



MARK- OCH EXPLOATERINGSENHETEN

Handläggare: Sofi Tillman & Annie Rämssell
Titel: Delprojektledare Exploatering; Huvudprojektledare
Norrtälje hamn
E-post: sofi.tillman@norrtalje.se;
Annie.ramsell@norrtalje.se
Till: Kommunfullmäktige

Godkännande av Tillägg nr 1 till Markanvisningsavtal för kvarter 9A Terminalen och 9B Ankaret i Norrtälje Hamn

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott föreslår:
Kommunstyrelsen föreslår:

Kommunfullmäktige beslutar att godkänna tillägg nr 1 till markanvisningsavtalet mellan Roslagens Pärla org.nr. 559370–4413 och Norrtälje kommun avseende kvarter 9A Terminalen och 9B Ankaret i Norrtälje Hamn.

Sammanfattning

Samhällsbyggnadsutskottet beslutade den 20 januari 2021 att kvarter 9AB i Norrtälje hamn ska anvisas för bostäder samt hotell med mera. Samhällsbyggnadskontoret bjöd i maj 2021 in till en öppen markanvisningstävling för kvarter 9A och 9B invid Hamnplan i Norrtälje Hamn vilket resulterade i att ett markanvisningsavtal tecknades i november 2022 med Roslagens Pärla AB, fortsättningsvis benämnd "exploatören".

Markpriserna i det ursprungliga markanvisningsavtalet mellan kommunen och exploatören medför en intäkt för kommunen om cirka 272,7 mnkr (köpeskilling + gatukostnadsersättning). Med anledning av att bostadsmarknaden påverkats hårt de senaste åren av bl.a. ökade räntor, förändrad inflation, ökade bygghärliser samt bankernas högre krav på belåningsgrad i bostadsrättsföreningar har Exploatören haft behov att omförhandla de gällande markpriserna i markanvisningsavtalet. I samband med detta har samhällsbyggnadskontoret och exploatören förhandlat om ett nytt markpris, som i stället medför en intäkt om ca 198,4 mnkr (köpeskilling + gatukostnadsersättning). Den minskade intäkten påverkas även av att det med hänsyn till förhållanden som framkommit i utredningar inom pågående detaljplaneprocess, inte bedöms möjligt att skapa samma volym bostäder som tidigare antagits.

Ärendet

Bakgrund

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutade den 20 januari 2021 om inriktningar för genomförandeetapp G3 i Norrtälje Hamn. Inriktningsbeslutet angav bland annat att möjligheten för hotellkoncept, kombinerat med konferens och/eller annan verksamhet samt bostäder, skulle provas i kvarter 9a-b i Norrtälje Hamn.

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

Ett markanvisningsavtal för kvarter 9ab i Norrtälje Hamn har tidigare tecknats mellan kommunen och exploatören, vilket godkändes i november 2022. Markanvisningsavtalet innebär att exploatören har rätt att pröva sitt förslag i en fortsatt detaljplanering samt att parterna förbinder sig kring överlåtelse av markanvisningsområdet förutsatt att i markanvisningsavtalet införda villkor uppfylls.

Syftet med tilläggsavtalet är att, med anledning av förändrade marknadsförutsättningar, överenskomma om justerad markersättning samt skapa förutsättningar för pågående detaljplanering och genomförande av kvarteren.

De aktuella kvarteren är markanvisade i en tävling där pris var ett av utvärderingskriterierna och erbjudet markpris bidrog till valet av byggherre som erbjöds att utveckla kvarteren. Detta är en viktig aspekt som behöver beaktas vid justering av markpriset. Exploatören lämnade (2022-01-20) ett anbud på 15 505 kr/ljus bruttoarea (BTA) under steg 1 i markanvisningstävlingen. Under år 2022, steg 2 i markanvisningstävlingen, märktes redan en tydlig nedgång i bostadsmarknaden. Inför tecknandet av Markanvisningsavtalet överenskom exploatören och kommunen om ett reviderat markpris om 14 525 kr/kvm ljus BTA. Sedan tidpunkten när exploatören tecknade Markanvisningsavtalet har marknaden påverkats ytterligare av stigande räntor, inflation och ökade byggkostnader. Det har bidragit till att ytterligare revidering av markpriset har behövts för att exploatören ska ha möjlighet att genomföra planering och byggnation av kvarteret.

Under våren 2024 har samhällsbyggnadskontoret och exploatören arbetat med att hitta ett sätt att räkna om exploatörens vinnande anbud med hänsyn till marknadsförändringarna som skett sedan dess lämnande. Det har visat sig vara svårt att hitta en modell som tar hänsyn till samtliga aspekter som har en påverkan på byggrättspriset. Samhällsbyggnadskontoret kom därför fram till att exploatören får lämna ett nytt anbud. För att säkerställa att markpriset i det nya anbudet stämmer överens med marknaden har samhällsbyggnadskontoret beställt en oberoende värdering av byggrätten inom kvarteren 9AB för att verifiera att exploatörens anbud är marknadsmässigt, bilaga 2.

Värderingen visade ett värde om 11 000 kr/kvm ljus BTA inklusive ersättning för gatukostnadsersättning. Detta ger ett byggrättsvärde för bostäder om 8 250 kr /kvm ljus BTA exklusive gatukostnadsersättningen om 2 745 kr/kvm ljus BTA. Exploatörens anbud är på 10 421 kr/kvm ljus BTA exklusive gatukostnadsersättningen och därmed högre än värderingens bedömda marknadsvärde. Även värderingens marknadsvärde för byggrätter för hotell samt lokaler inom kvarteren 9AB ligger under exploatörens anbud. Samhällsbyggnadskontoret har därmed säkerställt att denna direktanvisning genomförs på marknadsmässiga villkor.

En jämförelse av markpriset har även gjorts med inkomna anbud i markanvisningstävlingen, där exploatörens nya anbud fortsatt överstiger det näst högsta anbudet i tävlingsskedet. I och med detta anses exploatörens nya anbud vara marknadsmässigt.

Enligt gällande markanvisningsavtal ska markpriset justeras med hänsyn till KPI, med basmånad december 2021, vilket var tidpunkten då exploatören lämnade sitt anbud i markanvisningstävlingen, till när exploatören tillträder markanvisningsområdet. KPI följer inte fullt ut de förändringar som sker på bostadsmarknaden, därav innebär detta tillägg att markpriset för bostäder i stället ska justeras med hänsyn till mäklarprisindex (som publiceras av Svensk Mäklarstatistik) förändring för Norrtälje kommun. Detta innebär att kommunen bättre får ta del av värdeökningen vid bostadsmarknadens uppgång.

Tilläggsavtalet till markanvisningsavtalet

Tilläggsavtalet justerar några aspekter i det ursprungliga markanvisningsavtalet. De rubriker som justeras är följande:

1. Under rubriken "Bakgrund" justeras tabellen till nedanstående:

<i>Kvarter</i>	<i>Antal lägenheter/hotellrum</i>	<i>Antal kvm ljus BTA (bostäder)</i>	<i>Antal kvm ljus BTA (hotell)</i>	<i>Antal kvm ljus BTA (lokaler)</i>
9A	92	10 090	-	1 960
9B	180	-	5 469	3 152

2. Under rubriken "Kontraktssumma" justeras markpriserna till följande:

”1. Markanvisningsområdet överläts av Kommunen till Exploatören för en köpeskillning om minst 10 421 kr/kvm per ljus BTA för bostäder, minst 4 350 kr/kvm ljus BTA för hotell och för minst 2 500 kr/kvm ljus BTA för kommersiella lokaler. Preliminär köpeskillning uppgår till 141.718.040 SEK (etthundrafyrtioenmiljonersjuhundraartontusenfyrtio) svenska kronor.

”2. Köpeskillingen för bostäder, hotell och lokaler inom kvarter 9 kommer fastställas i samband med tecknandet av marköverlåtelseavtalet, Köpeskillingen i punkt 1 redovisar grundnivån, dvs. minsta köpeskillning som Kommunen kommer kräva förutsatt att ytorna inte har minskats avsevärt. Med avsevärt menas att minst 85 % av byggrätten enligt 1§ uppnås i slutligt Projekt- och bebyggelseförslag och medges enligt byggrätt i detaljplan. Om Exploatören själva väljer att inte utnyttja de ytor som godkänts i slutligt Projekt- och bebyggelseförslag sker ingen minskning av köpeskillingen.

”3. Exploatören erlägger gatukostnadsersättning till Kommunen för anläggande av gator och annan allmän plats uppgående till 2 745 kr/kvm per ljus BTA. Gatukostnadsersättningen uppgår till cirka 56.741.895 SEK (femtiosexmiljonersjuhundrafyrtioentusenåttahundraenittiofem) svenska kronor.”

3. Under rubriken ”Kontraktssumma” justeras även indexregleringen till följande:

”Kontraktssumman för byggrätter för bostäder ska vid betalning justeras med hänsyn till mäklarprisindex (Svensk mäklarstatistik) förändring från juni 2024 för bostadsrätter i Norrtälje stad till senast kända mäklarprisindex (Svensk mäklarstatistik) vid erläggande av kontraktssumman. Omräkning ska ske enligt följande princip: $10\,421 \text{ kr/kvm ljus BTA} \times \left(\frac{\text{Senast kända mäklarprisindex vid erläggande av kontraktssumman}}{\text{mäklarprisindex juni 2024}} \right)$.

Kontraktssumman för byggrätter för hotell samt lokaler ska vid betalning justeras med hänsyn till konsumentprisindex (1980 KPI:s) förändring från basmånad juni 2024 till senast kända konsumentprisindex (1980 KPI:s) vid erläggande av kontraktssumman. Gatukostnadsersättningen ska vid betalning justeras med hänsyn till konsumentprisindex (1980 KPI:s) förändring från basmånad maj 2024 till senast kända månadsindex vid erläggande av respektive kontraktssumma.

Omräkning av punkt 1 och 3 sker endast vid ökning av index (mäklarprisindex, KPI).

Om Exploatören begår ett kontraktsbrott, som leder till hävning av köpet, ska ersättning krävas genom erlagd säkerhet för handpenning.

Tilläggsavtalet är upprättad i två (2) exemplar, en för vardera part. Tilläggsavtalet upphör att gälla i samband med att tecknat markanvisningsavtal upphör att gälla (bilaga 2).”

Ärendets beredning

Ärendet har samberetts av kommunsstyrelsekontorets samhällsbyggnadsavdelning genom projektorganisationen för Norrtälje Hamn. Ärendet har löpande avstämts med samhällsbyggnadskontorets styrgrupp.

Ekonomiska konsekvenser

Genom tillägg till markanvisningsavtalet ges kommunen möjlighet till en fortsatt intäkt, även om den är lägre än i ursprungsavtalet, dels genom markersättning som förväntas uppgå till ca 141,7 mnkr, dels genom gatukostnadsersättning som förväntas uppgå till ca 56,7 mnkr. Den slutliga intäkten beror dels på den byggrättsvolym som framtida bygglovshandlingar fastställer, samt dels marknadens påverkan på index (MPI, KPI). Intäkten ovan är minsta intäkt kommunen kommer få vid en försäljning enligt avtalet, under förutsättning att minst 85% av byggrätten i § 1 uppnås. Kommunen har därav en trygghet i att avtalet säkerställer en lägsta intäkt vid försäljning av kvarteren. Samtidigt så ska byggrättspriserna räknas upp med mäklarprisindex vilket medför att kommunen får ta del av den eventuella värdeökning som kommer ske av byggrätten fram till tillträdet. Gatukostnadsersättningen

regleras endast vid en ökning av KPI. Konsekvensen av att inte godkänna detta tillägg till markanvisningsavtalet mellan kommunen och exploatören resulterar i att tidplanen för att möjliggöra etableringen av destinationskonceptet med hotell kommer förskjutas ca 2 år. Det leder även till ökade produktionskostnader för kommunens entreprenader med anledning av försenat genomförande av kvarteren samt kostnader för ny markanvisningstävling för kvarteren.

Markpriserna i det ursprungliga markanvisningsavtalet mellan kommunen och exploatören medför en intäkt för kommunen om cirka 272,7 mnkr (köpeskilling + gatukostnadsersättning). Med anledning av att bostadsmarknaden påverkats hårt de senaste åren av bl.a. ökade räntor, förändrad inflation, ökade bygghälspriser samt bankernas högre krav på belåningsgrad i bostadsrättsföreningar har Exploatören haft behov att omförhandla de gällande markpriserna i markanvisningsavtalet. I samband med detta har samhällsbyggnadskontoret och exploatören förhandlat om ett nytt markpris, som i stället medför en intäkt om ca 198,4 mnkr (köpeskilling + gatukostnadsersättning). Den minskade intäkten påverkas även av att det med hänsyn till förhållanden som framkommit i utredningar inom pågående detaljplaneprocess, inte bedöms möjligt att skapa samma volym bostäder som tidigare antagits.

En mer utvecklad ekonomisk analys för Projekt Norrtälje Hamn som helhet presenteras vid varje statusrapportering. Nästa statusrapport är per 31 augusti för delår 2 och lämnas in för beslut av kommunstyrelsen i november 2024.

Konsekvenser för barn

Förslaget innebär sannolikt inga förändrade konsekvenser för barn jämfört med ursprungligt markanvisningsavtal. Projektet kommer att vidareutvecklas i pågående detaljplaneprocess omfattande kvarter 9a,9b,9c och 13. Projektförslagen och planen i övrigt kommer att analyseras genom en socialkonsekvensbeskrivning med en fördjupning inom barnkonsekvenser.

Landsbyggs- och skärgårdsperspektiv

Förslaget innebär att planering kan påbörjas för att möjliggöra för en eller flera nya verksamheter att etablera sig på platsen och i kommunen. Hotellet bidrar starkt till kommunens turism. Lokaliseringen av markanvisningen innebär en stark koppling till skärgården och möjliggör för ökad attraktion för turism/besökande till Norrtälje hamn och Norrtälje kommun. Ovan angiven omfattning av BTA hotell samt antal hotellrum innebär en utökning jämfört med tidigare markanvisningsavtal (ökning sker inom samma volym med liten exteriör påverkan).

Anna Keskitalo
Samhällsbyggnadsdirektör
Samhällsbyggnadskontoret

Catherine Andersson
Mark- och exploateringschef
Mark- och exploateringsenheten

Bilaga/Bilagor

1. Tilläggsavtal till markanvisningsavtal avseende kv 9AB, del av fastigheterna Tälje 5:1 och Tälje 3:1, i Norrtälje hamn inklusive underbilagor
2. Värdeutlåtande Norrtälje Hamn kv 13 och kv 9

Beslut skickas till

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