

# INBJUDAN TILL MARKANVISNINGSTÄVLING

för kvarter 9AB i Norrtälje Hamn

INLÄMNING AV ANBUD SENAST 2021-07-05



NORRTÄLJE  
KOMMUN



## 1. INBJUDAN

Norrtälje kommun inbjuder härmed till intresseanmälan för deltagande markanvisningstävling i Norrtälje Hamn. Markanvisningen kommer att ske i flera steg med utgångspunkt i en intresseanmälan där 2-3 intressenter väljs ut för vidare markanvisningsprocess.

Inriktningen för markanvisningen avseende kvarter 9AB är:

- ✓ Hotell med konferens och med möjlighet till kultur/kulturevenemang
- ✓ Övriga lämpliga funktioner som kan kombineras med ovan, t.ex. kontorslokaler
- ✓ Lokaler i bottenplan (centrumverksamhet – butiker, handel, restaurang mm)
- ✓ Bostäder med fri upplåtelseform
- ✓ Minst 16.000 ljus BTA

Kommunen ser ett intresse och möjlighet till ett arrende eller liknande rättighet för kvarter 9C beläget på piren i syfte att uppföra och driva kompletterande verksamhet av publikt slag om detta kan bidra och fungera i ett helhetskoncept tillsammans med verksamhet i kvarter 9AB samt erbjuda service till kommunens stadsbad invid piren. Anbudslämnare kan i dialog med kommunen erbjudas detta om detta kan stärka attraktionen kring hamnen, kvarteren.

En bedömningsgrupp på kommunen kommer bedöma inkomna intresseanmälningar och besluta om vilka intressenter som får delta i markanvisningstävlingen. Bedömningen kommer att baseras på bl.a. intressentens erfarenhet, tidigare genomförda projekt, förmåga att utveckla fastigheten och dennes kapacitet för att genomföra önskad inriktning. I övrigt hänvisas till redovisad markanvisningsprocessen enligt bilaga 13.

Intresseanmälan lämnas senast den 5 juli 2021.

Beslut om vilka intressenter som får erbjuds möjlighet att delta i markanvisningstävlingen steg 1 lämnas senast 2 september 2021.

Från och med skedet Projektförslag steg 1 kommer intressenter benämnas anbudslämnare genom att man i detta skede lämnar anbud stegvis enligt markanvisningsprocessen.

Sekretess gäller under anbudsperioden fram till att markanvisningsavtal tecknats med någon anbudslämnare.





*Bilden ovan visar kv 9A, 9B (inom röd markering) som ingår i markanvisningstävlingen - totalt minst 16.000 BTA samt kv 9c (inom röd streckad markering) som helt eller delvis kan arrenderas för uppförande av byggnad för publik verksamhet.*



## 2. PROJEKT NORRTÄLJE HAMN

Kvarteret 9AB som omfattas av markanvisningstävlingen enligt denna inbjudan ingår i stadsutvecklingsprojekt Norrtälje Hamn. I Norrtälje Hamn pågår omvandlingen av tidigare hamn- och industrimark till en hållbar och levande stadsdel där möten mellan människor står i fokus. Den nya stadsdelen blir en direkt förläggning av Norrtäljes befintliga stadskärna. Den nya stadsdelen kommer att inrymma över 2000 bostäder, förskola samt stor andel verksamhetslokaler i bottenplan. Norrtälje Hamn medför en utveckling av hela Norrtälje stad och stort fokus läggs vid de offentliga rummen som omfattar flera torg, parker, gaturum samt det långa södervända kajstråket Hamnpromenaden.



---

**POSTADRESS**

Box 800, 761 28 Norrtälje  
Kommunstyrelsekontoret

**BESÖKSADRESS**

Estunavägen 14

**KONTAKT**

0176-710 00

[kontaktcenter@norrtaelje.se](mailto:kontaktcenter@norrtaelje.se)

[www.norrtaelje.se](http://www.norrtaelje.se)





## Vision



Visionsbild Norrtälje Hamn 2016

Visionen för Norrtälje Hamn är **En levande stadsdel för barn, båtar och bad.**

- BARN innebär höga krav på trygghet, miljökvaliteter, grönområden, lekplatser, skolor, förskolor och begränsad biltrafik.
- BÅTAR innebär att det ska finnas utrymme för båtplatser för boende och besökare, skärgårdstrafik och evenemang för båtlivet.
- BAD innebär att det ska finnas badmöjligheter i hamnen och att hälsoaktiviteter av olika slag skall främjas. Det innebär också en målsättning att uppnå långsiktig god vattenkvalitet i området.

Visionen omfattar också sex övergripande projektmål samt en uttalad ambition att bli en hållbar stadsdel.

Mål, åtgärder och principer för stadsdelens innehåll, kvalitet och hållbarhet finns samlade i två övergripande styrdokument *Hållbarhetsprogram för Norrtälje Hamn* respektive *Utbyggnadsstrategi för Norrtälje Hamn*. Dessa styrdokument omfattar både allmän plats och kvartersmark. Styrdokumenterna är en del av anbudsunderlaget och ska ge inriktning, inspiration och underlag för innehåll, gestaltning och hållbarhet i den framtida bebyggelsen i markanvisningsområdet. Projekt- och bebyggelseförslag utvärderas bland annat utifrån hur de lever upp till kraven i styrdokumenterna och de kopplas till markanvisningsavtalen.

---

### POSTADRESS

Box 800, 761 28 Norrtälje  
Kommunstyrelsekontoret

### BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

### KONTAKT

0176-710 00

[kontaktcenter@norrtalje.se](mailto:kontaktcenter@norrtalje.se)

[www.norrtalje.se](http://www.norrtalje.se)



Utbyggnadsstrategin för Norrtälje Hamn utvecklar visionen inom sex övergripande projektmål. I strategin finns konkreta principer som fyller dessa teman med innehåll genom ställningstaganden, inriktningar och idéer som ska leda mot uppfyllandet av visionerna.

1. *Hela Norrtälje stad*
2. *En mötesplats*
3. *En blandstad*
4. *En tillgänglig stadsdel*
5. *En vacker skärgårdsstad*
6. *En miljöanpassad och resurssmart stadsdel*

Hållbarhetsprogrammet är utarbetat enligt Citylab-systemet för hållbar stadsutveckling. Programmet omfattar 40 projektspecifika hållbarhetsmål samt tillhörande åtgärder inom Citylabs 17 fokusområden.



**POSTADRESS**

Box 800, 761 28 Norrtälje  
Kommunstyrelsekontoret

**BESÖKSADRESS**

Estunavägen 14

**KONTAKT**

0176-710 00  
[kontaktcenter@norrtalje.se](mailto:kontaktcenter@norrtalje.se)  
[www.norrtalje.se](http://www.norrtalje.se)



### **Levande och hållbar stadsdel**

Norrtälje Hamn utvecklas med tydlig hållbarhetsprofil som genomsyrar alla delar i projektet. Den aktör som får markanvisning av kvarter 9 (A och B) förväntas leva upp till projektets vision och mål och proaktivt bidra till en hållbar exploatering inom såväl miljömässig som social och ekonomisk hållbarhet. Kommunen uppskattar särskilt aktörer med höga hållbarhetsambitioner med trovärdighet, långsiktighet och spets.

### **Ekologiskt hållbart**

Norrtälje Hamn har en tydlig och bred hållbarhetsprofil. I den aktuella markanvisningen uppskattar vi särskilt byggnadssystem, teknik, material, utformning och processer som innebär låg klimatpåverkan med ett livscykelperspektiv och liten annan påverkan på miljön. Klimatberäkningar för projektet bör utföras tidigt i processen och successivt fördjupas parallellt med Projekt- och bebyggelseförslagets utveckling. Lösningar för hållbar mobilitet är viktigt och normalt också en nödvändig komponent för att uppfylla parkeringstal enligt kommunens parkeringsstrategi. För Norrtälje Hamn finns ett projektspecifikt utarbetat verktyg för grönytefaktor, som styr exploateringen mot hänsyn till och tillskapande av ekosystemtjänster. Generellt i Norrtälje Hamn har också dagvattenhanteringen inom kvarter stor betydelse, med fokus på både fördröjning och rening.

### **Socialt och ekonomiskt hållbart**

Norrtälje Hamn är en förlängning av stadskärnan och utformas som en sådan. Det blir en blandstad med många olika funktioner och blandning av människor som bor, arbetar eller besöker Norrtälje Hamn. De offentliga rummen och funktionerna utformas för att vara attraktiva för alla Norrtäljebor liksom stadens många besökare. För att uppnå en blandad stadsdel ska Norrtälje Hamn b.l.a. omfatta bostäder med olika upplåtelseformer och storlekar och inom alla kvarter ska det finnas verksamhetslokaler. Inom stadsdelen behövs verksamheter som butiker, restauranger, verksamheter inom besöksnäring samt kontor, liksom servicefunktioner för alla åldrar. Markanvisningsområdet ligger vid Hamnplan, Norrtälje stads port mot skärgården och fokus för stadslivet i stadsdelen. Hamnplan kommer att bli Norrtälje stads största torg och hamnläge för skärgårdstrafik och besökande fartyg. Markanvisningen av kvarter 9AB har en mycket viktig roll i utbudet av verksamheter i Norrtälje Hamn liksom Norrtälje stad som helhet. Ett brett verksamhetskoncept som skapar arbetsplatser och ger förutsättningar för evenemang, konferens och kulturliv är bärande i visionen för platsen. Läget gör att publika verksamheter förutsätts omge torget och bidra väsentligt till levande stadsliv med mötesplatser och aktiviteter, samt till att skapa trygghet genom social kontroll och flöden av människor. Det centrala och publika läget gör också att kvarterets gestaltning har mycket stor betydelse för upplevelse och platsens attraktivitet. Platsen och verksamheten ser vi som lämpad för konstnärlig gestaltning eller aktiviteter i permanent form eller som återkommande händelser. Kommunen är också öppen för dialog om samverkan och samarbeten runt detta.

Den aktör som får markanvisning blir viktig i utvecklingen av stadsdelen och förutsätts delta aktivt i vårt samverkansforum "Strategisk Byggherresamverkan" och dess aktiviteter.

---

#### POSTADRESS

Box 800, 761 28 Norrtälje  
Kommunstyrelsekontoret

#### BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

#### KONTAKT

0176-710 00

[kontaktcenter@norrtalje.se](mailto:kontaktcenter@norrtalje.se)

[www.norrtalje.se](http://www.norrtalje.se)





### 3. MARKANVISNING – FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR KV. 9AB & (9C)

#### Lokalisering och omgivning

Markanvisningsområdet är beläget inom stadsdelen Norrtälje Hamn bara några hundra meter ifrån Norrtälje centrum. I direkt anknäytning finns bussförbindelser till Norrtälje busstation. Avståndet till busstationen är endast ca 800 meter och lämpar sig därför väl även för gång och cykel. Från busstationen finns i sin tur direktbussar med hög turtäthet till Stockholm via Danderyds sjukhus och Östra Station (KTH). Även bussförbindelser till närliggande orter och Uppsala utgår från busstationen. Stadsdelen kommer att trafikeras av lokal stadsbuss med hållplats mindre än 100 meter från markanvisningsområdet

Markanvisningsområdet ligger i nära förbindelse till Societetsparken. Området är också direkt integrerat med den äldre stadskärnan via Hamnpromenaden och Östra Rögårdsgatan samt med övriga centrala delarna av Norrtälje tätort och med närhet till stora grönområden. Havet och Norrtäljeviken ligger precis öster och söder om kvarteret. I Societetsparken sker redan idag många event. Där finns också lekpark, tennisbanor samt en utomhusscen. Strax söder om kvarteren finns den nyanlagda gång- och cykelbron Havslänken som kopplar till Societetsparken.

Flera förskolor, grundskolor samt gymnasieskola finns på promenadavstånd från markanvisningsområdet. Inom/i direkt anslutning till Norrtälje Hamn kommer det att anläggas minst en ny förskola. Det finns även två nybyggda vårdboenden inom stadsdelen.



Bilden ovan visar stadskärnan i Norrtälje stad och Norrtälje Hamn (rosa) och kv 9A, 9B (blått) och 9C (gult).

---

#### POSTADRESS

Box 800, 761 28 Norrtälje  
Kommunstyrelsekontoret

#### BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

#### KONTAKT

0176-710 00

[kontaktcenter@norrtalje.se](mailto:kontaktcenter@norrtalje.se)

[www.norrtalje.se](http://www.norrtalje.se)





## Koncept - vad är viktigt för markanvisningar i Norrtälje Hamn?

Nedanstående punkter är viktiga för markanvisningen inom Norrtälje Hamn och anbudslämnare ska i processen kunna redovisas Projektförslagen och program kopplade till anbuden. Således är det viktigt att i tidigt skede förhålla sig till konceptet för hamnområdet.

Viktiga kriterier utöver ersättningsnivå för markanvisningar i Norrtälje Hamn är;

- ✓ Vision Norrtälje Hamn
- ✓ Trovärdigt och brett verksamhetskoncept som utvecklar Norrtälje som stad och besöksmål
- ✓ Strategi för levande stadsliv och attraktiva mötesplatser runt Hamnplan
- ✓ Hållbart byggande och hållbar verksamhet - koncept
- ✓ Varierad gestaltning med hög kvalitet och unikt uttryck
- ✓ Strategi för parkering och mobilitet
- ✓ "Förväntad byggrätt" och "Ekonomiska förutsättningar för markanvisning"
- ✓ Genomförandebeskrivning
- ✓ Byggstart och genomförbarhet

## Detaljplan

Norrtälje kommunen är huvudman för allmän plats mark inom Norrtälje Hamn och omfattningen framgår i huvudsak av den s.k. skelettplanen som vann laga kraft januari 2015. Marken som omfattas av framtida kvarter 9AB ligger idag inom fastigheten Tälje 5:1 som ägs av kommunen. Markanvisningsområdet kommer att fastighetsbildas i samband med detaljplaneläggning av kvarteren.

Markanvisningsområdet och arrendeområdet m.m. kommer att detaljplaneläggas efter markanvisningsavtalet är tecknat. Exploatören ansvarar för att anlita plankonsult som upprättar detaljplanen i nära samarbete med kommunen som kravställer och granskar.

Kvarteren kommer att detaljplaneläggas enligt funktioner och markanvändning i enlighet med avtalat projektförslag.

Kommunen planlägger del av piren, kallad 9C, i samband med planläggning av kv. 9AB. Kommunen ser möjligheter för t.ex. hotellverksamheten på kv. 9AB att nyttja markområde på Piren (9C) för något publikt ändamål, t.ex. restaurang, konferens, anläggning till det kommunala kallbadet som ska anläggas intill Piren (öster om 9C), genom arrende eller annan nyttjanderätt på kommersiella grunder. Kommunen kommer således behålla

---

### POSTADRESS

Box 800, 761 28 Norrtälje  
Kommunstyrelsekontoret

### BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

### KONTAKT

0176-710 00  
[kontaktcenter@norrtalje.se](mailto:kontaktcenter@norrtalje.se)  
[www.norrtalje.se](http://www.norrtalje.se)



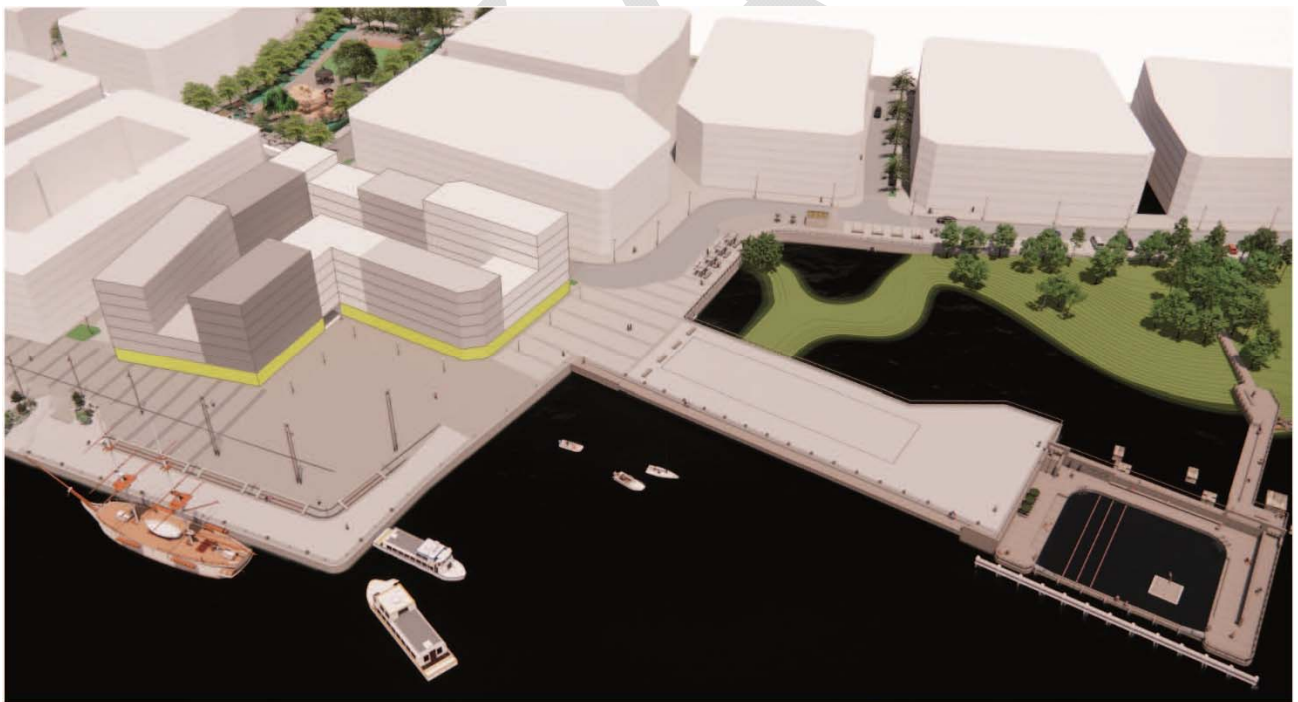
äganderätten för 9C. Kommunen kommer även att inom processen justera gällande detaljplan, "Skelettplanen" inom några andra mindre ytor.

Anbudslämnare skall upprätta planhandlingar inklusive de utredningar som behövs, och kommunen kravställer och granskar. Ett separat plankostnadsavtal tecknas efter godkännande av markanvisningsavtal enligt beslut av Kommunfullmäktige. Granskningskostnad framgår av ekonomiska förutsättningar nedan. Övriga plankostnader ansvarar Anbudslämnaren för.

För att byggherren slutligt ska kunna förvärva marken krävs bl.a. att detaljplanen vinner laga kraft.

### **Byggrätter för bostäder, hotell mm**

Markanvisningen omfattar området som på illustrationsplanen är benämnt kv 9A och 9B m.m och enligt bild nedan. Snitthöjden bedöms ligga på över fem våningar och vissa delar som kan motiveras kan överstiga detta. Totalt omfattar kvarteren därför minst 16.000 kvm ljus BTA byggrätt och har en total markareal om ca 4 150 kvm. Efter antagen detaljplan fastighetsbildas kvartersmarken till egen fastighet. Det kan vara aktuellt att bilda flera fastigheter.



*Illustration över kv 9AB med Hamnplan, pir och bad i förgrunden.*

---

**POSTADRESS**

Box 800, 761 28 Norrtälje  
Kommunstyrelsekontoret

**BESÖKSADRESS**

Estunavägen 14

**KONTAKT**

0176-710 00

[kontaktcenter@norrtalje.se](mailto:kontaktcenter@norrtalje.se)

[www.norrtalje.se](http://www.norrtalje.se)





Uppgifterna nedan är preliminära och motsvarar kommunens bedömningar i inledande skede. Det åligger anbudslämnaren att redovisa koncept och disposition mellan olika funktioner.

Kvarter	Bedömd	Ändamål	Markareal
9A + 9B	+8.000	Bostäder	
9A + 9B	+3.000	Lokaler	
9A + 9B	+5.000	Hotell och konferens	
<b>TOTALT</b>	<b>+16.000</b>		<b>4.150</b>

Utöver verksamhet inom markanvisningsområdet finns möjlighet att bygga och driva kompletterande verksamhet inom markyta på Hamnpiren. Bedömd maximal markareal att arrendera (får vara mindre) är ca 770 kvm för att uppföra verksamhetslokaler om ca 1-2 våningar. Om detta blir aktuellt kommer dialog föras med kommunen om att integrera viss service för Hamnbadet.

Kommunen ställer krav på att betydande andel av ändamålet skall innebära etablering av verksamhet inkluderande bland annat hotell samt att lokaler etableras i stor del av bottenvåningarna inklusive hela fasaderna mot Hamnpromenaden och Hamnplan. Kvarter 9AB vetter såväl mot Hamnpromenaden och Hamnplan som mot en av huvudgatorna i området (Östra Rögårdsgatan). Omfattningen från anbudslämnaren får beskrivas i Anbudet men kommunens intentioner och förväntningar avseende lokaler beskrivs bl.a. i Utbyggnadsstrategin i avsnitt 4.2.1.3

Bebyggelsens omfattning, antal ljus BTA, lägenheter samt anbudsområdenas avgränsning, kan komma att ändras under detaljplanearbetet.

## Befintliga bostäder, byggnader och markförhållanden

### Befintliga lokaler och verksamhetsutövare

Befintliga byggnader kommer att, vid tillträdesdagen eller efter överenskommelse, vara rivna och framtida kvartersmark lämnas obebyggd. Inga rättigheter från nuvarande verksamhetsutövare på fastigheten kommer att belasta Anbudslämnaren vid tillträde.

### Markförhållanden

Marken inom Norrtälje Hamn som helhet är förorenad i olika grad till följd av tidigare verksamheter, utfyllnader mm. Efterbehandlingsåtgärder (marksanering) kommer att genomföras av kommunen, före tillträdet, så att marken blir lämplig för planerad markanvändning. Kommunen ansvarar för kostnader för efterbehandlingen till en nivå som uppfyller beslut från tillsynsmyndigheten. Särskilda platsspecifika riktvärden för markföroreningar har tagits fram för Norrtälje Hamn. Dessa utgår från en riskbedömning

---

#### POSTADRESS

Box 800, 761 28 Norrtälje  
Kommunstyrelsekontoret

#### BESÖKSADRESS

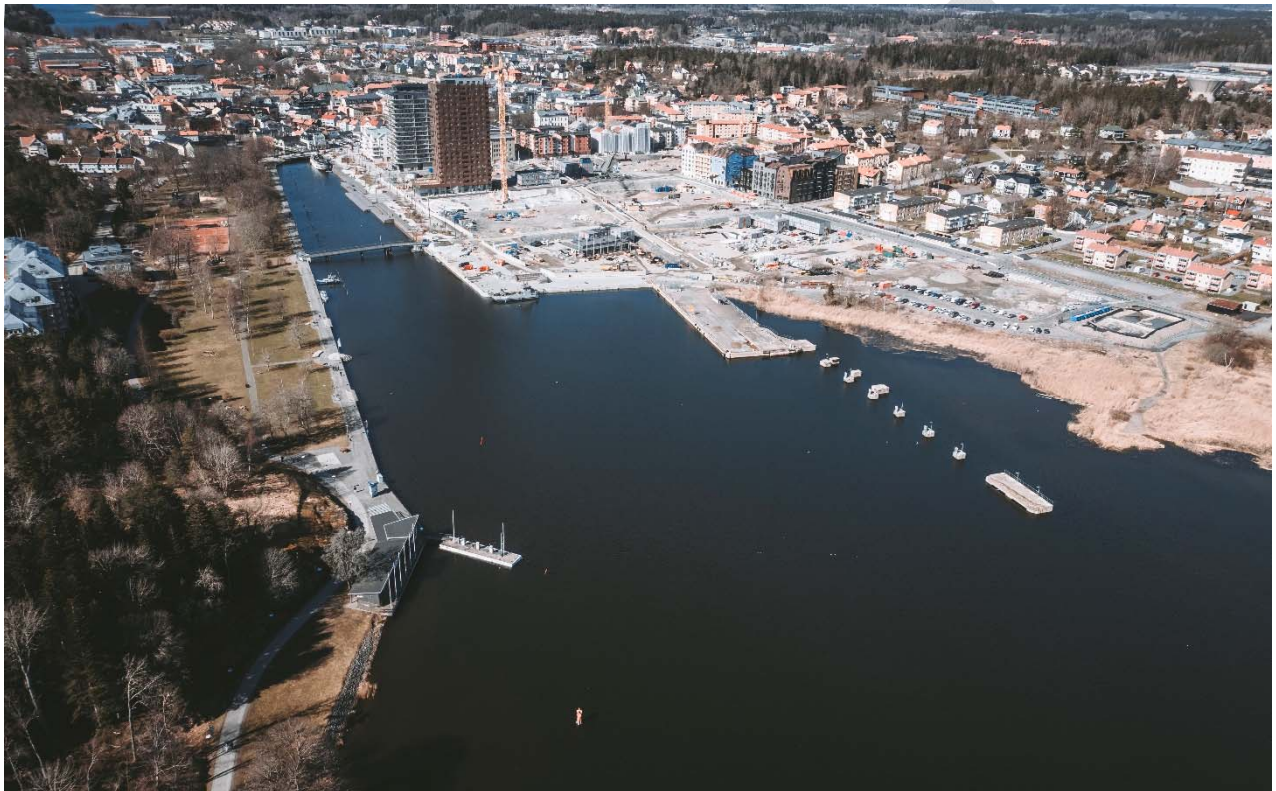
Estunavägen 14

#### KONTAKT

0176-710 00  
[kontaktcenter@norrtalje.se](mailto:kontaktcenter@norrtalje.se)  
[www.norrtalje.se](http://www.norrtalje.se)



utifrån olika markanvändningsslag samt djupnivåer. Om dessa följs ska markföroreningarna inte utgöra risk för människor eller miljön. Föroreningarna är ojämnt distribuerade i området, vilket innebär att saneringsdjupet kan variera och därmed överlämnad marknivå. Anbudslämnaren kommer att erhålla dokumentation avseende detta senast vid tillträde. Föroreningar i lägre halter än de platsspecifika riktvärdena kan finnas kvar inom markanvisningsområdet. Anbudslämnaren ansvarar för kostnader och hantering av dessa om de berörs av ytterligare schakt beroende på grundläggningsdjup eller annan byggschakt etc.



**POSTADRESS**

Box 800, 761 28 Norrtälje  
Kommunstyrelsekontoret

**BESÖKSADRESS**

Estunavägen 14

**KONTAKT**

0176-710 00

[kontaktcenter@norttalje.se](mailto:kontaktcenter@norttalje.se)

[www.norttalje.se](http://www.norttalje.se)





## Ekonomiska förutsättningar för markanvisningen

Anbudslämnaren ska beakta och förutsätta att;

- Marköverlåtelse ska ske till marknadsmässigt pris.
- Gatukostnadsersättning tas ut av kommunen med 2.239 kr per ljus BTA (utöver ersättning för byggrätter - Grundanbudet).
- VA-avgift tas ut enligt för varje tidpunkt gällande VA-taxa.
- Kostnader för anslutning till fjärrvärme, el, fiber bekostas av anbudslämnaren.
- Fastighetsbildningskostnader mm delas lika med Norrtälje kommun.
- Plangranskningsersättning tas ut av kommunen med 21 kr per ljus BTA. Framtagande av planhandlingar, plankonsult, utredningar bekostas av Anbudslämnaren och ett plankostnadsavtal upprättas med kommunen om detta.
- Engångsavgift för anslutning till sopsug skall antas med ca 250 kr per ljus BTA för boende och verksamheter. Inköp av RFID-taggar ska antas med ca 30 kr/st. Särskilt avtal om sopsug med på angiven kostnadsnivå tecknas vid markanvisningen.
- Årsavgift (årsdriftkostnad) för sopsugen tas ut enligt för varje tidpunkt gällande avfallstaxa.
- Efterbehandling av mark (sanering) bekostas av Norrtälje kommun till en nivå som säkerställer att marken inte innehåller högre halter av föroreningar än vad som är godtagbart med hänsyn till planerad markanvändning enligt beslut från tillsynsmyndighet. Kommunen genomför marksanering (efterbehandling) till de platsspecifika riktvärden som finns framtagna för området. Föroreningar i lägre halter kan finnas kvar inom markanvisningsområdet. Anbudslämnaren ansvarar för all hantering av dessa om de berörs av ytterligare byggschakt etc.
- Rivning av befintliga byggnader utförs och bekostas av kommunen.

---

**POSTADRESS**

Box 800, 761 28 Norrtälje  
Kommunstyrelsekontoret

**BESÖKSADRESS**

Estunavägen 14

**KONTAKT**

0176-710 00

[kontaktcenter@norrtaelje.se](mailto:kontaktcenter@norrtaelje.se)

[www.norrtaelje.se](http://www.norrtaelje.se)



## Tider

Tider för Anbud för Markanvisningen beskrivs under "Anbudet" nedan samt i bilaga 14. I övrigt gäller preliminärt:

- Detaljplanarbete påbörjas snarast efter markanvisningsavtal – sannolikt under senare delen av år 2022 med målsättning antagande inom 15-18 månader .
- Tillträde/byggstart för kvarter 9AB bedöms kunna ske 2024/25.
- Byggstart inom kvarter 9C bedöms kunna ske 2024/2025.

Eventuella förskjutningar i tidsplanen föranleder inte ersättningsanspråk inom ramen för markanvisningen.

## 4. ÖVRIGA FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR MARKANVISNING

### Vatten och avlopp

Det allmänna VA-nätet byggs ut inom planerat gatunät i Norrtälje Hamn för att möjliggöra anslutning till ny bebyggelse. Området kommer att VA-försörjas via det kommunala VA-systemet. Anslutningskostnaderna utgår från vid varje tidpunkt gällande kommunal VA-taxa. Anslutning sker till anvisad kommunal anslutningspunkt vid fastighetsgräns.

### Dagvatten

Åtgärder för fördröjning och rening av dagvatten inom fastigheten ska ske. Fördröjning ska minst ske omfattande 50 % av ett 20 årsregn med 10 minuters varaktighet. Kommunen ser positivt på förslag och system som utnyttjar dagvattnet som resurs. Ytterligare information finns i bilaga 8. Dagvatten och skyfallshantering inom Norrtälje Hamn 2021-xx-xx.

Anslutning sker till kommunal dagvattenavledning till anvisad anslutningspunkt vid fastighetsgräns.

### Energiförsörjning

Alla kvarter inom Norrtälje Hamn kan anslutas till fjärrvärme. Leverantör av fjärrvärme är Norrtälje Energi.

Elnät byggs ut inom Norrtälje Hamn och fastigheterna ansluts till detta. Elnätet ägs av Norrtälje Energi.

Kommunen bedömer att lokal produktion av t.ex. solceller eller solvärme bör ske inom alla kvarter.





## Internet

Alla kvarter inom Norrtälje Hamn skall kunna anslutas till nätverk för fiberanslutning för internetaccess mm. Två leverantörer, Norrtälje Energi respektive Skanova, bygger ut öppna fibernät i Norrtälje Hamn.

Kommunen önskar att teknikens möjligheter för intelligenta hus och hem inklusive optimering av energianvändning och stödjande av hållbara livsstilar utnyttjas på ett för framtiden flexibelt sätt.

## Avfall

I Norrtälje hamn byggs en stationär sopsugsanläggning med kommunalt huvudmannaskap. Sopsugen kommer att samla in matavfall och brännbart restavfall som separata fraktioner från hushåll, samt brännbart restavfall (max 60 l säck) från verksamheter. Byggherren är ansvarig för att utrymmen för övrig avfallshantering och källsortering t ex för verksamheter uppförs inom byggnaden. Särskilt avtal om anslutning till sopsug tecknas vid markanvisning.

## Parkering

Erforderlig parkering ska av Bolaget anordnas inom kvartersmark i garage enligt nedanstående krav.

Parkering anordnas enligt kommunens gällande p-norm, förnärvarande per maj 2021 i enlighet med parkeringsstrategin antagen av kommunfullmäktige den 2016-12-19.

Om Bolaget önskar tillämpa möjligheten till så kallade gröna parkeringstal för bostäder i enlighet med ovan nämnda parkeringsstrategi ska parkering för bil, cykel och mobilitetsåtgärder regleras i ett särskilt parkeringsavtal mellan kommunen och Bolaget.

En helhetsbedömning av parkeringsbehovet för hotell, konferens m.fl verksamheter får tillsammans med Anbudslämnare bedömas om vad som bör gälla för kv 9AB givet det koncept och ingående verksamheter som Anbudslämnaren inkommer med.



## 5. ANBUDSFÖRUTSÄTTNINGAR

### Anbudsförutsättningar - underlag

För intresseanmälan och senare anbudsprocess med projektförslag gäller nedanstående förutsättningar. Handlingarna överlämnas eller hålls tillgängliga tillsammans med inbjudan.

1. Introduktion och gestaltungsförutsättningar
2. Tekniska förutsättningar
3. Karta inkl. Tekniska förutsättningar dwg-fil
4. Hållbarhetsprogram för Norrtälje Hamn antagen av Kommunstyrelsen 2017-11-27
5. Utbyggnadsstrategi för Norrtälje Hamn godkänd av Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2018-08-22
6. Design- & Funktionsmanual Norrtälje Hamn 2.0 Tematisk del
7. Grönytefaktor för Norrtälje Hamn 2.0
8. Dagvatten och skyfallshantering inom Norrtälje Hamn 2021-xx-xx.
9. Masterplan, illustrationsplan Norrtälje Hamn, 2020-11-26.
10. Skelettplan Laga kraft 2015-01-13.
11. Checklista och rutin för Projekt- och bebyggelseförslag.
12. Checklista för Hållbarhetsprogram & Utbyggnadsstrategi 2.0\_Kvarter.
13. Markanvisningsprocess(bild) principer, schematisk översikt 2021-04-14.
14. Prel tidplan för markanvisning kv 9AB – 2021-04-14.

## 6. MARKANVISNINGSPROCESSEN MM

### Markanvisningstävlingen sker i flera steg.

Sekretess gäller mellan intressenter, anbudslämnare genom markanvisningsprocessen fram till tecknat markanvisningsavtal.

Viss justering kan komma att ske av vissa ingående moment såsom förenklad eller fördjupad redovisning grundat på den dialog som sker under markanvisningsprocessen. I förekommande och relevanta momentförändringar sker alltid en likabehandling av intressenterna.

---

#### POSTADRESS

Box 800, 761 28 Norrtälje  
Kommunstyrelsekontoret

#### BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

#### KONTAKT

0176-710 00

[kontaktcenter@norrtaelje.se](mailto:kontaktcenter@norrtaelje.se)

[www.norrtaelje.se](http://www.norrtaelje.se)



## 1. Intresseanmälan från exploitörer innebär att;

Kommunen kan beroende av intresse behöva göra ett urval av intressenter som får erbjuda att ta fram ett förenklat program för kvarter 9AB. Kommunen bedömer att en framgångsfaktor för att uppnå den önskade inriktningen på kvarter 9AB är att utveckla fastigheten i dialog med en intressent. Kommunen värdesätter bl.a. intressentens erfarenhet, tidigare genomförda projekt, förmåga att utveckla fastigheten 9AB och dennes kapacitet för att genomföra önskad inriktning inkl finansiella förmåga.

Intresseanmälan ska inlämnas skriftligen och minst innehålla;

### 1. Formella handlingar (A4, PDF)

- Intressentens firma, adress och organisationsnummer
- Namn på intressentens kontaktperson, telefonnummer, e-mail.
- Registeringsbevis, högst tre månader gammalt
- Ratingintyg, högst tre månader gammalt, enligt Upplysningscentralens soliditets-/likviditetsbedömning
- Senaste årsbokslut
- Skatteverket blankett SKV 4820, ifylld av Skatteverket, högst tre månader gammal
- Anbudet skall vara undertecknat behöriga företrädare för Anbudslämnaren.

### 2. Genomförandebeskrivning (A4, PDF)

- Redovisning av sitt övergripande intresse kring kvarter 9AB
- Redovisning av de förutsättningar avseende programidé och genomförande intressenten bedömer relevanta för kvarter 9AB.
- Redovisning av intressentens prelinjära utvecklingsteam
- Förslag på arkitekturpartner
- Tidigare relevanta erfarenheter av fastighetsutveckling
- Tidigare genomförda relevanta projekt
- Redovisning av finansieringsförutsättning och finansiell förmåga

### 3. Programidé (A4, pdf)

- Övergripande programidé intressenten representerar
- Ref. objekt intressenten kan relatera till inför kommande utvecklingsarbete.
- Hållbarhetstanke för programidén som kommer vara en utgångspunkt för intressentens ev projektförslag och anbud.

Kommunen avser välja ut 2-3 intressenter baserat inlämnad intresseanmälan pos. 1-3 till att gå vidare till nästa steg "projektförslag steg 1"





## 2. Projektförslag steg 1 innebär att;

Under skedet Projektförslag steg 1 kommer 2-3 utvalda intressenter i konkurrens (markanvisningstävling) genom anbudsarbete, dialogmöten, platsbesök och frågor & svarförfarande ta fram ett Grundanbud. Anbudet ska lämnas såsom ett projektförslag i nivå med en förenklad programhandling med ett redovisat bebyggelseförslag och volymer. Anbudet ska innehålla ett prissatt Grundanbud för det program och volym man bedömer kan utvecklas i steg 2.

### 4. Grundanbud 1. (A4, PDF)

- Grundanbud 1 med pris baserat på Projektförslag steg 1 nedan.
- Intressentens firma, adress och organisationsnummer
- Namn på intressentens kontaktperson, telefonnummer, e-mail.
- Anbudet skall vara undertecknat behöriga företrädare för Anbudslämnaren.
- Anbudet ska gälla i tolv (12) månader.

### 5. Projektförslag steg 1 (PDF, sketchup)

- Projektförslag med utvecklat koncept, program, volymer mm
- Redovisning av hållbarhetskoncept
- Redovisning av relevanta förutsättningar för genomförandeavseende
- Redovisning av sketchup-modell

Kommunen avser välja ut EN Anbudslämnare baserat på inlämnat anbud pos. 4-5 som erbjuds utveckla ett färdigt program med ett tillhörande slutanbud.

## Projektförslag steg 2 innebär att;

Under skedet Projektförslag steg 2 tar en ensam Anbudslämnare fram en färdig programhandling med ett slutanbud där kommunen avser att förhandla om de villkor som följer med sådant anbud. Om Anbudslämnaren och kommunen inte kan enas reserverar sig kommunen rätten att kunna erbjuda tidigare anbudslämnare av grundanbud i föregående skede "Projektförslag steg 1" förnyad möjlighet att utveckla projektförslag i steg 2.

### 6. Grundanbud 2. (A4, PDF)

- Grundanbud 2 lägst i nivå med Grundanbud 1 med pris baserat på Projektförslag steg 2.
- Intressentens firma, adress och organisationsnummer
- Namn på intressentens kontaktperson, telefonnummer, e-mail.
- Anbudet skall vara undertecknat behöriga företrädare för Anbudslämnaren.
- Anbudet ska gälla i minst tjugofyra (24) månader räknat från det att avtalen börjar gälla och fram till godkännande av markanvisningsavtal.

---

#### POSTADRESS

Box 800, 761 28 Norrtälje  
Kommunstyrelsekontoret

#### BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

#### KONTAKT

0176-710 00

[kontaktcenter@norrtalje.se](mailto:kontaktcenter@norrtalje.se)

[www.norrtalje.se](http://www.norrtalje.se)



### 7. **Projektförslag steg 2 (PDF, sketchup)**

- Projektförslag med utvecklat koncept, program, gestaltning, volymer mm
- Utvecklat och anpassat efter operatörsbehov och föreslagna verksamheter
- Utvecklat program mot stadsrummet och hamnplanen, båtar mm
- Redovisning av utvecklat hållbarhetskoncept
- Redovisning av relevanta förutsättningar för genomförandeavseende såsom operatör, finansiering, säkerhet, entreprenader etc
- Redovisning av sketchup-modell

Anbudslämnare ska ta fram Projektförslag steg 2 och Grundanbud 2 enligt pos. 6-7 vilket utgör villkor i det markanvisningsavtal som kommunen tecknar med Anbudslämnaren när kommunen godkänt dessa.

### 3. **Markanvisning innebär att;**

Under skedet Markanvisning så anpassas Projektförslag 2 ytterligare och anpassningar kan behöva ske under detaljplaneringen som i huvudsak sker parallellt med markanvisningen. Under Markanvisningen kommer anbudslämnaren ha full exklusivitet i förhållande till andra anbudslämnare. Markanvisningsavtalet ska reglera förutsättningarna för fastighetsbildningen och gälla fram till kommande Marköverlåtelse. Parterna står för sina egna risker och kostnader fram till Marköverlåtelsen.

I samband med antagande av detaljplanen skall **ett villkorat Marköverlåtelseavtal tecknas** där förhandlat slutanbud, slutligt projektförslag och övriga villkor garanteras.

### 8. **Marköverlåtelseavtal - villkorat (A4, PDF)**

- Marköverlåtelseavtal med villkor för pos. 9-11
- Projektförslag steg 2 med gestaltning etc biläggs.
- Ekonomiskt slutanbud (pris) förhandlat baserat (lägst) på grundanbud 2.
- Tillträde vid beslut om fastighetsbildning/reglering.
- Villkor för bygg-start/skedet med vite.
- Övriga villkor för att säkerställa koncept, hållbarhet och program.
- Avtal för sopsugsanslutning.
- Arrendeavtal / Genomförandeavtal för kvarter 9C i förekommande fall.

### 9. **Finansiering (PDF)**

- Redovisning av full finansiering
- Redovisning av fullgod säkerhet för betalningar och genomförande.
- Redovisning av hållbarhetskoncept
- Redovisning av relevanta förutsättningar för genomförandeavseende såsom operatör, finansiering, säkerhet, entreprenader etc



#### **10. Operatörsavtal (PDF)**

- Redovisning operatörsavtal.

#### **11. Entreprenadavtal (PDF)**

- Redovisning av entreprenadavtal gällande efter tillträdet.

Anbudslämnare ska senast vid Tillträdet, som ska ske i nära samband efter beslut om fastighetsbildning/reglering, och i övrigt enligt de villkor som uppställs i Marköverlåtelseavtalet redovisa underlag för pos. 8-11.

## **7. BEDÖMNINGAR, BESLUT, TIDER MM**

### **Tider**

- Intresseanmälan ska inlämnas senast Anmälan om intresse ska ske senast 5 juli 2021 kl 16:00.
- Frågor och svar ska ske senast 1 juli 2021 kl 12:00.
- Ett platsbesök erbjuds intressenter sker enligt enskild överenskommelse.
- Besked om vilka som intressenter som väljs ut för skedet Projektförslag 1 lämnas senast 2 september 2021 till de som inkommit med intresseanmälan. Precisering av tider för detta skede lämnas i samband med urvalsbeskedet.
- Tider i övrigt enligt "prel tidplan för markanvisning" som dock kan komma att revideras vid behov.

### **Bedömning**

Bedömning av inkomna intresseanmälan, anbud och projektförslag mm utförs av en för projekt Norrtälje Hamn utsedd Bedömningsgrupp bestående av bl.a. kommunala tjänstepersoner inom projekt Norrtälje Hamn samt extern expertis och stödresurser.

Styrgruppen för Stora projekt inom kommunens samhällsbyggnadskontor ska godkänna de anbud, projektförslag som bedömningsgruppen tillstyrker / föreslår.

Anbudsförslagen kan komma att förhandlas med anbudslämnare.

Kommunen kommer basera sina bedömningar och beslut i markanvisningsprocessen på vad som sammantaget bedöms vara de lämpligaste intressenterna och bästa anbudet utifrån uppfyllelse av önskad inriktning, gestaltning, hållbarhet, genomförbarhet och ekonomiska villkor.

---

#### **POSTADRESS**

Box 800, 761 28 Norrtälje  
Kommunstyrelsekontoret

#### **BESÖKSADRESS**

Estunavägen 14

#### **KONTAKT**

0176-710 00

[kontaktcenter@norrtalje.se](mailto:kontaktcenter@norrtalje.se)

[www.norrtalje.se](http://www.norrtalje.se)





## Särskilt om beslut om markanvisning och marköverlåtelse

Beslut om markanvisning och marköverlåtelse ska godkännas av kommunfullmäktige i Norrtälje kommun efter framställt beslutsförslag av Bedömningsgruppen och styrgruppen för stora projekt i samhällsbyggnadskontoret.

Villkor i övrigt finns övergripande beskrivet under avsnitt 6.

Denna markanvisningstävling faller inte inom ramen för lag om offentlig upphandling (LOU 2007:1091). Kommunen förbehåller sig fri prövningsrätt av inkomna förslag och rätt att förkasta samtliga tävlingsförslag utan ersättningskyldighet till respektive Anbudslämnare.

## 8. ÄGANDERÄTT, SEKRETESS, SPRÅK MM

### Äganderätt, Upphovsrätt och nyttjanderätt

Inlämning av Anbuden innebär att kommunen ges rätt att utan ersättning till upphovsman eller anbudsgivare har rätt att ställa ut och/eller publicera förslagen, samt mångfaldiga det för behandling inom kommunen för projektet och på ett sätt som inte strider mot upphovsrättsliga regler efter att markanvisningsavtalet har godkänts utan ersättning.

### Sekretess

Sekretess gäller mellan intressenter, anbudslämnare genom markanvisningsprocessen fram till att kommunen tecknat markanvisningsavtal med någon anbudslämnare.

### Språk

Handlingar och redovisning under markanvisningsprocessen ska vara på svenska.

Platsbesök och förfarande av frågor och svar sker på svenska.



## 9. KONTAKT, INLÄMNING MM

### Kontakt - kompletterande information och frågor & svar

Kompletterande frågor ska ställas via epost till [sofi.tillman@norrstalje.se](mailto:sofi.tillman@norrstalje.se) eller [pernilla.logren@norrstalje.se](mailto:pernilla.logren@norrstalje.se)

Frågor och svar som är av relevans för anbudsprocessen kommer delges samtliga anbudslämnare enligt principen om likabehandling.

### Anmälan om intresse och inlämning av anbud

**Intresseanmälan och anbud skickas till:**

Norrtälje kommun  
att. Sofi Tillman  
Box 800  
761 28 Norrtälje

Eller

[sofi.tillman@norrstalje.se](mailto:sofi.tillman@norrstalje.se)

OBS! Märk Anbudet / Epost / Försändelser i övrigt med

- "Markanvisning kv 9AB Norrtälje Hamn".