



MARK- OCH EXPLOATERINGSENHETEN

Handläggare: Sofi Tillman  
Titel: Projektledare Exploatering  
E-post: sofi.tillman@norrtalje.se

Till: Kommunstyrelsens arbetsutskott

## Godkännande av köpekontrakt gällande fastigheten Vaktmästaren 4 i projekt Övre Bryggårdsgärdet

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar:

- Godkänna köpekontrakt gällande mellan Bokbackens Fastigheter AB org.nr. 556340–5538 och Norrtälje kommun avseende fastigheten Vaktmästaren 4 i projekt Övre Bryggårdsgärdet.
- Anslå 9 mnkr för köpeskillingen.
- Finansiering sker med kommunens kassa och belastar exploateringsprojektet Övre Bryggårdsgärdet.
- Delegera undertecknandet av köpekontrakt mellan Bokbackens Fastigheter AB org.nr. 556340–5538 och Norrtälje kommun avseende fastigheten Vaktmästaren 4 i projekt Övre Bryggårdsgärdet till samhällsbyggnadsdirektören.

### Sammanfattning

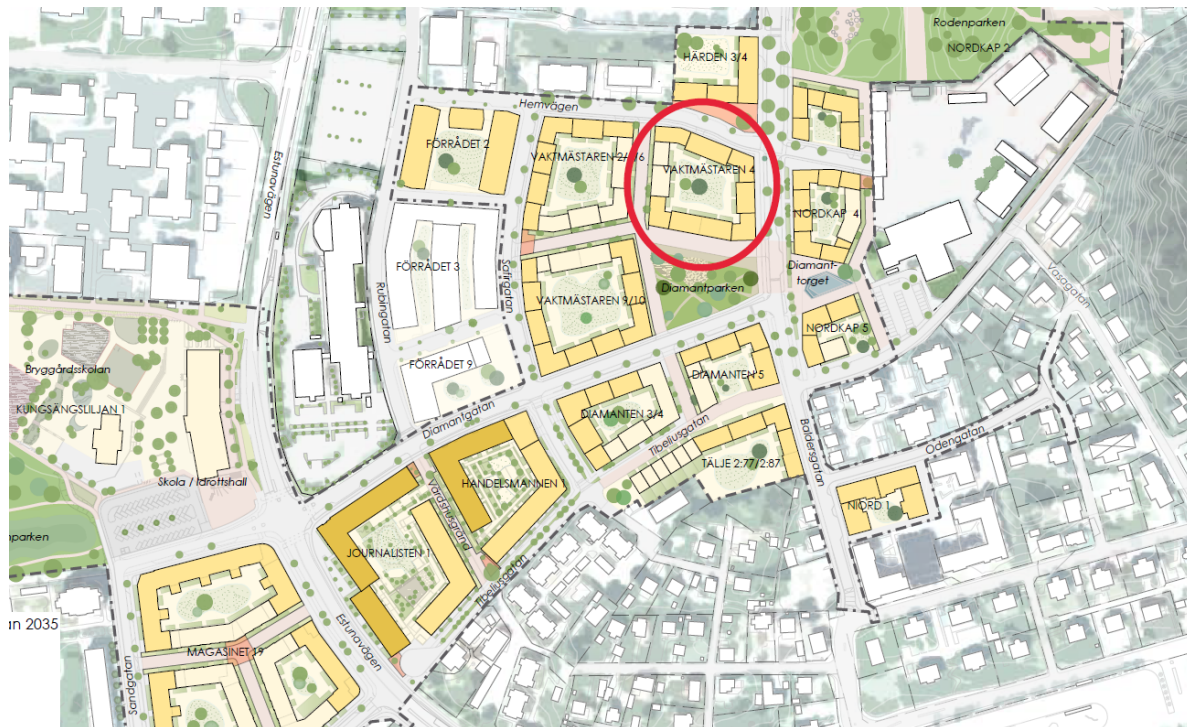
Projekt Övre Bryggårdsgärdet har en pågående detaljplan som planlägger en större del av projektområdet. Kvarter 12, fastigheten Vaktmästaren 4, är idag privatägd och fastighetsägaren vill inte utveckla fastigheten som bostäder, vilket är inriktningen för kvarteret enligt projektets masterplan. Kommunen ser inte att det ska vara något annat ändamål på kvarteret än bostäder. I och med detta har parterna kommit överens om att kommunen får köpa fastigheten Vaktmästaren 4 till en köpeskillning om 9 mnkr. Till detta tillkommer en stämpelskatt om 135 tkr. Ett köp av fastigheten innebär att kommunen får full rådighet över kvarteret och kan anpassa kvarteret efter projektets ambitioner och kvalitéer.

### Ärendet

Norrtälje kommun utvecklas i hög takt och befolkningen växer. Stadsutvecklingsprojektet Övre Bryggårdsgärdet är ett steg i att uppfylla kommunens behov av fler bostäder, viljan att växa och utveckla staden, attrahera barnfamiljer samt skapa trygga och trivsamma områden att vistas i. I januari 2021 beslutade kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott att anta ett Kvalitets- och Hållbarhetsprogram för Övre Bryggårdsgärdet som syftar till att konkretisera projektets innehåll vad gäller bland annat vision, övergripande gestaltungsprinciper, masterplan och genomförandestrategi.

En av fastigheterna i den centrala delen av projektet, kvarter 12, fastigheten Vaktmästaren 4 fortsatt kallad "fastigheten", ägs idag av Bokbackens Fastigheter AB, fortsatt kallad "fastighetsägaren". Projektets masterplan har pekat ut fastigheten som ett kvarter med bostäder samt verksamhetslokaler i bottenvåning. Fastighetsägaren har inget intresse av att

utveckla bostäder utan utvecklar endast samhällsfastigheter såsom bland annat äldreboenden och vårdandamål. Eftersom kommunens inriktning om bostäder på fastigheten kvarstår och fastighetsägarens önskemål om annat ändamål på fastigheten inte kommer förändras, har dialog förts parterna emellan om ett för Norrtälje kommun möjligt förvärv av fastigheten.



**Bild 1:** Visar masterplanen och inringat i rött visar kvarter 12, fastigheten Vaktmästaren 4, som köpekontraktet omfattar.

I projekt Övre Bryggårdsgården har fastigheten ett strategiskt läge precis intill den tänkta parken i området, kallad Diamantparken. Att kommunen övertar ägandet av fastigheten innebär att kommunen har full rådighet och kan därmed styra byggrättens storlek och omfattning på ett helt annat vis, och även möjlighet att fastställa parkens exakta storlek under detaljplaneplanprocessen. En mark- och exploateringskalkyl (MEX-kalkyl) har tagits fram för att uppskatta ett resultat om kommunen i framtiden skulle sälja fastigheten när den planlagts som bostäder och resultatet visar på ett positivt resultat om 12–13 mnkr, se vidare under rubriken "Ekonomiska konsekvenser". Under en framtida markanvisning har kommunen också större möjligheter för kravställningar jämfört en befintlig fastighetsägare.

Konsekvenserna som bedöms uppstå om kommunstyrelsens arbetsutskott inte godkänner köpekontraktet är att fastighetsägaren inte deltar i pågående detaljplanearbete. Detta medför att kvarteret behöver exkluderas ur detaljplanen vilket kan komma att påverka projektet kvalitét, utformning, intäktsflöde och totala genomförandetidplan.

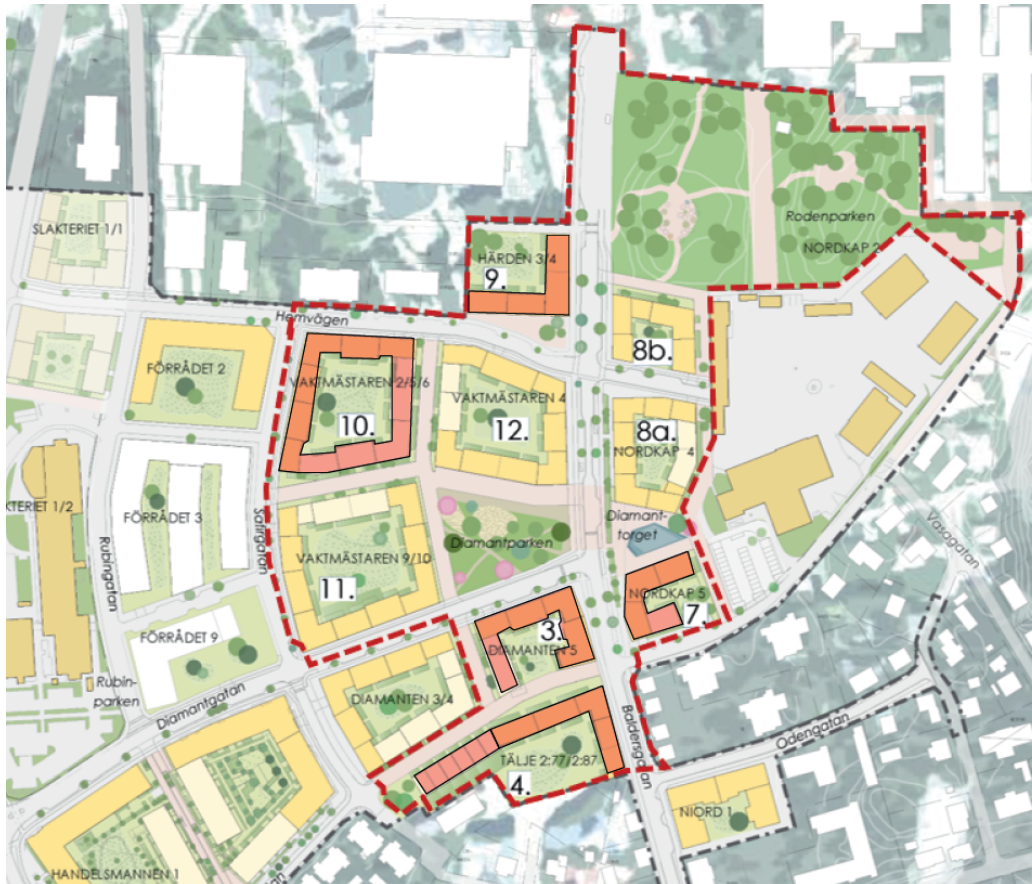


Bild 2: Redovisar det område som ingår i detaljplanen som pågår just nu.

Samhällsbyggnadskontoret föreslår därmed kommunstyrelsens arbetsutskott att godkänna köpekontraktet rörande köp av fastigheten Vaktmästaren 4.

## Ärendets beredning

Ärendet har samberetts av kommunstyrelsekontorets samhällsbyggnadskontor genom projektorganisationen för Övre Bryggårdsgärdet, som ett beslutsärende i styrgrupp för samhällsbyggnadsprojekt. Ärendet har även stämts av med kommunstyrelsekontorets ekonomiavdelning.

## Ekonomiska konsekvenser

Ett värdeutlåtande har tagits fram för att fastställa fastighetens nuvärde samt uppskattat byggrättsvärde om fastigheten hade varit planlagd som bostäder idag. Fastighetens nuvärde fastställs till 10 mnkr och det uppskattade byggrättsvärdet uppgår till 3 400–3 800 kronor per kvadratmeter ljus bruttoarea (BTA). Värderingen förutsätter att ingen sanering krävs. Då projektet vet att området i Övre Bryggårdsgärdet innehåller föroreningar har fastighetsägaren beställt ett Promemoria (PM) för Miljöteknisk markundersökning, bilaga 3. PM:et redovisar en uppskattad saneringskostnad om 1,5 mnkr.

Fastighetsägaren värderade fastigheten till ett spann mellan 12–15 mnkr. I och med att PM:et redovisar på en relativt hög saneringskostnad överenskom parterna om en köpeskilling om 9 mnkr där en stämpelskatt tillkommer på 1,5 % av köpeskillingen, dvs. 135 tkr samt en uppskattad saneringskostnad om 1,5 mnkr.

En MEX-kalkyl togs fram i samband med förhandlingen om köpeskillingen som redovisar följande:

MEX-kalkyl vaktmästaren 4 i ÖBG

	Minst byggrätt		Störst byggrätt
	Lägst kostnad, högst intäk	Medel-scenario	Högst kostnad, lägst intäkt
Kostnader	Min	Med	Max
Uppskattad BTA (kvm)	7 000	7 500	8 000
Köpeskillning	9 000 000	9 000 000	9 000 000
Plankostnad	1 300 000	1 300 000	1 300 000
Marksanering*	1 500 000	2 000 000	2 500 000
Förrättningskostnad	30 000	50 000	80 000
Stämpelskatt 1,5 % (lagfart)	135 000	135 000	135 000
Arkitekt PROBY	600 000	650 000	700 000
Risk 10%	1 183 000	1 235 000	1 288 000
<b>Totalt Kostnader</b>	<b>13 748 000</b>	<b>14 370 000</b>	<b>15 003 000</b>
Intäkter	Max	Med	Min
Marknadsvärde byggrätt (kr/kvm ljus BTA)**	3 800	3 600	3 400
Köpeskillning	26 600 000	27 000 000	27 200 000
<b>Totalt Intäkter</b>	<b>26 600 000</b>	<b>27 000 000</b>	<b>27 200 000</b>
<b>Totalt (I-K)</b>	<b>12 852 000</b>	<b>12 630 000</b>	<b>12 197 000</b>

\*Uppskattad till 1,5 mnkr av WSP.

\*\*Inkl. exploateringsbidrag

Fastigheten är tänkt att delvis planläggas som bostäder och till mindre del som allmän plats. Den exakta intäkten vid en vidare försäljning av marken i samband med en markanvisning kan inte fastställas i nuläget. Därför visar MEX-kalkylen tre scenarier där scenario "Min" redovisar den lägsta kostnaden som tillkommer vid en planläggning och den högsta intäkten enligt värdeutlåtandet, bilaga 2, och scenario "Max" redovisar ett scenario tvärtom. Samtliga tre scenarion innebär ett positivt resultat om ca 12–13 mnkr.

Under förutsättning att föreslaget beslut fattas, kommer kommunen ha full rådighet över fastigheten, och eftersom kommunen även har planmonopol så kan byggrätten komma att anpassas för att både gynna projektet ekonomiskt och arkitektoniskt.

## Konsekvenser för barn

Förslaget innebär att kommunen kan kontrollera intilliggandes park storlek i samband med att kommunen får rådighet över fastigheten. Projektet kommer att vidareutvecklas i pågående detaljplaneprocess omfattande fastigheten samt intilliggande fastigheter. Projektförslaget för fastigheten och planen i övrigt kommer att analyseras genom en socialkonsekvensbeskrivning med en fördjupning inom barnkonsekvenser som tas fram i samband med detaljplanen.

## Landsbygds- och skärgårdsperspektiv

Ej tillämpligt.

Anna Keskitalo  
Samhällsbyggnadsdirektör  
Samhällsbyggnadskontoret

Catherine Andersson  
Mark- och exploateringschef  
Mark- och exploateringsenheten



## Bilagor

1. Fastighetsöverlåtelseavtal Norrtälje Vaktmästaren 4 inkl. bilagor
2. Värdering Norrtälje Vaktmästaren 4\_2024-06-13
3. PM Miljöteknisk markundersökning\_Vaktmästaren 4 inkl. bilagor\_WSP241023

## Beslut skickas till

Samhällsbyggnadsdirektör, Anna Keskitalo  
Mark- och Exploateringsenheten, Catherine Andersson  
Huvudprojektledare för Övre Bryggårdsgärdet, Ann Forslin  
Delprojektledare exploatering i Övre Bryggårdsgärdet, Sofi Tillman