

Handläggare
Jesper Skiöld
08-508 264 54**Till**
Exploateringsnämnden
2025-12-11

Upplåtelse av arrende inom del av fastigheterna Postgården 2 & 4 i Östberga till Förvaltning för utbyggd tunnelbana

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden beslutar om arrendeupplåtelse inom del av fastigheterna Postgården 2 & 4 till Förvaltningen för utbyggd tunnelbana och ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Jenny Linné
Avdelningschef

Sammanfattning

Förvaltningen för utbyggd tunnelbana har ett behov av markområden för masshantering i samband med utbyggnaden av tunnelbanans gula linje. Del av fastigheterna Postgården 2 & 4 kan upplåtas med arrende till Förvaltning för utbyggd tunnelbana (FUT) under perioden 2028-08-01 till 2031-12-31. För arrendet finns en överenskommen årlig arrendeavgift om 154 kronor per kvadratmeter tomtyta. Härutöver ska Stockholms stad erhålla en allmän rabattsats om tjugofem procent på för krossade produkter som framställs inom området i syfte att främja cirkulär masshantering.

Kontoret anser att det är mycket positivt om transportbehovet från FUTs uttag av bergmassor vid utbyggnad av tunnelbanan kan begränsas och att cirkulär masshantering främjas. Kontoret

bedömer att det är fördelaktigt att upplåta berörd markyta och träffa avtal i enlighet med förslag till arrendeavtal.

Bakgrund

Den 21 april 2017 undertecknades ett avtal mellan bl.a. staten, Stockholms läns landsting (numera Region Stockholm) och Stockholms stad om utbyggnad av tunnelbanan och nya bostäder kallat Sverigeförhandlingen. 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 för Förvaltning för utbyggd tunnelbana (FUT) att återanvända bergmassorna inom de egna entreprenaderna är begränsade. För att minimera miljöbelastningen och påverkan för allmänheten eftersträvas att transportsträckor av massor hålls så korta som möjligt. I Stockholms län finns ett stort behov av bergmassor till infrastruktur och bostadsbyggande, vilket väntas öka över tid.

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. Dessutom 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.

- Staden ska ersättas för nyttjandet av de anvisade platserna. Nivån på denna ersättning får beslutas i annan ordning.

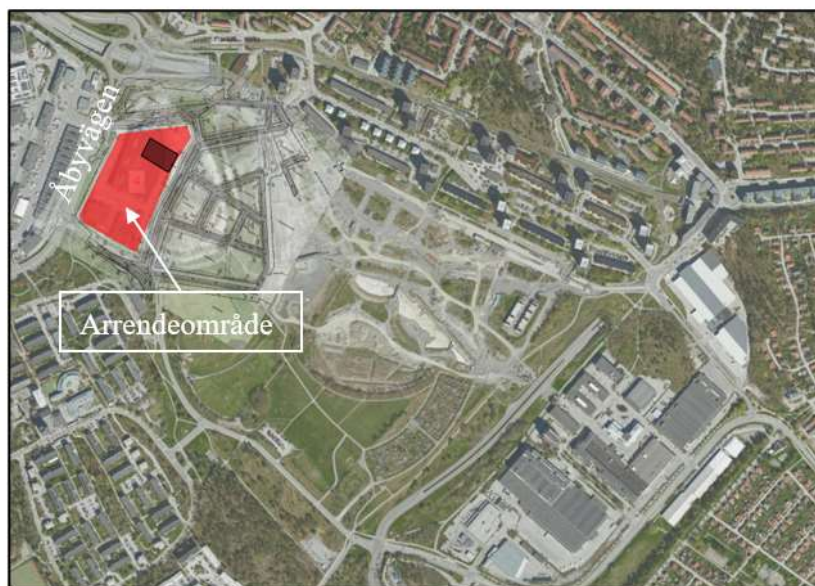
Målsättningen är att lokalisera ytor som kan emotta de volymer massor som genereras vid uttagning av berg för tunnelbanan utifrån Stadens utbyggnadsplanering och i Region Stockholms förväntade produktionstakt.

I samarbete med FUT har Staden prövat ett större antal ytors lämplighet för lokalisering av en eller flera masshanteringsanläggningar. En betydande andel av bergmassorna förväntas kunna mottas av Norra Djurgårdsstadens masslogistikcenter inom anläggningar vid Norra Djurgårdsstaden och Vårbykrossen i Kungens kurva.

Härutöver har behov identifierats av en yta för masshantering i närmare geografisk anslutning till Gula linjens sträckning mellan Fridhemsplan och Älvsjö. Motiv är primärt att begränsa transportbehovet till följd av massuttaget för tunnelbanan. Flera prövade ytor, bl.a. i Älvsjö, har i utredningsskedet avfärdas. Framförallt utifrån aspekter om ytors begränsade storlek eller att markförutsättningarna varit mindre goda utifrån det behov som uppkommer.

Förslag till arrendeavtal

Ett förslag till anläggningsarrende finns framtaget vilket innebär att ett markområde inom del av fastigheterna Postgården 2 & 4 på Årstafältet upplåts med nyttjanderätt åt FUT för en masshanteringsanläggning. Avtalet medför att markområdet kan nyttjas för att ta emot, hantera (t.ex. genom krossning), lagra och försälja bergmassor. För områdets utbredning, se Figur 1.



Figur 1: Markområde för arrendet är illustrerad som ett rödskrafferat område, öster om Åbyvägen. Mörk fyrkantig yta inom det rödskrafferade området är Årstafältets yta för sametablering.

Avtalet medför att markområdet ska upplåtas till FUT i enlighet med Stadens huvudprinciper för arrendeupplåtelser och baserat på den mall för arrendeavtal som Staden och FUT överenskommit kring i överordnat genomförandeavtal.

Genom arrendet medger Staden FUT rätt att nyttja ett markområde om cirka 36 000 kvm tomtyta för en masshanteringsanläggning. FUT kommer att anlita en extern masshanteringsentreprenör för att bedriva verksamheten inom markområdet. Arrendeavtalet gäller för perioden från 2028-08-01 till 2031-12-31. Tillträdestidpunkten den första augusti 2028 är dock beroende av att arbeten inom Stadens pågående entreprenad E02 på Årstafältet kan slutföras till den sista mars 2028 i enlighet med gällande tidplan.

För markupplåtelsen ska FUT erlægga en årlig arrendeavgift om 154 kronor per kvadratmeter, motsvarande 5 544 000 kronor per år. FUT ska genom sin masshanteringsentreprenör tillförsäkra Staden en allmän rabattsats om tjugofem procent på entreprenörens marknadsmässiga pris för krossade produkter framställda inom ramen för verksamheten på Årstafältet. Rabatten omfattar maximalt etthundratusen ton per kalenderår. Rabatten får nyttjas för Stadens egna projekt.

Föreslagen arrendeavgift och i avtalet tillhörande villkor har godkänts av avdelningen för mark, värdering och juridik enligt exploateringskontorets rutiner för värdebedömningar av arrenden.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Den föreslagna upplåtelsen bedöms inte medföra några investeringar för exploateringsnämnden.

Den sammantagna intäkten för arrendeperioden beräknas till 18 942 000 kronor.

Andra konsekvenser för staden

Arrendet omfattar enbart en markupplåtelse. FUT avser genom en upphandlad entreprenör bedriva masshantering inom markområdet. FUT svarar därmed för att alla nödvändiga tillstånd, lov och lagkrav för verksamheten erhålls och efterlevs.

Under den tidsperiod som arrendet avser kommer bostadsbebyggelse att pågå inom etapp 1 och etapp 2/3 inom Årstafältet. Boende kommer under arrendetiden att flytta in i färdigställda bostäder i markområdets närhet. Under perioden för markupplåtelsen kommer FUT att ansvara för att riktlinjer för buller efterlevs och att åtgärder genomförs för att närboende och tredje man inte ska drabbas negativt till följd av verksamheten.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att det är mycket positivt om transportbehovet från FUTs uttag av bergmassor vid utbyggnad av tunnelbanan kan begränsas och att cirkulär masshantering främjas som i sin tur leder till minskade klimatutsläpp. Det är även positivt att markytor på Årstafältet kan nyttjas och generera avkastning under perioden mellan att groventreprenaden inom etapp 2/3 är färdigställd och före dess att marken ska användas för utveckling av bostäder. Kontoret bedömer att det är fördelaktigt att upplåta berörd markyta och träffa avtal i enlighet med förslag till arrendeavtal.

Slut

Bilaga

1. Avtal om anläggningsarrende avseende masshantering m.m.
på Årstafältet