

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Stockholm Avfall AB (org.nr. 556969-3087), nedan kallat **Bolaget**, har under förutsättning som anges i § 6 nedan träffats följande

## MARKANVISNINGSAVTAL

### § 1

#### MARKANVISNING

Exploateringsnämnden har 2022-09-29 beslutat att till Bolaget anvisa ett utrymme inom det på bilagda karta (Bilaga 1) angivna markområdet för sopsugsterminal. Det anvisade utrymmet ligger inom fastigheten Ladugårdsgärdet 1:54 samt Ladugårdsgärdet 1:9 i stadsutvecklingsområdet Värtahamnen.

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 inklusive tomträttsavtal för detta utrymme.

### § 2

#### AVSIKTSFÖRKLARING/MÅL

Bolaget och Staden ska tillsammans verka för att det ovan angivna utrymmet planläggs för en sopsugsterminal. Sopsugsterminalen omfattar terminalutrymme med teknisk utrustning. Till sopsugsterminalen ska kopplas en rangeryta.

Följande huvudprinciper ska gälla:

- Utrymmet ska användas för sopsugsterminal för tre fraktioner och ska försörja ca 1 700 bostäder och ca 300 000 kvm verksamhetsyta i områdena Valparaiso, Södra Värtans Norra del, Södra Värtans Södra del, Södra Värtans Mellandel.
- Utrymmet ska inrymma sopsugsterminalens samtliga funktioner.
- Utrymmet/kvartersmarken för sopsugsterminalen ska upplåtas med tomträtt till Bolaget enligt de riktlinjer som kommunfullmäktige beslutar.
- Utrymmet ska 3D-fastighetsbildas och angränsar till en fastighet som kommer att markanvisas en annan part.
- Rangeryta ska reserveras i anslutning till utrymmet. Rangerytan ska utformas så att den samnyttjas för transporter till angränsande fastigheter och kostnaderna fördelas mellan berörda fastigheter.
- Om angöringsvägen är gemensam med angränsande fastigheter, får rättigheten att använda vägen säkras med officialservitut eller gemensamhetsanläggning.

Den slutliga platsen för sopsugsterminalen kommer fastställas i samverkan mellan Staden och Bolaget i det kommande planarbetet för Valparaiso. Terminalutrymmet och rangeryta ska utformas i samråd mellan den kommande byggaktören för kvartersmarken, Staden och Bolaget och utformas på ett sådant sätt att det främjar ändamålet och säkerställer drift, se (Bilaga 2).

Det markanvisade området ligger inom Norra Djurgårdsstaden som av Stockholms Stad utsetts till hållbarhetsprofilområde vars vision och mål beskrivs i Program för hållbar stadsutveckling. I Programmet vävs stadsbyggnadsprinciperna och hållbarhetsmål samman som är styrande för utvecklingen i Norra Djurgårdsstaden. Stadsbyggnadsprinciperna preciseras genom exempelvis Kvalitetsprogram. Hållbarhetsmålen konkretiseras och förtydligas i ett Handlingsprogram med preciserade krav och uppföljningsprocess (Bilaga 3).

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

- att arbeta för att uppfylla tillämpliga delar av krav enligt Handlingsprogrammet,
- att, på egen bekostnad, aktivt och kontinuerligt följa upp och redovisa sina resultat i Hållbarhetsportalen, som är en webbaserad databas,
- att delta i gemensamma aktiviteter (kompetensprogram etc.) för att skapa dialog och utveckla kunskap och kompetens inom hållbart byggande,
- att, i förvaltningsskede, rapportera historiska mätdata till Hållbarhetsportalen.

För att konkretisera ovanstående åtaganden och ambitioner åtar sig Bolaget att inom den blivande kvartersmarken ska följa tillämpliga delar av Norra Djurgårdsstadens stadsbyggnadsprinciper samt bifogat Handlingsprogram. Kraven i Handlingsprogrammet ska under planeringsarbetet preciseras för att sedan ingå som en bilaga i överenskommelse om exploatering enligt § 2.

Bolaget ska ansluta sig till en gemensam bygglogistikanläggning (trafiklots, omlastningscentral och avfallsanläggning) för Norra Djurgårdsstaden kallat BLC. Syftet med BLC är att skapa ett hållbart och resurseffektivt byggande inom stadsutvecklingsområdet. BLC tillhandahåller logistik tjänster inom planering och genomförande bl a skalskydd, korttidslager, samlastning avfallshantering m m. Samtliga byggherrar inom stadsutvecklingsområdet ska ansluta sig till BLC och ta fram en logistikplan för projektet. Aktuell prislista för tjänster och anslutningsavgift samt fakta om tjänster finns att hämta på webbplats, [www.ndslogistik.se](http://www.ndslogistik.se). Villkor för anslutning fastställs senast 6 månader före byggstart.

Bolaget är medvetet om vikten av mycket god samordning med Staden och övriga exploitörer i området för att möjliggöra färdigställande av gator och ledningar på allmän plats samt grundläggning och utbyggnad av kvartersmark.

Innan Staden tecknar överenskommelse om exploatering med den eller de byggaktörer vars fastighet som den permanenta terminalens 3D-utrymme urholkar, ska ett separat entreprenadavtal mellan byggaktören och SVOA tecknas på marknadsmässiga nivåer som reglerar uppförandet och kostnadsfördelning av anläggningskostnaderna för terminalen fördelat på total BTA. Entreprenadavtalet ska biläggas till byggaktörens överenskommelse om exploatering med Staden.

## § 3

## DETALJPLAN

Bolaget 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.

Detaljplanen kommer utvecklas utifrån de principer som framgår av fördjupat program för Södra Värtahamnen, (Bilaga 4).

## § 4

## EKONOMI

4.1. Utredningskostnader

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

Staden beställer framtagande av detaljplan av stadsbyggnadskontoret. Bolaget ska dock, tillsammans med övriga exploatörer som är aktiva i planområdet, ersätta Staden för de utredningar och det arbete som bekostats av Staden. Kostnaderna avser utrednings- och projekteringskostnader samt övriga plankostnader som t.ex. av stadsbyggnadskontoret nedlagt tid och i förekommande fall plankonsult. Bolagets kostnadsandel beräknas som bolagets byggrätt/total byggrätt multiplicerat med total kostnad. Bolagets andel av Stadens upparbetade kostnader för framtagande av detaljplan ska erläggas mot faktura när detaljplanen varit på samråd. Efter samrådet debiteras Bolaget löpande

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

4.2. Bygg- och anläggningskostnader*Kvartersmark*

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

Staden utför erforderliga utredningar och avhjälpandeåtgärder av de föroreningar man eventuellt finner så att detaljplanens syfte kan uppnås. Riktvärden och åtgärds mål ska under planeringsarbetet preciseras för att sedan ingå som en bilaga i överenskommelse

om exploatering enligt § 1. Staden bekostar inga åtgärder enligt ovan som beställts av Bolaget.

Bolagens undersökningsplikt enligt lag påverkas inte av Stadens bedömning vad gäller behovet av provtagning, utredningar m.m.

Bolaget är medvetet om att Fastigheten tidigare varit bebyggd och att den därmed kan innehålla lämningar från tidigare verksamheter, exempelvis stödmurar, ledningar m.m. Staden kommer i samråd med Bolaget ta fram en grovschaktplan med grundläggningsnivåer på ca 50 cm under huvudsaklig källarnivå. Staden schaktar, avlägsnar eventuella lämningar och renar marken minst ner till den angivna grundläggningsnivån så att de platsspecifika åtgärdsmålen uppfylls. I de fall berg påträffas vid saneringsschakt kommer inte bergschakt att utföras. Bolaget startar sina entreprenadarbeten vid grovschaktade ytor. Bolaget tar på sig ansvaret för bergschakt och att avlägsna eventuella lämningar under grovschaktade ytor.

Bolaget ansvarar för att minimera länshållning vid val av höjdsättning samt byggmetod. Bolaget ansvarar för eventuell hantering och rening av länshållningsvatten.

Bolaget ska ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande 3D fastigheten.

Vid gemensamma lösningar/anläggningar ansvarar respektive fastighetsägare för grundläggning och bärande konstruktioner inom den egna fastigheten. Eventuell tillgänglighet för angränsande fastigheter kommer att regleras via gemensamhetsanläggning, servitut eller annan lösning.

#### 4.3 Fastighetsbildning

Staden ska vidta och bekosta de åtgärder som ankommer på Staden i egenskap av fastighetsägare för bildandet av 3D-fastigheten. Nödvändiga rättigheter till förmån för den blivande 3D-fastigheten som krävs för genomförandet behöver säkras i lantmäteriförrättningen med angränsande fastigheter. Detta gäller t.ex. tillfartsvägar, ventilation, utrymning och övriga installationer som behöver belasta annans fastighet. Rättigheterna ska tillgodoses genom inrättande av servitut, nyttjanderätt eller GA.

För det fall det vid lantmäteriförrättningen inte är möjligt att upplåta tomträtt på det sätt som föreslås av Staden, ska Staden istället överlåta fastigheten med tillhörande 3D-utrymme med äganderätt till Bolaget. Köpeskillingen ska fastställas med utgångspunkt från det värde som ligger till grund för tomträttsavgälden.

#### 4.4. Tomträttsupplåtelse

Staden ska till Bolaget med tomträtt upplåta den blivande kvartersmarken för sopsugsterminal. Parterna ska träffa överenskommelse om exploatering när planarbetet hunnit så långt att parterna tillsammans anser att en sådan kan träffas, dock senast 2024-09-29.

Avgälden för sopsugsterminal ska uppgå till 72 kr/kvm BTA med värdetidpunkt 2022-01-01. Från värdetidpunkten ska omräkning av avgälden ske med 3 % fram till tillträdesdagen.

Om kommunfullmäktige vid tidpunkt för tecknande av överenskommelse om exploatering har fattat beslut om riktlinjer för tomträttsavgäld för sopsugsterminaler, och beslutet har vunnit laga kraft, ska avgälden istället beräknas enligt dessa riktlinjer.

## § 5

### MARKANVISNINGSPOLICY M.M.

Bolaget ska följa samtliga villkor i bilagda markanvisningspolicy (Bilaga 5), beslutad i kommunfullmäktige den 15 december 2015. Detta innebär bland annat att Bolaget ska följa Stadens, av kommunfullmäktige, gatu- och fastighetsnämnden, marknämnden eller exploateringsnämnden vid markanvisningar beslutade generella krav. Exempel på sådana krav är att integrera olika former av specialbostäder, lokaler för förskola, social omsorg och service, att göra ute- och inomhusmiljön tillgänglig för människor med funktionsnedsättning, att uppfylla vissa krav avseende avfallshantering och byggnation i anslutning till allmän platsmark m.m.

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 Bolagets ägarförhållanden ändras utan Stadens godkännande därtill. Om Bolaget 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 2024-09-29.

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

Stockholm den 22/08/19


För Stockholms kommun  
genom dess exploateringsnämnd

För Stockholm Avfall AB

.....  
( )

  
.....  
( MALIN WERNER )

.....  
( )

  
.....  
( Jenny Bengtsson )

## BILAGOR

1. Karta med markerat område för markanvisning
2. Exempel på utformning av sopsugsterminal
3. Program för hållbar stadsutveckling
4. Handlingsprogram Valparaiso
5. Markanvisningspolicy

FÖRKLARINGAR

Höjdsystem: RH 2000  
Koordinatsystem: Sveref 99 18 00

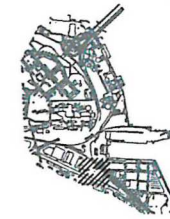
-  Befintlig sopsugsledning Ø 400
-  Sopsugsledning under produktion
-  Provisorisk terminal
-  Sopsugsledning till provisorisk terminal
-  Permanent terminal
-  Sopsugsledning till permanent terminal
-  Kommande skeden

Område för terminalplacering  
Exakt placering terminal inom område ej beslutat.


VALPARAISO

Kommande GC-bro

BRES



BET	ANVÄNDNING	DATUM	REVIS
-----	------------	-------	-------

		<b>EXPLOATERINGSKONTORET</b> www.stockholm.se/exploateringskontoret	
PROJEKT CSprojekt AB	TELEFON 0761484785	PROJEKTANSVÄRIG D. COLLIN	ANSVARIG D. COLLIN
UPPGIFTSOMRÅDE	2022-02-04		

SOPSUGSTERMINALER VÄRTAHAMNEN			
SOPSUG PLAN		SKALA	FÖRSTÄ A1
PROJEKT NR.	UPPGIFTSOMRÅDE	DATUM	REVIS
ANSVÄRIG			
PROJEKTNUMMER CS006-001			

METER 0 5 10 20 30 40 50

## Bilaga 2. Exempel på utformning av sopsugsterminal

För sopsugsterminalen krävs två typer av yta; *terminalutrymme* med teknisk utrustning samt en reserverad yta för fri passage framför terminalport, kallat *rangeryta*. I den kommande planeringen inom kvarteret där markanvisningen avser ska möjlig placering beakta de utrymmeskrav som krävs för befintliga tillfartsvägar, angoring, begränsningar i höjd och rangerytor. Nedan utrymmeskrav är generella för terminalutrymme samt rangeryta. Beroende på kvarterets förutsättningar kan utformningen anpassas. För att säkerställa drift ska terminalutrymmet inte omfatta traverslösningar.

Rangeryta: ca 16 meter framför 3D-utrymmet; 18x16 m.

Rangeryta ska reserveras i anslutning till 3D-fastigheten. Rangerytan ska utformas så att den samnyttjas för transporter till angränsande fastigheter och kostnaderna fördelas mellan berörda fastigheter. Ytan måste alltid vara tillgänglig för SVOA samt fri från uppställning från fordon eller material, ingen gångtrafik får förekomma.

Terminalutrymme: ca 18x16x6 m (BxDxH), F-container (utvändiga mått)

SVOAs standardkonfiguration av terminal är tre fraktioner. Det innebär att terminalens storlek är 4 stycken avfallscontainrar varav tre av dessa består av komprimatorcontainrar därtill övrig teknisk installation. Nedan visas ett exempel på terminalutrymme med utrustning.

