

2016-11-29

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Fortum Värme samägt med Stockholm stad AB (org.nr.556016-9095), nedan kallat **Bolaget**, har under förutsättning som anges i § 6 nedan träffats följande

MARKANVISNINGSAVTAL FÖR VÄRMEPUMPSANLÄGGNINGEN ROPSTEN 1 OCH 2

INLEDNING

Bolaget har sedan mitten på 1980-talet haft en värmepumpanläggning, (nedan kallad RN 1 och 2) inom del av Stadens fastighet Hjorthagen 1:3. Området för värmepumpanläggningen arrenderas för närvarande av Bolaget enligt arrendeavtal 50911-008/6453, daterat 1994-06-21.

Staden tecknade ett avtal med Bolaget och Stockholms Hamn AB 2004-06-17 i syfte att möjliggöra stadsutvecklingen i Norra Djurgårdsstaden. I avtalet förbinder sig Bolaget och Staden, nedan gemensamt kallade **Parterna**, att gemensamt utreda möjligheten att flytta funktionen som RN 1 och 2 har, till annan plats och att Bolaget skulle hållas skadeslös vid eventuell flytt. Om ingen annan plats kunde hittas inom Energihamnen skulle Staden verka för att marken för värmepumpen skulle upplåtas med tomträtt eller försäljas till Bolaget.

Parterna har utrett alternativa lokaliseringar och en flytt av RN 1 och 2 och kan konstatera att RN 1 och 2 fungerar bra på sin plats och att det skulle kosta alltför mycket att omlokalisera verksamheten.

Vidare har Parterna under en lång tid utrett förutsättningarna för planläggning och tomträttsupplåtelse för RN 1 och 2 på befintlig plats. Den gemensamma målsättningen är att möjliggöra en tät och attraktiv stadsbygd med bibehållande av en fungerande värmepumpanläggning.

Parterna har tillsammans identifierat risk för störningar och konflikter och sökt lösningar för att genom planbestämmelser, avtal och fastighetsrättsliga åtgärder mm hitta en långsiktig lösning för att produktionen vid RN 1 och 2 ska fungera i en tät stadsbygd.

Detta avtal syftar till att säkerställa förutsättningar för Bolagets verksamhet och god stadsmiljö på platsen.

§ 1

MARKANVISNING

Exploateringsnämnden har 2016-12-15 beslutat att till Bolaget anvisa det på bilagda karta (Bilaga 1) angivna markområdet. Det anvisade markområdet ligger inom fastigheten Hjorthagen 1:3 i stadsdelen Hjorthagen, med adress Bobergsgatan.

Denna markanvisning innebär att Bolaget, under en tid av två år från och med ovan angivna datum, har en option att ensam förhandla med Staden om överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse tomträttsavtal för detta markområde.

§ 2

AVSIKTSFÖRKLARING/MÅL

Bolaget och Staden ska tillsammans verka för att det ovan angivna området planläggs för värmeproduktionsändamål.

Följande huvudprinciper ska gälla:

- Planbestämmelser, avtal och fastighetsrättsliga åtgärder ska trygga en långsiktig lösning för att produktionen vid RN 1 och 2 ska fungera i en tät stadsbygd.
- RN 1 och 2 ska i huvudsak vara kvar med samma funktion och byggnader, men med förändrad tomt.
- Tomten för RN 1 och 2 ska sättas så att RN 1 och 2 kan klara sina behov av transporter mm inom den egna fastigheten med en in- och utfart mot Bobergsgatan, samt får erforderlig åtkomst till huvudentrén. Det innebär i huvudsak det läge och gränser som anges med streckade begränsningslinjer på bilagd karta i Bilaga 1. Nedan kallas området **Fastigheten**. Den ska utgöra utgångspunkt för det fortsatta planarbetet. I det fall Staden kan säkerställa att tillstånd kan ges för stora transporter genom grinden öster om anläggningen, ska tomten minskas öster om pumphuset (se Bilaga 1b).
- Ledningar för RN 1 och 2 ska ges utrymme genom u-områden i detaljplanen och säkras med ledningsrätt eller servitut om så anses behövas av parterna. Det gäller bland annat
 1. Ledningstunnel som går ut från RN 1 och 2 ut till nedstigningsschakt
 2. Nedstigningsschaktet
 3. Högspanningsledning el som går från gatan in till RN 1 o 2
 4. Intagsledning

§ 3

DETALJPLAN

Bolaget och Staden skall tillsammans verka för att detaljplanerna S-Dp 2013-01629 för Kolkajen (norr och väster om RN 1 och 2) och detaljplan S-DP 2016-14766 för Ropsten där Fastigheten ingår, antas och vinner laga kraft i enlighet med detta avtal. Nedan kallas dessa planer tillsammans **Detaljplanerna**. Detaljplanerna syftar till att säkerställa stadsutvecklingen i Ropsten och värmeproduktionen i RN 1 och 2.

Om stadsbyggnadskontoret så önskar skall planarbetet genomföras med konsultmedverkan. Stadsbyggnadskontoret utser plankonsult.

Bolaget skall efter samråd med stadsbyggnadskontoret utse kvalificerad arkitekt för eventuell husprojektering som behöver göras i samband med detaljplanarbetet.

§ 4

TOMTRÄTTSUPPLÅTELSE

Staden ska till Bolaget med tomträtt upplåta den blivande industrimarken, Fastigheten, för värmeproduktionsändamål. Parterna ska träffa överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse när planarbetet hunnit så långt att parterna tillsammans anser att en sådan kan träffas, dock senast 2018-12-15.

Parterna ska träffa tomträttsavtal så snart Detaljplanerna och erforderlig fastighetsbildning har vunnit laga kraft. Parterna är överens om att markvärdet är 3500 kr/m² tomtarea i penningvärde 2016-06-01. Värdet räknas upp med 3% per år för varje år från värdetidpunkten 2016-06-01 till upplåtelsedagen. Avgäldsrentan är 5% av markvärdet. Tomtarean uppskattas till 10 000 m² enligt ritning i Bilaga 1.

§ 5

EKONOMI

5.1. Utredningskostnader

Bolaget står för de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för detaljplanarbetet kopplat till RN 1 och 2:s funktion och för att Parterna skall kunna träffa en överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse.

Staden står för de utredningskostnader och projekteringskostnader som behövs för detaljplanarbetet kopplat till planerad bostads- och övrig bebyggelse. Staden står också för kostnaderna för egen personal på Exploateringskontoret.

Bolaget skall träffa ett avtal med stadsbyggnadskontoret, om stadsbyggnadskontoret så begär.

5.2. Bygg- och anläggningskostnader

Kvartersmark

Staden projekterar, utför och bekostar de markåtgärder som behövs inom Fastigheten, se Bilaga 2. Projekteringshandlingar ska godkännas av Bolaget. Genomförandet planeras i samråd med Bolaget och med en gemensam tidplan. Ytskiktet anläggs och bekostas av Bolaget.

Aktuella markåtgärder (Bilaga 2) är

- Mur och slänt mot Bobergsgatan
- Ramp vid infart/utfart
- Ny mark (påldäck) på båda sidor om pumphuset

Staden projekterar, utför och bekostar ett nytt skalskydd, som utformas för att bidra till gatumiljön. Skalskyddet ska vara växtbevuxet. Grindar bekostas dock av Bolaget. Projekteringshandlingar ska godkännas av Bolaget. Genomförandet planeras i samråd med Bolaget och med en gemensam tidplan.

Buller- och riskdämpande åtgärder som behövs för att bostadsbebyggelse ska kunna anläggas enligt Detaljplanerna utreds, projekteras och anläggs av Bolaget i samråd med Staden. Staden ersätter Bolaget för anläggningskostnaden. Staden ersätter bara sådana åtgärder som Staden godkännt.

Aktuella bullerdämpande åtgärder är

- **Bullerdämpande åtgärder på byggnaderna, enligt Bilaga 3**
- **Bullerdämpande plattor runt pumphuset**
Täckande bullerdämpning 2 m runt om pumphuset med erforderliga öppningsbara luckor för inspektion och reparation av pumphuset och utloppet.
- **Omledning av tryckavlastningsrör till taket**
Befintliga tryckavlastningsrör från tryckkärl dras om så att de riktas över tak.

Fem år efter åtgärdernas genomförande skall Parterna tillsammans genomföra en bullerundersökning för att säkerställa att åtgärderna gett rätt bullerdämpning. Om så inte är fallet och det inte beror på förändrad verksamhet inom RN 1 och 2, till exempel förändrade förhållanden i produktionen (volym, utrustning etc.), ska Parterna komma överens om åtgärder för att åstadkomma tillräcklig bullerdämpning för att RN 1 och 2 ska fungera tillsammans med bostäderna enligt Detaljplanernas syfte och bestämmelser. Staden bekostar sådana åtgärder.

Hantering av förorenad mark

Staden kommer att utföra omfattande avhjälpandeåtgärder för föroreningar i anslutning till Fastigheten. Bolaget ska bereda Staden möjlighet att inom Fastigheten utföra undersökningar och avhjälpandeåtgärder med avseende på föroreningar i sådan omfattning att den förorening Staden ansvarar för kan avgränsas och åtgärdas i erforderlig omfattning samt att risk för föroreningsspridning till Stadens områden förhindras. Vid avhjälpandeåtgärder tillämpar Staden platsspecifika riktvärden vid bedömning av lämplig nivå för avlägsnade eller behandling av föroreningar. De platsspecifika riktvärdena finns i ”Norra Djurgårdsstaden, Anmälan om Markrening för etapperna Norra 2, Produktionsområdet och Östra, reviderad 2011-12-20, Bilaga Riskbedömning”. Undersökningar och avhjälpandeåtgärder ska planeras tillsammans med Bolaget.

Bolaget ansvarar för avhjälpandeåtgärder för föroreningar orsakade av RN 1 och 2:s verksamhet. Vid påträffande av föroreningar som Bolaget ansvarar för, när Staden utför arbeten enligt detta avtal, ska Staden utföra och bekosta erforderliga avhjälpandeåtgärder. Bolaget bekostar de merkostnader som hanteringen av föroreningar orsakade av RN 1 och 2:s verksamhet innebär. Avhjälpandeåtgärder görs i sådan omfattning att marken som minimum klarar Naturvårdsverkets krav för mindre känslig markanvändning.

§ 6

SÄKRANDE AV FUNKTIONER

6.1 Intagsledningen

Staden ska hålla Bolaget skadeslöst för de eventuella extrakostnader för underhåll och reinvesteringar av intagsledningen till RN 1 och 2, som beror på att ledningen överbyggs av påldäck,

6.2 Utsläppet

Påldäcket utanför RN 1 och 2:s utlopp, se karta i Bilaga 4, projekteras i samråd med Bolaget. Staden ska säkerställa att uppdämmande och temperatursänkande effekten av påldäcket inte påtagligt försämrar RN 1 och 2:s funktion. Med begreppet ”påtagligt försämrar” avses >10 MW effektförlust värme på RN 1 och 2.

En kontroll görs fem år efter att påldäcket anlagts. Om påldäcket orsakat en temperatursänkande eller uppdämmande effekt som påtagligt försämrat RN 1 och 2:s funktion ska parterna komma överens om hur Staden ska kompensera Bolaget för den eventuella påtagliga försämring, som påldäcket orsakat.

6.3 Infart räddningstjänst

Staden ska säkerställa en infart för räddningstjänsten från Fastighetens södra hörn. Bolaget bekostar grind till infarten.

§ 7

MARKANVISNINGSPOLICY M M

Bolaget skall följa samtliga villkor i bilagda markanvisningspolicy (Bilaga 5), beslutad i exploateringsnämnden den 19 april 2007. Detta innebär bland annat att Bolaget tillämpliga delar skall följa Stadens, av kommunfullmäktige, gatu- och fastighetsnämnden, marknämnden eller exploateringsnämnden vid markanvisningar beslutade generella krav.

§ 8

GILTIGHET

Detta avtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt från någondera parten om inte överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse enligt § 1 och § 4 ovan träffats mellan Parterna senast 2018-12-15.

Bolaget är medvetet om

- att beslut om att anta detaljplan meddelas av stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige. Beslut om att anta detaljplan ska föregås av samråd med dem som berörs av planen och andra beredningsåtgärder. Bolaget är även medvetet om att sakägare har rätt att anföra besvär mot beslut att antaga detaljplan och att beslut om antagande av detaljplan kan prövas av mark- och miljödomstolen samt bli föremål för rättsprövning,
- att detta avtal inte är bindande för kommunens organ, med undantag för exploateringsnämnden, vid prövning av förslag till detaljplan.

* * * * *

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

Stockholm den

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För Fortum Värme samägt med
Stockholm stad AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Karta med område för markanvisning
2. Markåtgärder
3. Bulleråtgärder
4. Pådäck utanför pumphuset
5. Markanvisningspolicy