

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Stockholms Hamn AB (org.nr. 556008-1647), nedan kallat **Hamnen**, har under förutsättning som anges i § 6 nedan träffats följande

MARKANVISNINGSAVTAL

INLEDNING

Hamnen bedriver hamnverksamhet och arrenderar, för detta ändamål, mark från Staden. Hamnen arrenderar i sin tur ut delar av marken till andra aktörer. Marknyttjandet m.m. regleras mellan Staden och Hamnen genom avtal godkänt av kommunfullmäktige 31 december 2010, nedan kallat **Markavtalet**. Energihamnen, som omfattas av Markavtalet, avses detaljplaneläggas för industriändamål. Staden har till AB Fortum Värme samägt med Stockholm stad nedan kallat **Fortum**, och Cementa AB, nedan kallat **Cementa**, markanvisat delar av mark inom Energihamnen som Hamnen idag arrenderar från Staden.

Staden tecknade ett avtal med Fortum och Hamnen 17 juni 2004, nedan kallat **Ramavtalet**, i syfte att möjliggöra stadsutvecklingen i Norra Djurgårdsstaden. Avtalet syftar till att friställa marken, som då användes för stadsgasproduktion, för bl.a. bostadsbebyggelse.

Ramavtalet reglerar scenarion för fördelning av mark etc. i anslutning till Fortum - anläggning Värtaverket. I avtalet stipuleras att Fortum på sikt behöver disponera ytterligare mark inom Energihamnen (i förhållande till vad som disponerades vid avtalets tecknande).

Stockholms kommun behöver säkerställa en yta för en depå som ska kunna försörja fartyg och skärgården med bränsle. Depån ska också upprätthålla en viss beredskapslagring för kritiska samhällsfunktioner. Efter Ramavtalets tecknande har även cementlagring tillkommit, med anledning av exploateringskontorets uppdrag från Gatu- och fastighetsnämnden 17 augusti 2004 att möjliggöra en omlokalisering av Cementas cementdepå från Lövholmen till Energihamnen, till förmån för bostäder. Staden, Hamnen, Fortum och Cementa har därför gemensamt studerat Energihamnens framtida utbredning och funktion. Utredningarna har resulterat i en disposition som kan ligga till grund för att starta ett detaljplanearbete.

Vidare har också Stockholms kommuns behov av en bunkerdepå utretts samt om en sådan kan lokaliseras till Energihamnen. Utredningen kommer att kompletteras med en del som studerar om bunkerdepån även kan tillgodose viss beredskapslagring av bränsle för samhällets behov, något som skulle kunna bidra till avveckling av bunkerverksamhet i Loudden till förmån för nya bostäder.

§ 1

MARKANVISNING

Exploateringsnämnden har 2017-09-21 beslutat att till Hamnen anvisa det på bilagda karta (Bilaga 1) angivna markområdet, nedan kallat **Området**. Det anvisade Området ligger inom fastigheten Shanghai 1 i stadsdelen Ladugårdsgärdet, med adress Norra Hamnvägen.

Denna markanvisning innebär att Hamnen, under en tid av två år från och med ovan angivna datum, har en option att ensam förhandla med Staden om överenskommelse om exploatering inklusive nyttjanderättsavtal för Området.

§ 2

AVSIKTSFÖRKLARING/MÅL

Hamnen och Staden ska tillsammans verka för att Området planläggs för bränslelagring.

Staden har anvisat mark inom fastigheten Shanghai 1, som Fortum idag arrenderar av Hamnen, till Cementa. Inom fastigheten finns tre cisterner (se Bilaga 1) som Fortum åtagit sig att avlägsna för att frigöra utrymme för Cementa. Utrymme för cisternerna eller motsvarande funktion kommer att finnas inom område markanvisat till Fortum.

Staden har anvisat mark inom fastigheterna Singapore 3, Alexandria 3 & 4, Port Said 1 Ladugårdsgärdet 1:40 och 1:9 till Fortum. Den anvisade marken ligger delvis inom Hamnens arrendeområde.

I enlighet med Markavtalet återgår ovan anförda arrendeområden till Staden efter detaljpaneläggning, tidpunkten för återgåendet skall meddelas Hamnen skriftligen i skälig tid. Enligt Markavtalet ska Hamnen förvalta och uppbära tomträttsavgäld för Fortums blivande tomträtt inom Energihamnen.

Området ligger inom Norra Djurgårdsstaden som av Stockholms Stad utsetts till miljöprofilområde. Detta innebär att Norra Djurgårdsstaden ska visa vägen mot en hållbar framtid.

Hamnen åtar sig att delta aktivt i hållbarhetsarbetet i Norra Djurgårdsstaden och

- att arbeta för att uppfylla högt ställda mål och krav i områdets miljöprofilering
- att kontinuerligt följa upp och redovisa sina resultat samt vidta de åtgärder som krävs för att säkerställa att man uppfyller högt ställda mål och krav
- att delta i gemensamma aktiviteter (workshops, konferenser, innovationsprojekt, pilotprojekt etc.) för att utveckla kompetens och teknik i miljöanpassat byggande och hållbar stadsutveckling

För att konkretisera ovanstående åtaganden och ambitioner är parterna överens om att hållbarhetsarbetet inom den blivande kvartersmarken ska följa Program för hållbar stadsutveckling för Norra Djurgårdsstaden (Bilaga 4) samt bifogat handlingsprogram (Bilaga 3). Kraven i handlingsprogrammet ska under planeringsarbetet preciseras för att sedan ingå som en bilaga till överenskommelse om exploatering enligt § 1.

Hamnen ska ansluta sig till en gemensam bygglogistikanläggning (trafiklots, omlastningscentral och avfallsanläggning).

Hamnen är införstådd med att Staden planerar för en ombyggnad av Norra Hamnvägen i syfte att förbättra kopplingarna för gång- och cykeltrafikanter samt för kollektivtrafik mellan omkringliggande områden.

§ 3

DETALJPLAN

Hamnen och Staden ska tillsammans verka för att en ny detaljplan för området tas fram, antas och vinner laga kraft.

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

Hamnen ska efter samråd med stadsbyggnadskontoret utse kvalificerad arkitekt för den projektering som behöver göras i samband med detaljplanarbetet.

§ 4

EKONOMI

Ett inriktningsbeslut avseende hur ekonomin för Stockholms kommun, inkl dess bolag, påverkas av detaljpaneläggningen i Energihamnen avses behandlas under hösten 2017. Därefter kan denna uppgörelse komma att preciseras varefter parterna kan överenskomma om annat än vad som anges under §4, avseende ansvar och fördelning av kostnader.

4.1. Utredningskostnader

Hamnen står för de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för detaljplanarbetet. och för att parterna ska kunna träffa en överenskommelse om exploatering inklusive nyttjanderättsavtal. Staden står dock för kostnaderna för egen personal på exploateringskontoret.

Hamnen ska träffa ett avtal med stadsbyggnadskontoret, om stadsbyggnadskontoret så begär.

4.2. Bygg- och anläggningskostnader

Kvartersmark

Hamnen ska svara för erforderliga evakueringar och rivningar inom den blivande kvartersmarken.

Staden ska verka för att innehavare av servitut, ledningsrätter eller annan särskild rätt inom Området medger att Området nyttjas för bränslehantering. Hamnen står för eventuella kostnader som kan komma att uppstå.

Staden saknar kännedom om eventuella miljöskador eller föroreningar i marken och vattnet inom Området. Hamnen utför och bekostar erforderliga markundersökningar och hantering av eventuella markföroreningar inom Området i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med kommande Detaljplans bestämmelser. Om föroreningar hittas ansvarar Hamnen för att kontakta stadens tillsynsmyndighet och ta fram handlingsplan för den fortsatta hanteringen och de efterbehandlingsåtgärder som krävs. Slutredovisning av en eventuell sanering ska godkännas av tillsynsmyndigheten.

För att värna om naturresurser ska så mycket som möjligt av schaktmassor återanvändas inom den blivande kvartersmarken eller inom andra områden som Hamnen finner det vara möjligt att återanvända överskottsmassor på. I de fall efterbehandlingsåtgärder erfordras, enligt första stycket, ersätter Staden inte i något fall kostnader för hantering och avsättning av dessa.

Hamnen ska ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartersmarken.

Gatu- och parkmark

Hamnen ska svara för och bekosta projektering samt genomförande av de återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid den blivande kvartersmarken, till följd av Hamnens bygg- och anläggningsarbeten på den blivande kvartersmarken. Projektering och utförande av alla återställande- och anslutningsarbeten ska utföras i samråd med Staden och enligt Stadens standard.

Huvudregeln i övrigt är att Staden ska svara för och bekosta projektering samt byggande av kommunala anläggningar inom allmän platsmark. Parterna kan överenskomma om annat.

4.3. Upplåtelse

Staden skall till Hamnen upplåta den blivande industrimarken för bränslelagring. Fortum arrenderar, för sin befintliga verksamhet i Energihamnen, vissa ytor för kajändamål och järnvägsspår. Dessa ytor ska även fortsättningsvis nyttjas för dess befintlig verksamhet och i delar samnyttjas med Hamnen. Den fortsatta upplåtelseformen skall utredas parallellt med detaljplanarbetet.

Parterna ska träffa överenskommelse om exploatering när planarbetet hunnit så långt att parterna tillsammans anser att en sådan kan träffas, dock senast 2019-09-21.

Parterna ska träffa lämpligt avtal så snart erforderlig fastighetsbildning har vunnit laga kraft.

§ 5

MARKANVISNINGSPOLICY M.M.

-Hamnen ska - följa samtliga villkor i bilagda markanvisningspolicy (Bilaga 2), beslutad i kommunfullmäktige den 15 december 2015. Detta innebär bland annat att Hamnen i tillämpliga delar skall följa Stadens, av kommunfullmäktige, gatu- och fastighetsnämnden, marknämnden eller exploateringsnämnden vid markanvisningar beslutade generella krav.

Enligt Stadens markanvisningspolicy gäller vidare att markanvisningen inte får överlåtas samt att Staden under vissa förutsättningar får återta markanvisningen. Med tillägg till detta har Staden rätt att återta markanvisningen om Hamnens ägarförhållanden ändras utan Stadens godkännande därtill. Om Hamnen går i konkurs förfaller markanvisningen.

§ 6

GILTIGHET

Detta markanvisningsavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt från någondera parten om inte överenskommelse om exploatering enligt § 1 och § 4.3 ovan träffats mellan Staden och Bolaget senast 2019-09-21.

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 överklaga beslut att anta detaljplan och att beslut om antagande av detaljplan kan prövas i särskild ordning,
- 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 Stockholms Hamn AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Karta markanvisat område
2. Markanvisningspolicy 15 juni 2015
3. NDS Handlingsprogram
4. Program för hållbar stadsutveckling, Norra Djurgårdsstaden