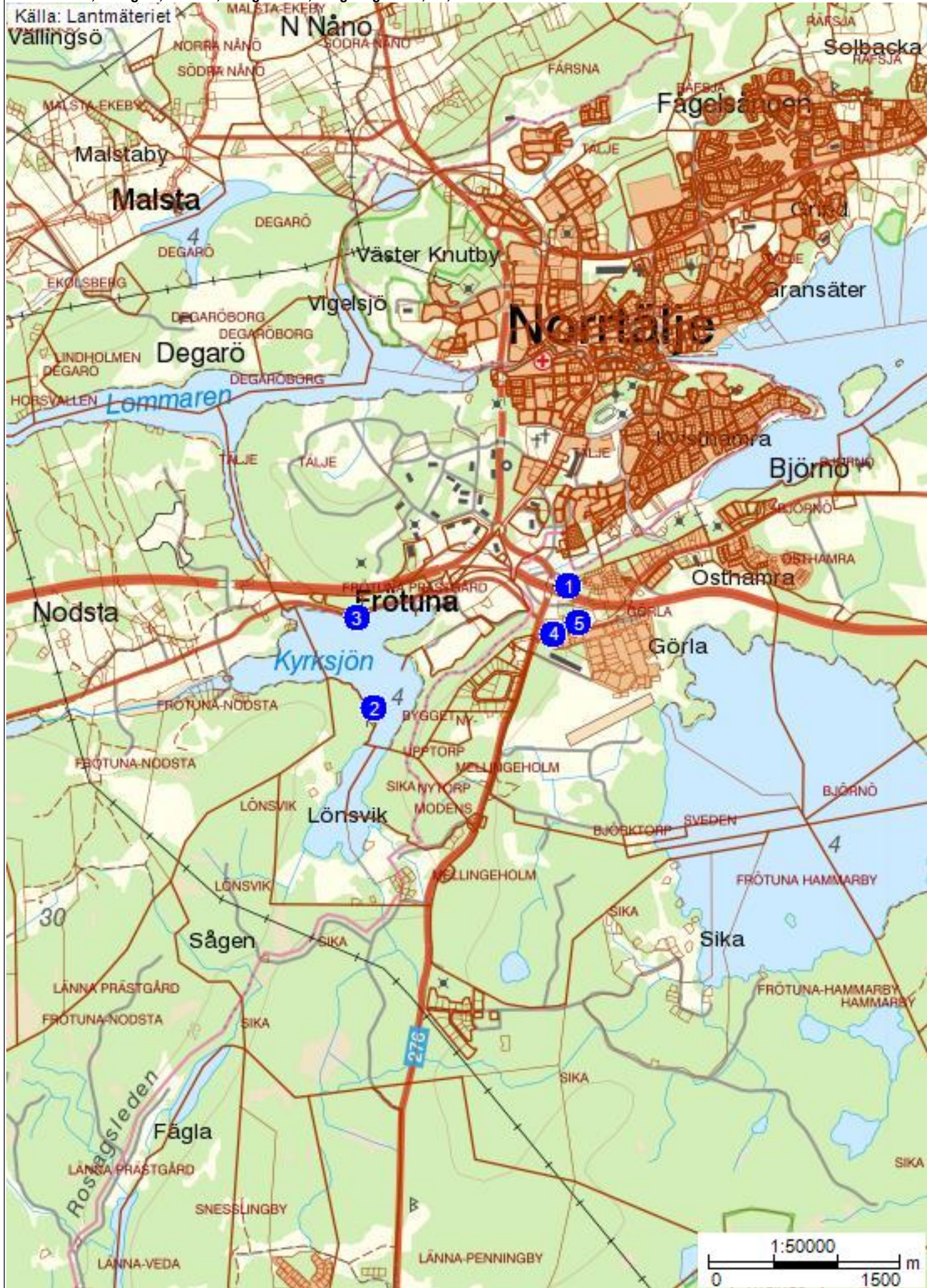
PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: GÖRLA 1:15, 1:11, 7:1 M.FL.	2011-09-26 Laga kraft: 2011-10-28 Genomf. start: 2011-10-29 Genomf. slut: 2026-10-28 Registrerad: 2011-12-06	0188-P11/34 0188 23-79
Detaljplan: GÖRLA 1:7 OCH 8:1	1989-04-24 Genomf. start: 1989-06-07 Genomf. slut: 1994-06-06 Senast ajourföring: 2011-12-06	0188-P89/0424 0188 23-62
Detaljplan: FLYGFÄLTET ETAPP VI	2005-03-31 Laga kraft: 2005-04-29 Genomf. start: 2005-04-30 Genomf. slut: 2020-04-29 Registrerad: 2005-07-01 Senast ajourföring: 2008-10-02	0188-P05/0331/1 0188 01-252
Detaljplan: MELLINGEHOLM 6:1 MEDFLERA I FRÖLUNDA FÖRSAMLING	2016-06-20 Laga kraft: 2016-07-22 Genomf. start: 2016-07-23 Genomf. slut: 2031-07-22 Registrerad: 2016-08-11	0188-P16/21 0188 23-83
Stadsplan: KV MOTORMANNEN MM	1984-07-10 Genomf. slut: 1992-06-30 Senast ajourföring: 2017-03-27	0188-P84/0710 0188 01-181
Detaljplan: FÖR DEL AV FASTIGHETEN GÖRLA 8:1 I FRÖTUNA FÖRSAMLING SAMT DEL AV FASTIGHETERNA TÄLJE 4:45 OCH 4:62 I NORRTÄLJE STAD	2016-11-07 Laga kraft: 2016-12-20 Genomf. start: 2016-12-21 Genomf. slut: 2021-12-20 Registrerad: 2017-03-27 Senast ajourföring: 2017-05-12	0188-P2017/10 0188 23-84
Detaljplan: VÄG 76, VÄSTRA VÄGEN(SÖDRA DELEN)	2007-11-05 Laga kraft: 2007-12-05 Genomf. start: 2007-12-06 Genomf. slut: 2022-12-05 Registrerad: 2008-10-02 Senast ajourföring: 2017-03-27	0188-P07/1105 0188 01-262
Delområde för andra anm.: SE ÄVEN AKT 0188-P09/22 FÖR RESTERANDE DEL AV PLANEN		
Övriga bestämmelser	Datum	Akt
Vägplan: ARBETSPLAN FÖR ALLMÄN VÄG Avregistrerad	1984-07-10 Giltig till: 1989-12-31 Senast ajourföring: 1990-01-29	0188-P84/0710/1
Vägplan: OMLÄGGNING AV VÄG 76OCH VÄG 276, SAMT INDRAGNING AV DEL AV NUVARANDE VÄG 276(ETAPP 1)	2009-11-05 Laga kraft: 2009-12-16 Giltig till: 2014-12-31 Registrerad: 2010-01-22 Senast ajourföring: 2012-03-20	0188-P09/35 01VV PP30-A 2009:28162
Delområde för andra anm.: ETAPP 2 SE AKT 0188-P12/5		
Naturvårdsbestämmelser	Datum	Akt
Landskapsbildsskydd: FRÖTUNA KYRKA	1968-01-31	01-A-B-865 NVR-ID/ÖVR-ID: 2003134
Fornlämningar	Datum	Akt
Fornlämning	Registrerad: 2006-10-08	0021:0029:0001 10002100290001
Fornlämning	Registrerad: 2006-10-08	0021:0044:0001 10002100440001
Fornlämning	Registrerad: 2006-10-08	0021:0043:0001 10002100430001
Fornlämning	Registrerad: 2017-12-01	0021:0121:0001 10002101210001
Fornlämning Avregistrerad	Registrerad: 2011-04-15	0021:0172:0000 12000000112378
Fornlämning	Registrerad: 2011-04-15	0021:0171:0000 12000000112375
Fornlämning Avregistrerad	Registrerad: 2011-04-15	0021:0173:0000 12000000112381

TAXERINGSPÅSKATT			
Taxeringsenhet OBEBYGGD LANTBRUKSENHET. (110) 301125-2 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			Taxeringsår 2018
Taxvärde 4 830 000 SEK	Taxvärde byggnad	Taxvärde mark	Areal 879734 kvm
Ingående värden Skogsmark Skogsimpediment Åkermark Övrig mark	Värde 3 935 000 SEK 16 000 SEK 879 000 SEK	Areal 46 ha 5 ha 17 ha 20 ha	
Taxerad ägare 212000-0217	Andel 1/1	Ägartyp Lagfaren ägare /	Juridisk form Primärkommuner, borgerliga

TAXERINGINFORMATON			
NORRTÄLJE KOMMUN BOX 800 761 28 NORRTÄLJE		Tomträttsinnehavare	
Värderingsenhet åkermark 85688028			
Taxvärde 879 000 SEK Värde före ev. justering 1 020 000 SEK	Areal 17 ha Brukningsvärde (3) Normal godhet	Riktvärdeområde 1004 Dränering (2) Tillfredställande/Självdrenerad	
Värderingsenhet skogsimpediment 85687028			
Taxvärde 16 000 SEK Värde före ev. justering 18 000 SEK	Areal 5 ha Beskaffenhetsklass	Riktvärdeområde 103	
Värderingsenhet skog 85686028			
Taxvärde 3 935 000 SEK Värde före ev. justering 4 568 000 SEK Virkesförråd, barr 202 kbm/ha Godhetsklass (C) Normal godhet	Areal 46 ha Bonitet 6.9 Virkesförråd, löv 74 kbm/ha Kostnadsklass	Riktvärdeområde 103 Kostnadspoäng	
ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR OCH SAMFÄLLIGHETER			
Gemensamhetsanläggningar NORRTÄLJE FRÖTUNA-NODSTA GA:1			
Samfälligheter NORRTÄLJE TÄLJE FS:57 Anmärkning: ERHÅLLER ANDEL I SAMFÄLLT FISKE (AKT 0188-92/118)		Andel	
ÅTGÄRDER			
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt	
Avstyckning	1950-11-02	01-FRU-465	
Ågoutbyte	1972-02-24	01-FRU-1034	
Avstyckning	1982-01-27	0188-82/12	
Fastighetsreglering	1982-06-10	0188-82/180	
Fastighetsreglering	1990-02-23	0188-90/34	
Fastighetsreglering	1990-04-05	0188-90/53	
Fastighetsreglering	1992-06-15	0188-92/118	
Fastighetsreglering	1993-03-09	0188-93/13	
Fastighetsreglering	1996-02-22	0188-96/9	
Fastighetsreglering	2001-03-06	0188-00/149	
Ledningsåtgärd	2005-04-26	0188-04/46	
Anläggningsåtgärd	2008-08-13	0188-08/149	
Ledningsåtgärd	2011-01-24	0188-10/246	
Ledningsåtgärd	2011-10-18	0188-10/246	
Fastighetsreglering	2013-01-28	0188-12/271	
Ledningsåtgärd	2013-03-14	0188-12/205	
Fastighetsreglering	2013-12-04	0188-12/231	
Ledningsåtgärd	2014-08-13	0188-14/29	
Fastighetsreglering	2015-12-30	0188-15/12	
Ledningsåtgärd	2016-02-17	0188-12/205	
Ledningsåtgärd	2016-05-20	0188-14/29	
Fastighetsreglering	2017-02-07	0188-2017/7	
Fastighetsbestämning	2018-01-19	0188-16/179	
Fastighetsreglering	2018-12-04	0188-2018/203	
TIDIGARE BETECKNING			
Beteckning A-FRÖTUNA GÖRLA 8:1	Omregistreringsdatum 1979-10-01		Akt 01-BJÖ-836
URSPRUNG			
NORRTÄLJE GÖRLA 1:3, 2:1, 3:1			





ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

1 Värdeutlåtandets omfattning

- 1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.
- 1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.
- 1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Föresättningar för värdeutlåtande

- 2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".
- 2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.4 Värderingsobjektet förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

- 3.1 Värdebedömningen gäller under föresättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

- 3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

4 Besiktning, tekniskt skick

- 4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsätts ha det skick och den standard som okulär besiktningen indikerade vid besiktningstillfället.
- 4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för
 - sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
 - funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

5 Ansvar

- 5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).
- 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

- 6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de föresättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.
- 6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

- 7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.
- 7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.
- 7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

