



Mark och Exploatering

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

Till: Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott

Godkännande av Marköverlåtelseavtal för kvarter 8, Fartyget, i Norrtälje Hamn

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott föreslår:
Kommunstyrelsen föreslår:

Kommunfullmäktige godkänner marköverlåtelseavtalet avseende kvarter 8 i Norrtälje hamn i anslutning till detaljplan för kvarteret Fartyget, del av fastigheterna Tälje 3:1 och 5:1 i Norrtälje stad, mellan Wästbygg Projektutveckling AB (Org.nr 556943-4870) och Norrtälje kommun.

Sammanfattning av tjänsteutlåtandet

Samhällsbyggnadskontoret föreslår godkännande av marköverlåtelseavtalet för kvarter 8 mellan kommunen och Wästbygg Projektutveckling AB inom stodomvandlingsprojektet Norrtälje Hamn. Avtalet är ett led i genomförandet av antagen detaljplan för området samt tidigare beviljat markanvisningsavtal. Avtalet innebär att kvartersmarken i detaljplanen (kvarter 8) överläts till Wästbygg för uppförande av flerbostadshus för en markersättning om 7.468 kr/ kvm ljus BTA (bostäder), 2.667 kr/kvm ljus BTA (lokaler), exploateringsbidrag om 2.250 kr/ kvm ljus BTA och plangranskningsersättning om 21 kr/ kvm ljus BTA. Antal ljus BTA uppgår enligt projektförslaget till 13 395 kvm (bostäder) samt 728 kvm ljus BTA (lokaler), vilket innebär en total preliminär ersättning om 134.048.769 kr.

Ärendet

Bakgrund

Kommunstyrelsen tog den 19 december 2007 (§430) beslut om program för detaljplanering för Norrtälje Hamn. För det inre hamnområdet har en strukturplan tagits fram och beslutats i kommunstyrelsen den 3 juni 2010 (§126). Kommunen har tagit fram ett förslag till strukturplan, vision, övergripande gestaltningsprinciper och genomförandestrategi för ett stadsomvandlingsprojekt för bostäder och lokaler i Norrtälje Hamn, antaget av kommunfullmäktige den 2 april 2012. Kommunstyrelsens planeringsarbetsutskott beslutade den 20 juni 2012 uppdra till kommunstyrelsekontoret att starta en detaljplan (den s.k. skelettplanen) för hela hamnprojektet avseende gator och andra allmänna platser. Skelettplanen vann laga kraft den 13 januari 2015. Därefter har strategiska ställningstaganden, utveckling av gestaltnings- och stadsbyggnadsprinciper mm sammanfattats i Utbyggnadstrategi för Norrtälje Hamn som antogs av kommunfullmäktige den 20 juni 2016 (§145).

Berört marköverlåtelseområde för marköverlåtelseavtalet, som detta ärende berör, benämns kvarter 8 i masterplanen för Norrtälje hamn och består av del av fastigheterna Tälje 3:1 samt del av Tälje 5:1. Området angränsas i samtliga väderstreck till skelettplanen och ligger beläget mot kajen i Norrtälje Hamn, i anslutning till stadskärnan och Norrtäljeviken. Kommunen inbjöd hösten 2015 till markanvisningstävling för kvarter 8, inom del av Norrtälje hamn i Norrtälje stad. Wästbygg vann markanvisningstävlingen med sitt anbud, bestående av projektförslag jämte markpris. Kommunfullmäktige godkände den 8 augusti 2016 ett med Wästbygg tecknat markanvisningsavtal för uppförande av flerbostadshus för kvarteret.



Bild 1. Rödmarkerat område är kvarter 8, Fartyget, i Norrtälje Hamn

Marköverlåtelseavtalet, **bilaga 1** som har upprättats mellan parterna avser att fullfölja och ersätta det markanvisningsavtal som tidigare tecknades mellan parterna. Avtalet syftar vidare till att reglera parternas åtaganden och skyldigheter inom ramen för genomförandet av exploateringen samt reglera marköverlåtelsen.

Som grund för exploateringen ska "Detaljplan för kvarteret Fartyget, del av fastigheten Tälje 3:1 med flera, i Norrtälje stad" ("Detaljplanen") gälla. Detaljplanens syfte är att möjliggöra uppförande av flerbostadshus om 4-7 våningar med cirka 110-140 lägenheter jämte verksamhetslokaler i bottenplan. Detaljplanen antogs 2021-03-23.

Till grund för både Detaljplanen och marköverlåtelseavtalet som detta tjänsteutlåtande berör gäller Wästbygg Projektutveckling ABs preliminära projekt- och bebyggelseförslag. Det preliminära projekt- och bebyggelseförslaget utgör bilaga 2 i marköverlåtelseavtalet.

Ärendet har beretts av kommunstyrelsekontorets samhällsbyggnadsavdelning genom beredning med gatu- och parkavdelningen och VA-avdelningen. Ärendet har löpande informerats och hanterats av projektledningsgruppen för Norrtälje Hamn.

Beskrivning

Samhällsbyggnadskontoret föreslår kommunstyrelsen att godkänna marköverlåtelseavtalet mellan Wästbygg Projektutveckling AB och kommunen, **bilaga 1**, i syfte att säkerställa genomförandet av detaljplan för kvarteret Fartyget, del av fastigheterna Tälje 3:1 och 5:1 i Norrtälje stad.

Geografiskt omfattar åtagandena i marköverlåtelseavtalet det markområde som omfattas av Detaljplanen. Genom en lantmäteriförrättning kommer en ny fastighet bildas för området som marköverlåtelseavtalet omfattar och avser all kvartersmark inom detaljplanen med en total areal om ca 4 120 kvm.

I och med godkännande av marköverlåtelseavtalet överläter Norrtälje kommun delar av fastigheterna Tälje 3:1 och Tälje 5:1 till Wästbygg Projektutveckling AB mot en ersättning bestående av markersättning om 7.468 kr/ kvm ljus BTA (bostäder), 2.667 kr/kvm ljus BTA (lokaler),

exploateringsbidrag om 2.250 kr/ kvm ljus BTA och plangranskningsersättning om 21 kr/ kvm ljus BTA. Marköverlåtelseområdet uppförs fri från krav på upplåtelseform.

Wästbygg Projektutveckling AB planerar enligt med projektförslaget att uppföra ca 110-140 nya bostadslägenheter jämte lokaler i bottenvåningen, med en total ljus bruttoarea (ljus BTA) på ca 13 395 kvm ljus BTA (bostäder) samt 728 kvm ljus BTA (lokaler). Detaljredovisning framgår vidare i marköverlåtelseavtalet och ingående bilagor.

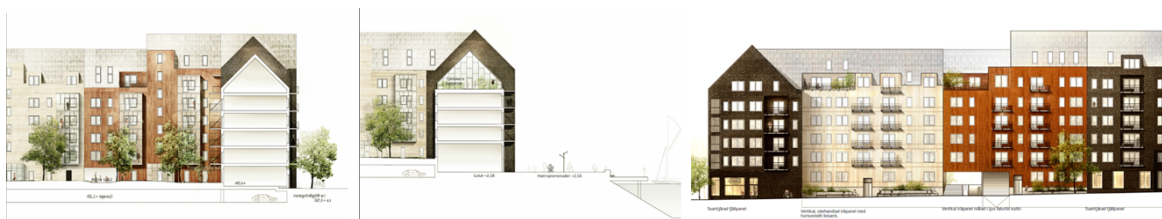


Bild 2. Illustrationsbilder från gällande projektförslaget. Källa Wästbygg Projektutveckling AB

Wästbygg Projektutveckling AB förbinder sig mot vite att genomföra de ambitioner som redovisas i projektförslaget, som biläggs marköverlåtelseavtalet. Slutligt projektförslag ska lämnas till kommunen för godkännande innan ansökan om bygglov. Förändringar i bygglovhandlingarna ska godkännas av kommunen för att vite ej ska utgå. Utöver vite för gestaltning förbinder sig Wästbygg Projektutveckling AB genom marköverlåtelseavtalet till viten om de inte följer vad som överenskommits avseende olovligt nyttjande av allmän plats, dagvattenhantering, överlåtelse av fast egendom, samt tidplan för bebyggelsen.

Wästbygg Projektutveckling AB ska inom ramen för projektet även följa hållbarhetsprogrammet och utbyggnadsstrategin för Norrtälje Hamn samt den grönytefaktor som tillhör detaljplanen och anpassa sig till Design och Funktionsmanual för projekt Norrtälje Hamn.

Byggrätten bestäms preliminärt utifrån det bebyggelseförslag som Wästbygg Projektutveckling AB avser att uppföra och uppgår preliminärt till 13 395 kvm ljus BTA samt 728 kvm LOA. Slutlig byggrätt, som även ligger till grund för kontraktssumman mellan parterna, fastställs utifrån lagakraft vunnit bygglov.

Tillträdet ska ske senast den 31 mars 2022, eller den dag parterna kommit överens om.

Wästbygg Projektutveckling AB ska:

- Vid godkännandet av marköverlåtelseavtalet erlägga en handpenning om 10.197.544 kronor. Wästbygg Projektutveckling AB ska vid samma tidpunkt erlägga plangranskningsersättningen om preliminärt 296.583 kronor. Kommunen kommer även fakturera för de plankostnader som uppkommit i slutskedet av framtagandet av detaljplanen, där kommunen åtagit sig en del av planarbetet.
- Vid tillträdet ska Wästbygg Projektutveckling AB erlägga resterande del av markersättningen och gatukostnadsersättning, om totalt och preliminärt 123.554.642 kronor. En förutsättning för erläggandet av gatukostnadsersättning är att gatan fram till kvarteret för byggtrafik är anlagd i farbart skick.
- Erlägga eventuell tilläggsersättning för det fall att slutlig byggrätt överskrider den preliminära byggrätten. Denna ska då erläggas 30 dagar efter att bygglovets vunnit laga kraft.
- Ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder för genomförande av exploateringen inom kvartersmark. Erforderlig parkering ska av Wästbygg Projektutveckling AB anordnas i garage inom kvartersmark.
- Ansvara för att utformning av kvartersmark förhåller sig till givna förutsättningar avseende höjdsättning och utformning av kringliggande gatumark (allmän plats).
- Att anläggningsavgift för vatten och avlopp erläggs enligt kommunens, vid debiteringstillfället gällande Va-taxa.

- Området kommer att förses med sopsugsanläggning. Wästbygg Projektutveckling AB förbinder sig att ansluta till kommunens sopsugsanläggning inom Norrtälje hamn. Separat avtal har tecknats, och bilagts marköverlåtelseavtalet.
- bekosta samtliga anslutningsavgifter avseende fastigheten enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.
- Bekosta nybyggnadskarta och bygglovskostnader och övriga taxor.
- I det fall det på grund av Wästbygg Projektutveckling AB byggnation (inom kvartersmarken) krävs justeringar eller kompletteringar på kommunens allmänna anläggningar som redan är projekterade eller byggda, så bekostar Wästbygg Projektutveckling AB erforderliga åtgärder inklusive skyddsåtgärder.
- Ansvara, projektera och bekosta samtliga dagvattenåtgärder som erfordras inom kvartersmarken. Wästbygg Projektutveckling AB ska samråda och få den tekniska lösningen skriftligen godkänd av kommunens VA-avdelning och projekt Norrtälje Hamn innan de ansöker om bygglov.
- Bekosta kommunens administrativa kostnader avseende arbete med uppföljning av frågor kopplade till genomförandet av Detaljplanen och marköverlåtelseavtalet.

Kommunen ansvarar för

- Ansökan om lantmäteriförrättning som krävs för genomförandet av detaljplanen. Parterna bekostar hälften var av förrättningen, kommunen vidarefakturerar Wästbygg Projektutveckling AB.
- Att inteckningar i fastigheten är obelånade och överförda till ägararkivet.
- Och bekostar den efterbehandling av Exploateringsområdet som erfordras för att marken ska bli lämplig för bostadsändamål. Efterbehandlingen ska ha genomförts innan tillträdet.
- Kompletterande geotekniska och miljötekniska undersökningar inom Marköverlåtelseområdet i det fall sådana erfordras. Riksbyggen ansvarar även för erforderlig rening av länshållningsvatten och annat byggvatten om sådant uppstår
- Om arkeologisk utredning och förundersökning skulle erfordras så beställs och bekostas dessa av kommunen.
- Allmänna anläggningar för vilka kommunen är huvudman byggs ut av kommunen i takt med att bebyggelsen uppförs. Kommunen är huvudman för allmän plats inom Norrtälje Hamn. Wästbygg Projektutveckling AB bekostar en del av detta genom erläggandet av gatukostnadsersättningen.
- Exploateringsområdet ligger inom verksamhetsområde för allmänt vatten och avlopp. Kommunens VA-huvudman ansvarar för att det finns erforderlig anslutningspunkt till fastigheten.

Marköverlåtelseavtalet är villkorat av att avtalet godkänns av kommunfullmäktige.

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

Lagkrav

Marköverlåtelseavtalet är en del av genomförandet av en kommunal markanvisning, för kommunala markanvisningar gäller lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar.

Marköverlåtelseavtal reglerar genomförandet av en detaljplan vilket behandlas i plan- och bygglagen (2010:900), 6 kap PBL, samt köp av fast egendom, som behandlas i jordabalken (1970:994), 4 kap JB.

Koppling till gällande styrdokument

Exploateringen möjliggör bostäder, jämte verksamhetslokaler i Norrtälje stad vilket bidrar till kommunfullmäktiges målområde 6 i *Mål och budget 2020-2022*. Det föreslagna investeringsärendet bidrar till målområde 1 då kommunen får full kostnadstäckning för investeringarna som fordras för kommunens åtaganden för genomförandet av detaljplanen. I övrigt bidrar ärendet till följande övergripande mål i Översiktsplan 2040:

- Norrtälje kommun ska integreras med och utvecklas i takt med övriga Stockholmsregionen
- Ett gott företagsklimat ska öka delaktigheten på arbetsmarknaden och utveckla nya och befintliga företag.
- Hela kommunen ska växa och nyproduktion av bostäder ska öka i attraktiva livsmiljöer med goda pendlingsmöjligheter.
- Norrtälje stad ska stimulera tillväxt och bidra ytterligare till den positiva utvecklingen i hela kommunen.

Ekonomiska konsekvenser och riskanalys

Allmän plats för kvarteret byggs ut av kommunen och ingår i genomförandeetapp G2 för Norrtälje Hamn, finansiering för detta samt driftkostnader för gator är redan beslutat se KF 15-1076 § 156, och behöver således inte beslutas i detta ärende. Kostnader och intäkter redovisas i Norrtälje Hamns övergripande budget. Övergripande ekonomiska konsekvenser för utbyggnad av bl.a. kvarter 8 som en del av projekt Norrtälje Hamn redovisas separat och inom projekt Norrtälje Hamns rapportering till ledningsgrupp, styrgrupp, uppsiktsplikt mm.

Wästbygg Projektutveckling AB erlägger en preliminärt beräknad köpeskilling för kvarter 8 uppgående till 101.975.436 kr (7.468 kr/ kvm ljus BTA (bostäder), 2.667 kr/kvm ljus BTA (lokaler)) samt gatukostnadsersättning till kommunen för anläggandet av gator och allmän plats som preliminärt uppgår till 31.776.750 kr (2.250 kr/ kvm ljus BTA). Utöver dessa kontraktssummor erlägger Wästbygg Projektutveckling AB plangranskningsersättning vilket preliminärt uppgår till 296.583 kr (21 kr/ kvm ljus BTA). Preliminärt uppgår den totala kontraktssumman enligt ovan till 134.048.769 kr.

Om byggrätten i slutligt bygglov överstiger den preliminära byggrätten om 13 395 kvm ljus BTA (bostäder) respektive 728 kvm ljus BTA (lokaler) ska en justering av kontraktssummorna ske. Justering av kontraktssumman sker enbart vid ökande byggrätt. Reglering av Kontraktssummorna sker enbart vid tillkommande byggrätt och således utgör preliminära kontraktssummor minimiersättningar.

Wästbygg Projektutveckling AB bekostar samtliga åtgärder inom kvartersmark som krävs för genomförandet av Detaljplanen. Wästbygg Projektutveckling AB står även för bygglovskostnader samt för erforderliga anslutningskostnader och övriga taxor. Wästbygg Projektutveckling AB och kommunen bekostar hälften vardera av den lantmäteriförrättning som är erforderlig för genomförandet av Detaljplanen, enligt den ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering som bilagts marköverlåtelseavtalet. Eventuella övriga förrättningar bekostas av Wästbygg Projektutveckling AB.

En moderbolagsgaranti har erfordrats som säkerhet för Wästbygg Projektutveckling AB åtaganden och skyldigheter.

Kommunen får intäkter från försäljning av mark för bostadsbyggnation. Kommunens åtaganden som följer genomförandet av Detaljplanen ingår i den gatukostnadsersättningen som erläggs av Riksbyggen. Intäkter via anläggningsavgifter för VA följer enligt vid varje tidpunkt gällande VA-taxa.

Förvaltningens analys och slutsatser

Marköverlåtelseavtalet är ett led i genomförandet av antagen Detaljplanen samt tidigare beviljat markanvisningsavtal. Därför följs antagandet av Detaljplanen av styrning (avtal) för att säkerställa att genomförandet av Detaljplanen sker enligt vad som under planprocessen överenskommits. Konsekvensen av att inte godkänna marköverlåtelseavtalet leder till att exploateringen inte kommer kunna genomföras eftersom att marken inte överläts. Mark- och exploateringsenhetens bedömning i detta ärende är att det utifrån områdets och projektets förutsättningar är ekonomiskt lönsamt att genomföra marköverlåtelsen i enlighet med avtalet.

Tidplaner

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

Godkännande och antagande av detaljplanen	Q2, 2021
Lagakraftvunnen detaljplan	Q2, 2021
Tecknande av marköverlåtelseavtal	Q3, 2021
Fastighetsbildning	Q1, 2022
Tillträde	Q1, 2022
Start av byggnation på kvartersmark	Q2, 2022
Sista inflyttning (färdigställt kvarter)	Q4, 2024
Färdigställande av allmän platsmark (finplanering) sker löpande i samband med respektive inflyttningar, etapp 1-3.	

Anna Keskitalo
Samhällsbyggnadsdirektör
Samhällsbyggnadskontoret

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

Bilagor

Bilaga 1 – Marköverlåtelseavtal (inkl. bilagor)

Beslut skickas till

Samhällsbyggnadsdirektör; Anna Keskitalo. Samhällsbyggnadskontoret,
Pernilla Logren, Projektledare Norrtälje Hamn
Roger Gustafsson, Projektchef samhällsbyggnadsprojekt
Mark- och exploateringsavdelningen; Charlotte Köhler, Sofi Tillman

Sofia Kalmner, Sofia.Kalmner@wastbygg.se
Carolina Nilsson, carolina.nilsson@wastbygg.se