



TILLÄGG NR 1 TILL MARKANVISNINGSAVTAL

Avseende del av fastigheterna Tälje 5:1 och Tälj 3:16 (kvarter 13) i Norrtälje hamn

PARTER

Norrtälje kommun
Box 800
761 28 Norrtälje

Org.nr. 212000–0217

nedan kallad Kommunen

Kontaktperson för Kommunen är projektledarna Sofi Tillman (sofi.tillman@norrtalje.se), alternativt kommunens mark- och exploateringschef.

Roslagens Pärla AB
c/o AF Projektutveckling
Gårdatorget 1
412 50 Göteborg

Org.nr. 559370–4413

nedan kallad Exploatören

Kontaktperson för Exploatören är Adam Hantash (adam.hantash@afgruppen.se).

Kommunen och Exploatören nedan kallad Part eller gemensamt Parter.

BAKGRUND OCH SYFTE

Ett markanvisningsavtal för kvarter 13 i Norrtälje Hamn har tidigare tecknats mellan kommunen och Exploatören, vilket godkändes i november 2024, **bilaga 2**. 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.

På grund av omförhandling av markanvisningsavtalet för intilliggande kvarter 9AB har detaljplanens tidplan förskjutits i tid och syftet med tilläggsavtal nr 1 är därför att säkerställa att markanvisningsavtalets giltighet löper enda till dess att detaljplanen fått laga kraft och ett marköverlåtelseavtal har tecknats.

VILLKOR

Till det ursprungliga Markanvisningsavtalet avseende del av fastigheterna Tälje 5:1 och Tälje 3:16 (kvarter 13) i Norrtälje hamn justeras med följande nedanstående tillägg (§ 1), i övrigt gäller avtalet oförändrat.

h PH



1§. Ändring av Avtalets giltighet

Med tillägg och ändring av tabellen i stycke 4, 5 och 6 under rubrik "AVTALETS GILTIGHET" i Markanvisningsavtalet ska följande i stället gälla:

Detta avtal gäller endast under förutsättning

att kommunfullmäktige godkänner markanvisningsavtalet senast 2025-03-31

och fram tills dess

att Ett marköverlåtelseavtal upprättas och undertecknas av Exploatören och Kommunen samt godkänns av kommunfullmäktige senast 2026-12-31 genom beslut som vinner laga kraft och

att Detaljplan avseende projektet antas av kommunfullmäktige senast 2026-12-31 genom beslut som vinner laga kraft.

Om parterna så skriftligen överenskommer kan ovanstående villkorstider förlängas. I sådant fall ska ett tilläggsavtal tecknas där utgångspunkten är att enbart villkorstiderna justeras. [Om inte särskilt förlängningsavtal har tecknats när avtalstiden löper ut enligt ovan förlängs avtalstiden med två (2) månader i sänder om inte avtalet sägs upp senast en (1) månad innan avtalstidens utgång. Automatisk förlängning sker dock längst t.o.m. 2027-03-31. Vid denna tidpunkt upphör avtalet utan särskild uppsägning, såvida inte tilläggsavtal tecknas enligt ovan.]

Om Avtalet förfaller på ovanstående grunder, vid uppsägning enligt ovan, eller av skäl för vilka parterna inte rör över, sker detta utan ersättningsrätt för någondera part. Kommunfullmäktige är inte bunden av detta Avtal vid antagandeprövning av detaljplanen.

Tilläggsavtalet är upprättat i två (2) exemplar, en för vardera part. Tilläggsavtalet upphör att gälla i samband med att tecknat markanvisningsavtal upphör att gälla (bilaga 2 och 3).

Bilagor till tilläggsavtal nr 1:

1. Karta över Kvarter 13.
2. Markanvisningsavtal kv. 13, daterad 2024-11-27.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Signering följer på nästkommande sida.

PH
ka



NORRTÄLJE
KOMMUN

Diarienummer: KS 2025-1323

Norrtälje kommun
för kommunstyrelsen

Roslagens Pärla AB

Norrtälje den 2025-

.....

den 2025-09-18

.....
Hans Östling

Norrtälje den 2025-

.....

den 2025-09-18

.....
Per Högdin

Hans Östling

Per Högdin

BILAGA 1



PR

MARKANVISNINGSAVTAL

avseende del av fastigheterna Tälje 5:1 och Tälje 3:16 i Norrtälje hamn

PARTER

Norrtälje kommun
Box 800
761 28 Norrtälje

Org. nr. 212000-0217

nedan kallad Kommunen

Kontaktpersonen för Kommunen är huvudprojektledare Annie Råmsell (annie.ramsell@norrtalje.se), delprojektledare Sofi Tillman (sofi.tillman@norrtalje.se) alternativt Kommunens mark- och exploateringschef.

Roslagens Pärla AB
c/o AF Projektutveckling
Gårdatorget 1
412 50 Göteborg

Org.nr. 559370-4413

nedan kallad Exploatören

Kontaktperson för Exploatören är Adam Hantash (adam.hantash@afgruppen.se).

BAKGRUND

Kommunen har tagit fram Masterplan, vision, projekt- och hållbarhetsmål övergripande gestaltungsprinciper och genomförandestrategi för ett stadsomvandlingsprojekt för bostäder och lokaler i Norrtälje Hamn. Kommunstyrelsens planeringsutskott beslutade 2012-06-20 att uppdra till kommunstyrelsekontoret att starta en detaljplan (den s.k. Skelettplanen) för hela projekt Norrtälje Hamn avseende gator och andra allmänna platser. Skelettplanen vann laga kraft 2015-01-13.

Berört kvarter för detta markanvisningsavtal angränsar i samtliga väderstreck till Skelettplanen i Norrtälje Hamn, och ligger centralt i staden nära den gamla stadskärnan och direkt intill Norrtäljeviken. Berörda kvarter ingår i programmet för Norrtälje Hamn. Kommunen äger all mark som omfattas av berört kvarter.

Exploatören har sedan tidigare vunnit markanvisningstävlingen för kvarter 9ab, där kvarter 9b omfattas av hotellverksamhet. Kommunen har valt att direktanvisa kvarter 13 till Exploatören för att säkerställa helheten och den kommersiella portföljen kring Hamnplan vad gäller koncept, utbud och kvalitet.

SYFTE

Syftet med detta Avtal är att Kommunen anvisar avgränsad erforderligt område till Exploatören för prövning av Projekt- och bebyggelseförslaget i framtagandet av en ny detaljplan. Syftet är även att i samband med detta reglera principiella förutsättningar för genomförandet av detaljplanen och exploateringen.

Detta markanvisningsavtal ersätter, det med Exploatören redan tecknade, markanvisningsavtalet för kvarter 13A vars kommunfullmäktige beslut är daterat 2023-02-20.

Kvarteret 13 i Norrtälje Hamn ska omfatta bebyggelse med bostäder samt verksamhetslokaler i bottenplan. Kvarteret omfattar även garage i två plan med parkeringsplatser till bostäderna och till verksamheterna som kommer infinna sig i kvarteret samt ett överskott av parkeringsplatser som kan nyttjas vid evenemang kopplat till Hotellet i kvarter 9b samt som besöksparkeringar av allmänheten.

Kvarter 13 som detta Avtal omfattar avses överlåtas med äganderätt till Exploatören genom tecknande av marköverlåtelseavtal. Kvarteret 13 i Norrtälje Hamn uppförs med krav på lokaler i bottenplan, varav en större lokal för livsmedelsbutik som ska drivas av en välrenommerad aktör, samt uppförande av parkering i två plan som är i enlighet med *Exploatörens beskrivning av intention och ambition för kvarter 13 Färjan*, **bilaga 1** samt kommande Projekt- och bebyggelseförslag. Markanvisningen för kvarter 13 innefattar två (2) garageplan, ett mobilitetscenter, bostäder, en livsmedelsbutik och eventuellt ytterligare verksamhetslokaler. Parkeringen ska lösas genom underjordiska garage. Ovan de kommersiella lokalerna ska förutsättningar ges för rekreativ och grön bostadsgård samt förutsättningar för en eller flera portiker eller släpp ut mot gatan, vilka ska kunna medge avledning av skyfallsvatten och i övrigt bidra till gestaltningen.

Markanvisningen förutsätter att Exploatören under detaljplaneprocessen i nära dialog med kommunen utarbetar ett fullständigt Projekt- och bebyggelseförslag. Projekt- och bebyggelseförslaget, som tas fram i detaljplaneskedet ska om det har skriftligt godkänts av kommunen anses ersätta nuvarande **bilaga 1** i avtalet. Checklista för sådana finns i **bilaga 2**. En förutsättning för att marköverlåtelseavtal ska tecknas är att Projekt- och bebyggelseförslaget har godkänts av kommunen. Kommunen fäster avgörande vikt vid förslagets innehåll, funktioner och gestaltningen samt dess sociala och miljömässiga hållbarhetskoncept och åtaganden. Att följa godkänt Projekt- och bebyggelseförslag kommer att vara en förutsättning och villkor för marköverlåtelseavtalet och regleras i detta på olika sätt. Tidigare Projekt- och bebyggelseförslag för gatuplanet ska beaktas i arbetet. Markanvisningen förutsätter även att alla tillämpliga delar av Utbyggnadsstrategi för Norrtälje Hamn respektive Hållbarhetsprogram för Norrtälje Hamn följs. Dessa programs mål, principer mm utgör grunden för Projekt- och bebyggelseförslagets gestaltning, hållbarhetsåtaganden och andra kvaliteter i byggnadsprocessen, byggnaden, utemiljöer och de funktioner för boende och omgivningen som ska tillskapas. Checklista kopplat till programmen finns som en del i **bilaga 6** och ska användas som en del i arbetet med framtagandet och ifylld version ska ingå i slutligt Projekt- och bebyggelseförslag.

Kommunen har vid beslut om vid direktanvisningen fäst särskilt avgörande vid att Exploatören ingått motsvarande markanvisningsavtal avseende kvarteret 9AB i Norrtälje Hamn. Samspel mellan kvarterens funktioner och gestaltning har stor betydelse. Exploatören är medveten om att kommunen kan komma att inte teckna marköverlåtelseavtal gällande kvarter 13 om sådant avtal inte tecknas gällande kvarter 9AB. Erforderligt – villkorat – marköverlåtelseavtal för kvarter 13 Färjan träffas tidigast i samband med att detaljplanen antas enligt vad som närmare framgår av giltighetsvillkoren nedan.

Exploatören ska tillsammans med Kommunen utveckla det aktuella Kvarteret.

Exploatören ska medverka till att utveckla området till en attraktiv stadsdel i Norrtälje Hamn.

Pf *nd*

Exploatören är medveten om att separata utvecklings forum såsom ”strategisk byggherresamverkan” också finns i projekt Norrtälje Hamn och Exploatören åtar sig att aktivt medverka och delta i utvecklings forumen i syfte att tillsammans med Kommunen och andra exploatörer i Norrtälje Hamn utveckla området som en attraktiv helhet.

AVTALETS GILTIGHET

Detta Avtal gäller endast under förutsättning

att Kommunfullmäktige godkänner markanvisningsavtalet senast 2025-03-31

Detta avtal gäller fram tills dess

att Ett marköverlåtelseavtal upprättas och undertecknas av Exploatören och Kommunen samt godkänns av kommunfullmäktige senast 2026-03-31 genom beslut som vinner laga kraft.

att Detaljplan avseende projektet antas av kommunfullmäktige senast 2026-03-31 genom beslut som vinner laga kraft.

Om parterna så skriftligen överenskommer kan ovanstående villkorstider förlängas. I sådant fall ska ett tilläggsavtal tecknas där utgångspunkten är att enbart villkorstiderna justeras. [Om inte särskilt förlängningsavtal har tecknats när avtalstiden löper ut enligt ovan förlängs avtalstiden med två (2) månader i sänder om inte avtalet sägs upp senast en (1) månad innan avtalstidens utgång. Automatisk förlängning sker dock längst t.o.m. 2026-07-31. Vid denna tidpunkt upphör avtalet utan särskild uppsägning, såvida inte tilläggsavtal tecknas enligt ovan.]

Om Avtalet förfaller på ovanstående grunder, vid uppsägning enligt ovan, eller av skäl för vilka parterna inte rör över, sker detta utan ersättningsrätt för någondera part. Kommunfullmäktige är inte bunden av detta Avtal vid antagandeprövning av detaljplanen.

MARKANVISNINGENS INNEBÖRD

Markanvisningen avser blivande kvartersmark för handel, service, garage och bostäder inom det blivande kvarteren 13 i Norrtälje Hamn, vilket innefattar del av fastigheterna Tälje 5:1 och Tälje 3:16. Markanvisningsområdets geografiska utbredning i plan har markerats med röd färg på bifogad kartbild, **bilaga 4**. Markanvisningens exakta gränser beslutas i detaljplaneprocessen och den därpå följande fastighetsbildningsförrättningen (avstyckning och eventuellt 3D-bildning). Detaljplanen kommer omfatta kvartersmark inom kvarter 9A, 9 B, 9C samt 13 inom Norrtälje Hamn. Detaljplanen kan även komma att omfatta mindre områden av allmän plats och delar av Skelettplanen kan komma att justeras i samband med detaljplaneläggning av kvarteret 13.

Markanvisningen innebär att Exploatören, under detta Avtals giltighetstid, erhåller en exklusiv rätt att i dialog med kommunen utveckla ett Projekt- och bebyggelseförslag för kvarter 13 Färjan och pröva sitt förslag i detaljplaneprocessen, samt rätt att senare förvärva anvisad mark på överenskomna förutsättningar och villkor.

Om detaljplanen antas och parterna tecknat marköverlåtelseavtal avser Kommunen att sälja markanvisningsområdet till Exploatören. Projekt- och bebyggelseförslaget ska ha godkänts av Kommunens projektorganisation via Projekt Norrtälje Hamns huvudprojektledare eller utsedd ställföreträdare innan marköverlåtelseavtal kan tecknas. Tillträde och marköverlåtelse

kommer att villkoras av att laga kraft vunnet bygglovsbeslut överensstämmer med slutligt Projekt- och bebyggelseförslaget. Tillträde och marköverlåtelse kommer också att villkoras av att Exploatören kan visa att förutsättningarna för byggstart föreligger i form av uppnådd försäljningsgrad om 60% av det totala bostadsbeståndet (antal lägenheter) via boknings- / förhandsavtal, samt att avtal finns med stabil livsmedelsbutik om etablering i kvarteret. Exploatören förbinder sig att köpa markanvisningsområdet i enlighet med detta Avtal. Tillträde sker i enlighet med kommande marköverlåtelseavtal. Vid godkännande av slutligt Projekt- och bebyggelseförslag kommer projektorganisationen att lämna en skriftlig nöjdhetsförklaring till Exploatören. Detta ska ha skett innan bygglov kan sökas.

Exploatören är medveten om att kommunfullmäktige inte är bunden av detta Avtal vid en antagandeprövning av detaljplan och att all detaljplanering avseende kvarteren 13 och kvarteren 9ABC sker på Exploatörens risk, på villkor enligt kommande plankostnadsavtal.

KONTRAKTSSUMMA

Mängden kvm ljus BTA är preliminärt utifrån uppskattning av byggnadsvolym enligt **bilaga 1**, och fastställs slutligt utifrån maximal ljus BTA enligt lagakraftvunnet bygglov. Kontraktssummorna enligt detta Avtal är preliminärt följande:

1. Markanvisningsområdet överläts av Kommunen till Exploatören för en köpeskilling om minst **6 030 kr/kvm ljus BTA för bostäder**, och minst **2 000 kr/kvm BTA för verksamhetslokaler**. Preliminärt antal kvm BTA för kvarter 13 är 10 000 kvm ljus BTA bostäder och 3 000 kvm ljus BTA lokaler. Preliminär köpeskilling uppgår till **66.300.000 SEK (sextiosexmiljonertrehundratusen) svenska kronor**.
2. Köpeskillingen inom kvarter 13 kommer fastställas i samband med tecknandet av marköverlåtelseavtalet, Köpeskillingen i punkt 1 redovisar golvnivån, dvs. minsta köpeskilling per kvadratmeter som Kommunen kommer kräva förutsatt att ytorna inte har minskat avsevärt. Med avsevärt menas att minst 85 % av byggrätten enligt 1 § uppnås i slutligt Projekt- och bebyggelseförslag och medges enligt byggrätt i detaljplanen.
3. Exploatören erlägger gatukostnadsersättning till Kommunen för anläggande av gator och annan allmän plats uppgående till **2 745 kr/kvm ljus BTA**. Gatukostnadsersättningen uppgår preliminärt till **35.685.000 SEK (trettiofemmiljonersexhundraåttiofemtusen) svenska kronor**.

Kontraktssumman för byggrätter för bostäder ska vid betalning justeras med hänsyn till mäklarprisindex (Svensk mäklarstatistik) förändring från basmånad juni 2024 för bostadsrätter i Norrtälje kommun till senast kända mäklarprisindex (Svensk mäklarstatistik) vid erläggande av kontraktssumman. Omräkning ska ske enligt följande princip: $6\,030 \text{ kr/kvm ljus BTA} \times \left(\frac{\text{Senast kända mäklarprisindex vid erläggande av kontraktssumman}}{\text{mäklarprisindex juni 2024}} \right)$. Därefter avgörs det enligt punkt 2 ovan vilken köpeskilling det är som ska gälla.

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

Omräkning av punkt 1 och 3 sker endast vid ökning av index (mäklarprisindex, KPI). Punkterna 1 och 3 ska anges som preliminär köpeskillning respektive gatukostnadsersättning i kommande marköverlåtelseavtal, och köpeskillningen och ersättningen slutligen ska fastställas baserat på laga kraftvunnet bygglov. Tidpunkten för slutlig avräkning ska vara när bygglovet har vunnit laga kraft. Ytor för parkering i garage under mark ingår i köpeskillningen för verksamhetslokaler.

Om eventuella lagkrav hindrar nyttjande av byggrätten enligt antagen detaljplan ska Exploatören inte vara skyldig att erlagga ersättning för kvm BTA som inte går att nyttja.

Exploatören ska erlagga en handpenning om 5 % av den preliminära köpeskillningen enligt kommande marköverlåtelseavtal, snarast efter det att båda parter har undertecknat marköverlåtelseavtalet. Om Exploatören begår ett kontraktsbrott, som leder till hävning av köpet, ska ersättning krävas genom erlagd handpenning.

Erläggande av preliminär kontraktssumman i punkt 1 och 3 (för marköverlåtelse) sker i samband med tillträdet till marken efter uppnådda villkor enligt kommande marköverlåtelseavtal.

Hela gatukostnadsersättningen, enligt punkt 3 (för gatukostnadsersättning), erläggs när gatan fram till marken är anlagda i farbart skick exklusive ytskikt. Betalningen ska tidigast ske när Exploatören tillträtt marken.

Om en ökning av antal kvm ljus BTA sker i lagakraftvunnet bygglov för kvarter 13 kommer gatukostnadsersättningen samt köpeskillningen att justeras. Mellanskillnaden mellan den eventuellt redan erlagda ersättningen till den justerade ersättningen kommer att faktureras till Exploatören. Mellanskillnaden kommer att uppräknas till senast kända konsumentprisindex (1980 KPI:s) för gatukostnadsersättningen samt till senast kända mäklarprisindex (Svensk mäklarstatistik) för markersättningen för den månad då beviljat bygglov ges. I och med slutligt erläggandet av gatukostnadsersättningen har Exploatören erlagt full ersättning avseende allmän platsmark med anledningen av projektet.

VILLKOR

1 §. Preliminär tidplan

Godkännande av markanvisningsavtal (KF)	[4:e kvartalet, 2024]
Plansamråd	[1:e kvartalet, 2025]
Granskning	[4:e kvartalet, 2025]
Detaljplan godkännande och antagande	[1:a kvartalet, 2026]
Lagakraftvunnen detaljplan	[1:a kvartalet, 2026]

Den preliminära tidplanen enligt ovan bygger på en optimal process och kan komma att ändras. Tidplanen kan också påverkas av förutsättningar för genomförandet som framkommer under planarbetet. Parterna ska fortlöpande revidera tidplanen vid behov.

2 §. Detaljplanearbetet

Exploatören och Kommunen ska tillsammans verka för att en ny detaljplan för området tas fram, antas och vinner laga kraft. Ett plankostnadsavtal tecknas mellan Kommunen och Exploatören där detaljplaneekostnaderna framgår. Detaljplanen omfattar markanvisningsområdet samt kvarter 9ABC och mindre ytor allmän platsmark. Planens avgränsning är preliminär och kan komma att behöva justeras under planarbetet. Ambitionen är att detaljplanen ska omfatta samtliga kvarter

PR *stat*

9ABC och 13. Skulle det under detaljplanens framtagna omständigheter som innebär tex att tidplanen för 9AB fördröjs kan detaljplaneområdet behöva justeras och tex omfatta två separata detaljplaner. Vid avsevärd förändring av detaljplanens omfattning, eller andra avsevärda förändringar, ska ett tilläggsavtal till plankostnadsavtalet tecknas.

3 §. Kommande marköverlåtelseavtal

I samband med slutligt förslag till detaljplan (antagandehandling) ska parterna teckna erforderliga villkorade marköverlåtelseavtal avseende den anvisade marken enligt detta Avtal.

En översiktlig tidplan för utbyggnaden av avtalsområdet ska tas fram och överenskommas i marköverlåtelseavtalet. Tidplanen ska innebära att området kan färdigställas snarast möjligt.

Eventuella förändringar i den slutliga detaljplanen som innebär ändrade förutsättningar i förhållande till detta Avtal ska regleras i marköverlåtelseavtalet. Marköverlåtelseavtalet kommer bland annat att villkoras av att kommunfullmäktiges antagande av detaljplanen för projektet vinner laga kraft.

I övrigt ska marköverlåtelseavtalet innehålla sedvanliga villkor samt följande innehåll, regleringar och villkor. Marköverlåtelseavtalets villkor kan föreligga med vite om behov finns.

- Marköverlåtelseavtal
 - o Slutligt projekt- och bebyggelseförslag med programinnehåll, funktioner, koncept, gestaltning, hållbarhetsåtaganden med mera enligt Kommunens rutin samt överenskommelser. Biläggs kommande avtal
 - o Preliminär kontraktssumma
 - o Tecknat, ej villkorat, hyresavtal med livsmedelsaktör (enligt avsiktsförklaringen)
 - o Tillträde vid beslut om fastighetsbildning/reglering och när förutsättning för byggstart kvarteret föreligger
 - o Villkor för att bygg-start/skede ska ske senast 3 år efter detaljplanens antagande och villkoras med vite
 - o Övriga villkor för att säkerställa tidplan, koncept, gestaltning, hållbarhet och program
 - o Åtaganden för tekniska anslutningar tex sopsug- samt VA-anslutningar
 - o Administrativ kostnad
 - o Eventuellt avtal avseende parkeringar
- Finansiering
 - o Redovisning och verifiering av att full finansiering föreligger
 - o Redovisning och verifiering av att fullgod säkerhet för betalningar och genomförande föreligger

Exploatören ska till Kommunen ställa betryggande säkerhet så som moderbolagsborgen eller bankgaranti för samtliga åtaganden enligt marköverlåtelseavtalet.

4 § Tillträde

Tillträde ska ske en (1) månad efter det att samtliga villkor för överlåtelsen av marken enligt kommande marköverlåtelseavtal har uppfyllts (så som till exempel fastighetsbildning, ny detaljplan, operatörsavtal för livsmedelsbutik och ev. parkeringsaktör, verifiering av finansiering och entreprenadupphandling), samt att samtliga tillträdesvillkor är uppfyllda enligt marköverlåtelseavtalet för kvarter 13. Dock villkoras tillträde och marköverlåtelse med äganderätt av att laga kraft vunnet bygglovsbeslut för området i huvudsak överensstämmer med det Projekt och bebyggelseförslag som godkänns innan antagande av detaljplan och upprättande av marköverlåtelseavtal. Detta innebär att vilande lagfart kommer att ges till dess att villkoren är uppfyllda.

Parterna kan ingå en skriftlig överenskommelse om att Exploatören får påbörja arbeten (ta tomtmark i anspråk) innan tillträdesdagen. Detta kommer dock ske på Exploatörens egen risk.

5 § Fastighetsbildning

Kommunen ansöker om fastighetsbildning avseende fastighetsbildning av markanvisningsområdet till flera registerfastigheter, enligt senare överenskommelse. I samband med fastighetsbildning ska även nödvändiga servitut och gemensamhetsanläggningar bildas.

Parterna ska slutligen betala hälften var av lantmäteriförrättningen. Övriga eventuella fastighetsbildningsåtgärder inom markanvisningsområdet ansvarar och bekostar Exploatören.

6 § Anläggningar

Allmänna anläggningar för vilka Kommunen eller kommunala bolag är huvudman, byggs ut av Kommunen i takt med att bebyggelsen uppförs och utformas enligt Norrtälje kommuns tekniska handbok, Allmän material- och arbetsbeskrivning för anläggningsarbeten (AMA Anläggning) samt enligt principerna i Design- och funktionsmanualen för Norrtälje Hamn, inom den blivande detaljplanen samt inom den s.k. Skelettplanen som vann laga kraft 2015-01-13.

Med allmänna anläggningar avses här de i detaljplanen och Skelettplanen angivna områdena för lokalgata, inklusive övriga till gatan tillhörande utrustningar, belysning, dagvattenhantering för de allmänna platserna samt vatten- och avloppsanläggningar samt sopsuganläggning.

Exploatören ansvarar för och bekostar samtliga bygg- och anläggningsåtgärder för genomförande av exploateringen inom kvartersmark, såvida inte annat framgår i detta Avtal eller i det kommande marköverlåtelseavtalet.

I det fall det krävs justeringar eller kompletteringar på allmänna anläggningar såsom omläggning av ledningar eller om anläggningarna i övrigt berörs av exploateringen, så ansvarar Kommunen för erforderliga åtgärder, eventuell flyttning av ledningar, inklusive skyddsåtgärder. Exploatören ansvarar för bekostande av sådana justeringar eller kompletteringar som kan komma att krävas för genomförandet av detaljplanen. Genomförande av exploateringsåtgärder som berör allmänna anläggningar kan behöva regleras i marköverlåtelseavtal.

Exploatören måste säkerställa att det finns plats och övriga förutsättningar för hantering av hushållsavfall, med inkast och övriga nödvändiga installationer för fullgod anslutning till stadsdelens sopsuganläggning, inom kvartersmarken.

7 § Anslutningsavgift

Samtliga avgifter för anslutning av vatten, avlopp, sopsug, fjärrvärme, tele etc. åligger Exploatören att betala enligt vid varje tillfälle gällande taxa. Exploatören ska i ett tidigt skede samråda med Norrtälje Vatten och Avfall (NVAA) vid planering av bebyggelsen vad det gäller de tekniska förutsättningarna att ansluta med till Kommunens vatten-, spillvatten- och dagvattenanläggningar. Detta inkluderar även noggrann planering av VA-anslutningar och dagvattenhantering för att undvika komplikationer och för att säkerställa att alla lösningar uppfyller Kommunens gällande standarder.

VA-anslutning sker till kommunal förbindelsepunkt, ca en halv meter utanför fastighetsgräns.

Avfallshantering för bostäderna, samt eventuellt lokalerna, ska ske genom den kommunala sopsuganläggningen. Ett sopsugsavtal ska tecknas för att reglera nyttjandet av sopsugen.

172 + Ant

Avfallshantering kan om lämpligt för butiksverksamheterna till del ske via anslutning till stadsdelens sopsug. Detta avtalas i sådana fall separat. Vid detta Avtals tecknande, har butiksverksamheten ingen avsikt att nyttja sopsugen och kommer därmed inte att teckna något sopsugsavtal.

Om ovanstående ändras, och Exploatören vill ansluta sig till sopsugen, ska ett sopsugsavtal tecknas, som reglerar villkor och kostnader gällande sopsug. Anslutningsavgift för sopsug erläggs omgående så snart anläggningen är tillgänglig för brukande i kvarteret dock tidigast efter det att Exploatören har tillträtt fastigheten.

8 § Bygglov och nybyggnadskarta

Exploatören ansöker om och bekostar nybyggnadskarta samt bygglov.

9 § Mark- och grundförhållanden, rivningar mm

Geoteknisk undersökning, samt markmiljöundersökning, har utförts av konsultföretaget Bjerking avseende hamnområdet inom ramen för detaljplaneprocessen avseende Skelettplanen. Kompletterande markmiljöundersökning, har genomförts av konsultföretaget Ramboll Sverige. Exploatören äger rätt att ta del av handlingarna för de delarna som berör aktuellt projekt. Det samma gäller för kompletterande undersökningar som kommunen utför inför och under genomförande av efterbehandlingsåtgärder (marksanering)

Kommunen ansvarar för och bekostar att efterbehandling av marken utförs i den omfattning som erfordras för att markanvändningen för planerat ändamål ska godkännas av tillsynsmyndigheten. Efterbehandlingen inom Norrtälje Hamn utgår från platsspecifika riktvärden för området. Kommunen ansvarar för anmälan om efterbehandling för denna efterbehandling. Beslut om anmälan av efterbehandling och godkännande av resultat hanteras av Bygg- och miljönämnden. Efterbehandling ska vara utförd innan tillträde om inte annat har överenskommits. Överlämning av dokumentation t.ex. slutrapport till Exploatören ska ske när efterbehandlingsåtgärderna har skett eller vid tillträde. Exploatören ansvarar för all hantering av föroreningar, i halter under de platsspecifika riktvärdena, samt eventuell myndighetshantering t.ex. kompletterande anmälan, som kan uppstå vid ytterligare schaktbehov.

Kommunen och Exploatören ska föra dialog och utbyta information med intentionen att optimera och samordna markarbeten för att undvika onödiga kostnader för parterna avseende t.ex. återfyllnad, då Exploatören annars kan komma att behöva schakta bort återfyllnaden igen vid en framtida byggnation. Återfyllnad behöver ske med beaktande av stabilitet mot bland annat omgivande gator, samt för skydd för hälsa och säkerhet.

Exploatören ansvarar för kompletterande geotekniska undersökningar i det fall sådana erfordras.

Om arkeologiska utredningar och förundersökningar skulle erfordras så beställs och bekostas dessa av Kommunen.

Marken överlämnas avjämnad fri från rivningsmassor mm till den nivå som uppstår efter efterbehandling av marken om inte annat har överenskommits.

10 § Dagvatten

Exploatören ska inom kvarteret uppnå Kommunens krav på fördröjning och rening av dagvatten. Dagvatten ska fördröjas och renas inom kvartersmarken innan anslutning till förbindelsepunkt. Inom kvartersmarken ska dagvatten fördröjas med minst 50 % av ett 10-minuters 20-årsregn. Det motsvarar 8,5 liter/m²Ared (85 m³/ha Ared) exklusive klimatfaktor. En klimatfaktor på 1,25 ska också användas vid beräkning och dimensionering för framtida markanvändning. Så stor andel som möjligt av vattnet från kvarteret ska ledas så att det genomgår fördröjning och rening. Dagvattenhanteringen ska i övrigt ske enligt handlingen "Dagvatten och skyfallshantering inom

Norrtälje Hamn För exploatörer” samt Kommunens Dagvattenstrategi (antagen i Kommunfullmäktige 2017-11-06). Kommunen kommer att tillhandahålla vägledning för utredning av dagvattenhanteringen.

För att säkerställa att dagvattenhanteringen uppfyller samtliga kommunala krav, ska Exploatören samråda med Norrtälje Vatten och Avfall (NVAA) under hela planeringsprocessen.

Slutliga dagvattenlösningar ska godkännas av Kommunens projektorganisation samt Norrtälje Vatten och Avfall (NVAA) innan byggnation påbörjas. Exploatören ska redovisa underlag som påvisar att krav på fördröjning och rening samt skyfallshantering uppfylls. Projektering och anläggning bekostas av Exploatören. Anläggningen bekostas av Exploatören och ska godkännas av Norrtälje Vatten och Avfall (NVAA).

11 § Parkering

Exploatören ska ansvara för att bilparkering för bostäder anordnas i garage inom blivande kvartersmark enligt Kommunens vid varje aktuell tidpunkt gällande parkeringsnorm och antagen detaljplan. Utöver detta ska bilparkeringen för eventuella arbetsplatser (lokaler, kontor), för kunder till butiker inom kvarteret samt 13 anordnas av Exploatören inom blivande kvartersmark inom kvarteret. Ett överskott av parkering ska också säkerställas med syfte att utgöra en tillgång för hotell- och konferensverksamhet i intilliggande kvarter 9A samt utökad möjlighet till parkering för allmänheten tex vid evenemang.

Ett uppskattat antal parkeringar som planeras skapas framgår av **bilaga 1**. I det projekt- och bebyggelseförslag som ska tas fram innan marköverlåtelseavtal tecknas ska behov för bostäder, verksamheter, butikskunder framgå, principer för samnyttjande, totalt antal parkeringar som kommer att anordnas och princip för reglering av dessa. För boendeparkering finns möjlighet att jobba med gröna parkeringstal enligt kommunens modell för detta.

Cykelparkeringsplatser för verksamheter och bostäder i Kvarter 13 ska anordnas inom kvarteret. Omfattningen ska följa normen i kommunens parkeringsstrategi och ska redovisas i Projekt- och bebyggelseförslaget.

I samband med upprättande av marköverlåtelseavtalet kommer ett parkeringsavtal att tecknas förutsatt att det finns ett behov av gröna parkeringstal enligt Kommunens parkeringsstrategi.

12 § Hållbarhet

Parterna är överens om att ekologiskt, klimatmässigt och socialt uthålliga lösningar ska eftersträvas och beaktas i planering, byggande och förvaltning. För kvarter 13 Färjan är det av stor betydelse att sätta höga hållbarhetsambitioner med trovärdighet, långsiktighet och innovation och att leva upp till vision och mål för Norrtälje Hamn.

Kommunstyrelsen har 2017-11-27 antagit Hållbarhetsprogram för Norrtälje Hamn och Samhällsbyggnadsutskottet har 2028-08-22 godkänt version 2.0 av Utbyggnadsstrategi för Norrtälje Hamn. Programmen som är en förutsättning för markanvisningen och Exploatören ska utforma projektet så att programmets mål och åtgärder som har bäring på kvartersmark och byggnader uppfylls. För eventuella avvikelser krävs Kommunens godkännande.

Exploatören förbinder sig vidare till de ambitioner som framgår av Exploatörens beskrivning av intention och ambition för kvarter 13 Färjan, **bilaga 1**. I det vidare arbetet med projekt- och bebyggelseförslag för kvarteret ska också beaktas relevanta delar av tidigare projekt- och bebyggelseförslag för kv 13A som kommer att ersättas av det nya förslaget som omfattar hela kvarteret, **bilaga 3** med underbilagor.

Det slutliga Projekt- och bebyggelseförslaget som biläggs marköverlåtelseavtalet ska vara godkänt av

kommunen för att marköverlåtelseavtal ska ske och ska utgöra den främsta bedömningsgrunden vid bedömning huruvida avtalet följs. Utarbetande och uppföljning sker enligt Kommunens process se **Bilaga 2.2** och kommer att regleras vidare i marköverlåtelseavtalet.

För Norrtälje Hamn tillämpas en områdesspecifik grönytefaktor. Målvärdet 0,6 gäller för hela kvarter 13 totalt. Exploatören ska säkerställa att grönytefaktorn i kvarteret kan uppnås.

13 § Gestaltning

Exploatören förbinder sig att följa gestaltungsambitioner och principer i Utbyggnadsstrategi för Norrtälje Hamn. Dessa utgör grunden för gestaltungsarbetet och ska beaktas vid utarbetande av Projekt- och bebyggelseförslaget. För kvarter 13 Färjan är det av stor betydelse att skapa en varierad gestaltning med hög kvalitet som stärker Norrtälje Hamns unika karaktär samt förhållande till omgivande bebyggelse och havet.

Det slutliga Projekt- och bebyggelseförslaget som biläggs marköverlåtelseavtalet, ska utgöra den främsta bedömningsgrunden vid bedömning huruvida laga kraftvunnet bygglov i huvudsak överensstämmer med det slutliga Projekt- och bebyggelseförslaget. Utarbetande och uppföljning sker enligt Kommunens process se **Bilaga 2.2** och kommer att regleras vidare i marköverlåtelseavtalet.

14 § Överlåtelse av Avtalet

Detta Avtal får inte av Exploatören överlåtas utan Kommunens skriftliga medgivande.

15 § Förbehåll vid överlåtelse av fastegendom

I blivande marköverlåtelse kommer ett förbehåll att införas:

Exploatören förbinder sig vid vite att vid varje överlåtelse av fast egendom som omfattas av marköverlåtelseavtalet antingen göra förbehåll om att varje ny ägare med Kommunens skriftliga godkännande till alla delar övertar kvarstående förpliktelser enligt detta Avtal, inklusive denna vitesklausul till förmån för Kommunen eller att Exploatören kvarstår vid sina förpliktelser gentemot Kommunen även efter överlåtelsen av den fasta egendomen. Vitet uppgår till [*ett belopp motsvarande bedömda kostnaderna för fullföljande av kvarstående förpliktelser enligt detta Avtal*]. Kopia på avtalet om överlåtelse av fast egendom som omfattas av marköverlåtelseavtalet ska tillsändas Kommunen i samband med att det undertecknas.

16 § Tvist

Tvist med anledning av detta Avtal ska avgöras av svensk allmän domstol med säte i Stockholms län.

17 § Mottagande av styrande handlingar

Exploatören har mottagit samtliga bilagor enligt bilageförteckningen nedan, och är medveten om att handlingar enligt handlingsförteckning är styrande för utvecklingen av kvarter 13 Färjan. Detta gäller även de bilagor som inte fysiskt biläggs avtalet.

BILAGOR

- | | |
|----------|--|
| Bilaga 1 | Exploatörens beskrivning av intention och ambition för kvarter 13 Färjan |
| Bilaga 2 | Checklista och rutin för Projekt- och bebyggelseförslag 2023-03-03 rev. 2024-09-18 |
| | 2.1 Projekt- och bebyggelseförslag för kv 13 – Process |
| Bilaga 3 | Projekt- och bebyggelseförslag kv 13A, daterat 2022-12-20 |

- 3.1 Checklista Utbyggnadsstrategin (UBS) och Hållbarhetsprogram (HÅP) för Norrtälje Hamn, Kv 13A, 2022-12-12
3.2 Norrtälje hamn, PM Trafik rev B, Iterio, 2022-12-08

Bilaga 4 Markanvisningsområde, 2024-09-19

Bilaga 5 Definition av ljus BTA

Bilaga 6 Underlag Norrtälje hamn (biläggs ej detta avtal, delges innan tecknandet av detta Avtal)

Detta Avtal har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt.

Underskrifter

Norrtälje kommun

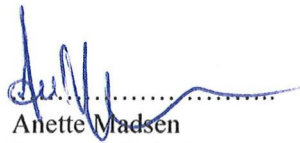
Norrtälje kommun

Norrtälje 2024-11-29

Norrtälje 2024-11-29



Ulrika Falk
Kommunstyrelsens ordförande

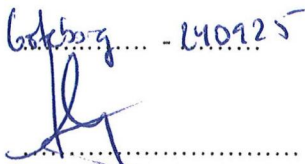


Anette Madsen
Kommundirektör

Roslagens Pärla AB

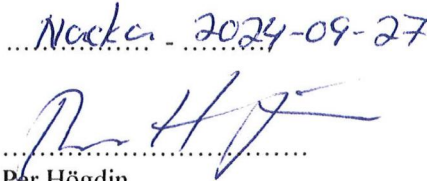
Roslagens Pärla AB

Göteborg - 240925



Hans Östling
Styrelseordförande

Nacka - 2024-09-27



Per Högdin
Ledamot