

Mellan Stockholms kommun (org.nr. 212000-0142) genom dess exploateringsnämnd som ägare till Fastigheterna Stockholm Postgården 2 och Stockholm Postgården 4, nedan **Jordägaren** och Region Stockholm genom dess Förvaltning för utbyggd tunnelbana (org.nr. 232100-0016)/SL Nya Tunnelbanan AB (org.nr. 559318-0770), nedan **Nyttjanderättshavaren**, gemensamt benämnda **Parterna**, har träffats följande

AVTAL OM ANLÄGGNINGSARRENDE

AVSEENDE MASSHANTERING M.M. PÅ ÅRSTAFÄLTET

Bakgrund

Den 21 april 2017 undertecknades ett avtal mellan staten, Stockholms läns landsting (numera Region Stockholm), Stockholms stad, Huddinge kommun, Solna stad, Täby kommun, Österåkers kommun och Vallentuna kommun om utbyggnad av tunnelbanan och nya bostäder kallat Sverigeförhandlingen. Inom ramen för Sverigeförhandlingen genom det så kallade ”Ramavtal 6 – Storstad Stockholm” har ovanstående parter kommit överens om satsningar på utbyggd kollektivtrafik som möjliggör byggandet av ett stort antal nya bostäder i Stockholms län. Överenskommelsen innebär bl. a att Region Stockholm ska bygga ut Tunnelbana mellan Fridhemsplan och Älvsjö och att Stockholms Stad ska tillse ett ökat bostadsbyggande om 48 500 nya bostäder. Stockholms stad och Region Stockholm har därtill tecknat ett genomförandeavtal vilket reglerar genomförandet av tunnelbanans utbyggnad mellan Fridhemsplan och Älvsjö inklusive samverkan i gränssnitten mellan tunnelbanans utbyggnad och planerad stadsbebyggelse i tunnelbanans närområde.

Utbyggnaden av tunnelbanan mellan Fridhemsplan och Älvsjö görs i allt väsentligt helt under jord. Möjligheten att återanvända bergmassorna inom de egna entreprenaderna är begränsade eftersom den fas då massorna utvinns inte sammanfaller med den fas då det föreligger behov av massor. För att minimera miljöbelastningen och påverkan för allmänheten eftersträvas att transportsträckorna hålls så korta som möjligt. I Stockholms län finns ett stort behov av bergmassor till infrastruktur och bostadsbyggande och regionens behov av bergmassor kommer att öka.

Stockholms Stad och Region Stockholm ingick den 24 februari 2025 ett (icke bindande) intentionsavtal. I intentionsavtalet angavs att parterna har som intention att utveckla en cirkulär masshantering, samt angavs följande.

- Staden strävar efter att välja ut och anvisa en eller flera lämpliga platser där masshanteringsanläggning kan anordnas för att ta emot och hantera massor vilket inkluderar bergmaterialet från utbyggnaden av tunnelbanan Fridhemsplan - Älvsjö för användande i Stadens stadsbyggnadsprojekt.

- Den entreprenör Region Stockholm utser får under en begränsad tid nyttja av Staden anvisade platser för hantering av bergmaterial från utbyggnaden av tunnelbanan Fridhemsplan – Älvsjö under förutsättning att tillstånd för verksamheten på platserna beviljas. Tillstånd för att bedriva verksamheten söks av FUT.
- Staden ska ersättas för nyttjandet av de anvisade platserna. Nivån på denna ersättning får beslutas i annan ordning.

I den fortsatta dialogen mellan Parterna är målsättningen att hitta lokalisering av mottagningsanläggning som utifrån Stadens utbyggnadsplanering och Region Stockholms produktionstakt motsvarar båda parterns önskemål.

I linje med ovanstående ska Parterna träffa tillfälliga markupplåtelser, avseende ytor som upplåts till Region Stockholm för masshantering. Detta avtal (**Nyttjanderättsavtalet**) utgör ett sådant avtal.

1. Nyttjanderättens omfattning och ändamål

Jordägaren upplåter till Nyttjanderättshavaren ett markområde om cirka 36 000 kvm utgörande del av fastigheterna Stockholm Postgården 2 och 4. Området har markerats med röd markering på bifogad karta, bilaga 1. Området benämns nedan **Markområdet**.

Markområdet får användas för masshanteringsanläggning för att ta emot, hantera (t.ex. genom krossning), lagra och försälja bergmassor, huvudsakligen från utbyggnaden av tunnelbanan Fridhemsplan - Älvsjö.

Nyttjanderättshavaren äger inom Markområdet rätt att uppföra och bibehålla för verksamheten erforderliga anläggningar och byggnader, exempelvis arbetsbodar, solceller och förråd. Nyttjanderättshavaren svarar för att nödvändiga tillstånd, lov och lagkrav har erhållits och uppfylls av berörda myndigheter innan anläggningar och byggnader uppförs inom Markområdet. Inom Markområdet kommer även arbetsfordon som används på platsen att uppställas och eventuellt elladdningsstationer att anläggas. Lastning och lossning av fordon, backning av fordon, parkering samt övrig verksamhet kopplad till Markområdet och de som vistas där får endast ske och bedrivas inom Markområdet utan påverkan på omgivande områden mer än vad tillstånd och villkor anger. Fordon som endast används för arbetspendling, av privat karaktär, får inte parkeras inom Markområdet.

Nyttjanderättshavaren är skyldig att låta Jordägaren, eller annan som därtill har Jordägarens tillstånd, utan ersättning inom Markområdet bibehålla och nyttja samt vid behov utföra akuta och löpande drift- och underhållsarbeten på exempelvis befintliga ledningar i mark, ledningsstolpar och dylikt samt att tåla intrång eller olägenhet i anledning härav utan rätt till ersättning. Nyttjanderättshavaren är även skyldig att lämna ombud för jordägaren tillträde för besiktning, tillsyn eller visning. Tillträde till Markområdet får dock endast ske efter anvisning från av Nyttjanderättshavaren anlita entreprenör som Bas-U (byggarbetsmiljösamordnare).

2. Markområdets skick

Markområdet upplåtes i befintligt skick. Inför upplåtelse ska området mätas in och mätresultatet inklusive +höjder protokollföras. Nyttjanderättshavaren ska stå för kostnader uppkomna för inmätning.

Nyttjanderättshavaren och Jordägaren ska tillsammans utföra syn av Markområdet och anslutande vägnät inför tillträdet. Protokoll från synen ska upprättas och godkännas av båda Parterna. Nyttjanderättshavaren ska stå för kostnader uppkomna för synen med undantag för nedlagd tid av Jordägarens personal.

3. Nyttjanderätsperiod, uppsägningstid och förlängningstid

Markområdet tillträds 2028-08-01 "Tillträdesdagen".

Tillträdesdagen är beroende av att pågående groventreprenad E02 kan slutföras till den sista mars 2028, i enlighet med gällande kontrakt upprättat mellan Jordägaren och Skanska AB. Jordägaren meddelar Nyttjanderättshavaren senast 12 månader innan Tillträdesdagen ifall tillträdet kan tidigareläggas alternativt behöver framskjutas något i tid.

Markområdet får nyttjas från Tillträdesdagen till och med den 2031-12-31, varvid Markområdet ska avträdas utan föregående uppsägning.

Vid behov av förlängning av upplåtelsen får Nyttjanderättshavaren skriftligen senast tre månader före avtalstidens utgång påkalla förlängning av avtalstiden med ytterligare sex månader åt gången tills arbetena är färdigställda. Om förlängning av nyttjanderättstiden godkänns ska Parterna skriftligen överenskomma om detta i ett tillägg till detta Nyttjanderättsavtal.

4. Nyttjanderättsavgift

För upplåtelsen ska Nyttjanderättshavaren erlägga en årlig arrendeavgift om etthundrafemtiofyra (154) kronor per kvadratmeter. Arrendeavgift ska erläggas årsvis i förskott mot faktura, om inte Parterna överenskommer om annat.

Nyttjanderättshavaren ska utöver arrendeavgiften även erlägga mervärdesskatt (moms) med vid varje tid gällande skattesats om upplåtelsen innebär att jordägaren är eller blir skattskyldig för moms.

Regionen ska genom sin masshanteringsentreprenör tillförsäkra Staden en allmän rabattsats om tjugofem (25) procent, på entreprenörens vid var tid gällande marknadsmässiga pris för en primärt krossad produkt framställd inom ramen för verksamheten på Årstafältet.

Rätten till rabatt gäller under perioden 1 januari 2029 – 31 december 2031 och omfattar maximalt etthundratusen (100 000) ton för en primärt krossad produkt per kalenderår. Rabatten får endast nyttjas av Staden för Stadens egna projekt, entreprenader och exploatörer.

Om Staden inte utnyttjar hela det angivna rabatteringsstaket under ett kalenderår, bortfaller rätten till outnyttjad del utan möjlighet till överföring till kommande år.

Om Markområdet erhåller eget taxeringsvärde till följd av åtgärder inom området ska den påförda belöpande fastighetsskatten betalas av Nyttjanderättshavaren.

5. Anslutningar och abonnemang

Nyttjanderättshavaren ansvarar och bekostar för projektet erforderlig infrastruktur för elförsörjning, vatten och avlopp, med flera samt tecknande av abonnemang.

Nyttjanderättshavaren har rätt att uppföra in- och utfartsväg till Markområdet över fastighet Stockholm Årsta 1:1. Till Markområdet medges två in- och utfarter vars lokalisering ska godkännas av Jordägaren. Ytterligare in- och utfarter ska skriftligen godkännas av Jordägaren. Nyttjanderättshavaren har rätt att för Markrådets nyttjande anlägga enskild väg inom Markområdet. Det ankommer på Nyttjanderättshavaren att svara för och bekosta samtliga åtgärder för vägs anläggande, drift och underhåll.

6. Drift och underhåll m.m.

Drift och underhåll inom Markområdet

Nyttjanderättshavaren ska stå för nödvändig drift- och underhåll inom Markområdet. Nyttjanderättshavaren ska tillse att Markområdet hålls fritt från klotter på byggplank eller andra inhägnader. Klotter ska tas bort snarast.

Träd och vegetation

Nyttjanderättshavaren får inom Markområdet ta bort förekommande träd och vegetation. Undantag ska gälla för träd som är särskilt skyddsvärda. Parterna ska under syn, innan tillträdet, komma överens om vilka träd som ska sparas och nyttjanderättshavaren är skyldig att skydda dessa träd mot åverkan under nyttjanderätsperioden med hänsyn och utgångspunkt till den tänkta verksamheten. Sly ska tas bort kontinuerligt.

Övrigt

Nyttjanderättshavaren är i övrigt skyldig att hålla god ordning på Markområdet samt nyttja området så att minsta möjliga olägenhet orsakas grannar och övrig omgivning. Detta inbegriper åtgärder för hantering av olovligt parkerade fordon m.m.

7. Ändringar av Markområdet

Nyttjanderättshavaren får inte utan Jordägarens skriftliga godkännande använda Markområdet i annan omfattning eller för annat ändamål än vad som följer av p. 1.

8. Ansvar

Nyttjanderättshavaren svarar för och bekostar de åtgärder som från tid till annan krävs av försäkringsbolag, myndigheter med mera.

I de fall upplåtelsen enligt detta avtal medför kostnader eller skada för Jordägaren ska denna ersättas av Nyttjanderättshavaren. Nyttjanderättshavarens ansvar enligt ovan omfattar även åtgärder som vidtas eller underlåts av dess anställda samt av Nyttjanderättshavaren anlitade entreprenörer, leverantörer och övriga personer. Sådant ansvar omfattar även obehöriga som på grund av förhållande på Nyttjanderättshavarens sida kunnat bereda sig tillträde till Markområdet. Ansvaret omfattar även skador uppkomna för tredje man till följd av Nyttjanderättshavarens verksamhet. Parterna är överens om att arrendeavgiftens storlek har tagit hänsyn till detta utökade ansvar.

Nyttjanderättshavaren svarar enligt miljöbalkens regler för den på Markområdet bedrivna verksamhetens konsekvenser gentemot Jordägaren och tredje man avseende såväl skador som tillhörande kostnader. Detta fram till dess verksamheten upphör och förklaras avslutad av tillsynsmyndighet.

Nyttjanderättshavaren ansvarar för att vidta betryggande anordningar för att undvika stopp eller skador på allmänna ledningar. Nyttjanderättshavaren ansvarar även för att säkerställa att läckage och spill av kemiska produkter inte sker inom Markområdet.

Nyttjanderättshavaren förbinder sig att under hela avtalsperioden vidta dammbindande åtgärder vid masshantering och krossverksamhet. Sådana åtgärder ska minst omfatta regelbunden vattenbegjutning av krossanläggningen, massupplag och interna transportvägar under drifttid samt vid torrt väder eller då dammbildning annars kan uppstå. Nyttjanderättshavaren ska tillse att journal förs över utförda dammbindningsåtgärder och på begäran tillhandahålla denna till Jordägaren. Jordägaren äger rätt att genom egen personal eller av denne utsedd tredje part kontrollera att skyldigheterna fullgörs.

Mottagning och lossning av bergmassor enligt Naturvårdsverkets riktlinjer för byggbuller dagtid som nattetid. Bullernivåer från verksamheten får vid närmaste bostadsfastighet inte överstiga gällande riktvärden. Nyttjanderättshavaren förbinder sig att vidta och vidmakthålla bullerskyddsåtgärder innefattande uppförande och underhåll av bullervallar/bullerskydd vid krossverksamhet samt användning av ljuddämpande utrustning på maskiner. Nyttjanderättshavaren ska tillse att bullermätningar sker löpande genom ackrediterad konsult samt tillhandahålla resultaten till Jordägaren och tillsynsmyndighet. Jordägaren äger rätt att när som helst kontrollera bullernivåerna genom egen eller tredje parts mätning.

Nyttjanderättshavarens ansvar omfattar även skada med anledning av åtgärder eller uteblivna åtgärder utanför Markområdet, t.ex. inom ramen för Nyttjanderättshavarens drift- och underhållsansvar för omkringliggande ytor.

Om Jordägaren tvingas utge avgifter, viten eller dylikt med anledning av att Nyttjanderättshavaren saknar erforderliga myndighetstillstånd, påförs avgifter eller motsvarande, eller på grund av Nyttjanderättshavarens brott mot vid varje tidpunkt gällande miljölagstiftning, ska Nyttjanderättshavaren utan dröjsmål fullt ut ersätta Jordägaren med motsvarande belopp.

Nyttjanderättshavaren svarar för att obehöriga inte kan bereda sig tillträde till Markområdet.

9. Samordning och möten

Markområdet ligger inom exploateringsområdet för Årstafältet. Under nyttjanderättstiden finns ett förväntat samordningsbehov och informationsutbyte behöver ske fortlöpande.

Avtals- och samordningsmöten

Jordägaren och Nyttjanderättshavaren ska delta i avtals- och samordningsmöten. Kvalitet-, arbetsmiljö- och miljöuppföljning samt trafiksäkerhet och riskhantering ska vara ingående punkter på dessa möten. Parterna ska delta med representant med befogenhet att sluta ekonomiska överenskommelser som kan komma att behandlas under mötet.

Arbetsmiljö BAS-U möten

Staden kallar till BAS-U möten för att säkerställa samordning och genomgång av arbetsmiljö- och säkerhetsarbetet inom och i anslutning till Markområdet. Risker och åtgärder ska diskuteras. FUT och Entreprenören ska delta med behörig BAS-U-personal med formella befogenheter att ta beslut om åtgärder.

Extern samordning och kommunikation

FUT är huvudansvarig för all extern samordning, information och kommunikation rörande åtaganden enligt detta avtal för Markområdet, även massmediakontakter. Markägaren är behjälplig genom att delge information ur ett markägarperspektiv och Stadens arbete.

10. Utformning, skyltar, vattenutsläpp m.m.

Utformning

Markområdet ska vara inhägnat med ett minst 3 meter högt plank, om inte annat föreskrivs i villkor för trafikanordningsplan.

- Inhägnaden ska gå ända ned till marken.
- Dörrar och grindar ska öppnas inåt eller kunna skjutas åt sidan.

Byggskyltar

Ytor inom Markområdet får nyttjas för information. Informationen får innehålla uppgifter om projektet, byggherre och huvudentreprenörs namn, logotyp samt kontaktinformation. Max yta är 12 m² och avser total yta inom projektet. Högst tre byggskyltar får uppföras inom området, om inte annat överenskommes mellan Parterna.

På ett likvärdigt sätt som ovan får exponeringsytor tillhörande en lokal med verksamhet, som tillfälligt blockeras på grund av byggverksamhet, upplåtas på närliggande lämplig yta tillhörande byggverksamheten.

Annan information, skyltning, reklam, annonsering eller marknadsföring får inte ske på byggnad, inhägnad eller inom området

Slangar och kablar

Om slangar, rör, kablar eller liknande hängs upp över gång-, cykel-, eller körbana ska detta ske på en fri höjd av minst: 2,5 m över gångbana, 3 m över cykelbana och 4,6 m över körbana.

Om slangar, rör, kablar eller liknande placeras på gång- och cykelbana ska de täckas med halkfritt skydd. Dessa ska vara utformade så att de enkelt kan passeras med barnvagn, rollator eller rullstol. De ska vara försedda med kontrastmarkering för personer med nedsatt syn. Placering över körbana kräver ett särskilt medgivande från Jordägaren.

Vattenutsläpp

Stockholm Vatten och Avfalls riktlinjer för länshållningsvatten ska följas. Alternativt kan vattnet ledas fram till lämplig rännstensbrunn i närheten. Vintertid och vid risk för isbildning får vatten inte släppas ut på gatan.

<http://www.stockholmvattenochavfall.se/>

Krav på kommande masshanteringsentreprenad

Alla bergprodukter som produceras inom Markområdet certifieras enligt gällande standard. För produkter som certifieras enligt exempelvis SS-EN 13242 *Ballast för obundna och hydrauliskt bundna material till väg- och anläggningsbyggande*, gäller att svavelhalter ska analyseras och deklarerats om de överstiger 1 %.

Drivmedelskrav

Nyttjanderättshavaren svarar för att minsta andel fossilfri el, vätgas eller hållbara biodrivmedel inom dess entreprenad, inkluderat masstransporter till Årstafältet, är 90% eller bättre.

11. Inskrivning

Detta avtal får inte skrivas in.

12. Upplåtelse i andra hand och överlåtelse

Nyttjanderättshavaren får inte utan Jordägarens skriftliga godkännande upplåta Markområdet, helt eller delvis, eller upplåta annan nyttjanderätt till Markområdet eller till på Markområdet belägen byggnad eller annan anläggning. Jordägaren är dock medveten om att Nyttjanderättshavarens rättigheter och skyldigheter i detta avtal helt eller delvis kommer att utövas av den som Nyttjanderättshavaren sätter i sitt ställe, t.ex. en entreprenör som anlitas för att bedriva verksamheten inom Markområdet.

Nyttjanderättshavaren får inte utan Jordägarens skriftliga godkännande överlåta nyttjanderätten.

13. Indirekt besittningsskydd

Detta avtal är inte förenat med något besittningsskydd. Bestämmelserna i 11 kap. 5-6 b §§ jordabalken gäller inte för detta nyttjanderättsavtal.

14. Förbehåll vid överlåtelse

Jordägaren ska vid överlåtelse tillse att den nya ägaren av Markområdet inträder i Jordägarens ställe avseende denna nyttjanderätt. Jordägaren ska skriftligen informera Nyttjanderättshavaren om en eventuell överlåtelse av Markområdet.

15. Återlämnande vid nyttjanderättsavtalets upphörande m.m

Nyttjanderättshavaren ska vid nyttjanderättstidens utgång, om Parterna inte kommer överens om annat, ha avlägsnat samtliga andra föremål inom Markområdet och återlämna Markområdet som en grusad yta. Höjdsättning för den grusade ytan ska motsvara de nivåer markområdet hade vid tillträde +/- 0,1 meter, om Parterna inte kommer överens om annat.

Nyttjanderättshavaren och Jordägaren ska gemensamt genomföra syn av Markområdet inför avflyttning. Protokoll från synen ska upprättas och godkännas av båda Parterna. Nyttjanderättshavaren bekostar kostnader uppkomna för synen med undantag för av Jordägarens personal nedlagd tid.

Nyttjanderättshavarens åtaganden beträffande återställande ska anses vara fullgjorda då Jordägaren efter syn och inmätning vid återlämnandet skriftligen godkänner och återtar Markområdet.

16. Ändringar och tillägg

Ändringar och tillägg till detta avtal ska för sin giltighet göras skriftligen och undertecknas av båda Parter.

Parterna är medvetna om att vissa ändringar av upplåtelsens tid och Markområdets omfattning kan leda till att det i juridisk mening anses uppkomma en ny upplåtelse. Parternas avsikt är dock, om inte annat uttryckligen anges, att kommande tilläggsavtal inte ska förändra Parternas åtaganden så som de har uttryckts i Nyttjanderättsavtalet.

Avtalet har upprättats i två likalydande exemplar av vilka Parterna tagit var sitt.

Stockholm den

För Stockholms kommun

För Region Stockholm
/SL Nya Tunnelbanan AB

.....

(Thomas Andersson)

.....

(Per Ling-Vannerus)

.....

(Jesper Skiöld)

.....

(Johan Brantmark)

BILAGOR

1. Markområdet

