

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Stiftelsen Fryshuset (org.nr. 802011-1582), nedan kallat **Stiftelsen**, har under förutsättning som anges i § 6 nedan träffats följande

MARKANVISNINGSAVTAL

§ 1

MARKANVISNING

Exploateringsnämnden har 2026-08-27 beslutat att till Stiftelsen anvisa det på bilagda karta (Bilaga 1) angivna markområdet. Det anvisade markområdet ligger inom fastigheten Mårtensdal 6 i stadsdelen Södra Hammarbyhamnen, med adress Hammarbyvägen.

Denna markanvisning innebär att Stiftelsen, 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 markområde.

§ 2

AVSIKTSFÖRKLARING/MÅL

Följande huvudprinciper ska gälla:

- Avsikten är att Stiftelsen ska riva befintlig skatehall som idag står på mark som är upplåten med arrende och uppföra en ny skatehall.
- Den nya bebyggelsen ska inrymma idrottsverksamhet/skatehall.
- Det anvisade markområdet där skatehallen ska byggas avses upplåtas med tomträtt och införlivas i fastigheten Fryshuset 3, som Stiftelsen idag har tomträtt till.
- Brandutrymning ska lösas inom kvartersmarken till exempel genom brandsäkra trapphus.
- Stiftelsen ska följa bifogade hållbarhetskrav (Bilaga 2). Stiftelsen förbinder sig att redovisa efterfrågade uppgifter för verifiering av kravuppfyllnad i av Staden

anvisat system för uppföljning. Stiftelsen godkänner att Staden får tillgång till redovisade uppgifter samt att staden får publicera resultatet från uppföljningen.

- Stiftelsen är medvetet om att exploateringen ska bidra till socialt värdeskapande stadsutveckling i enlighet med Bilaga 3. Stiftelsen ska tillsammans med staden identifiera mål och åtgärder för att stärka den sociala hållbarheten inom Södra Hammarbyhamnen.
- Stiftelsen är medvetet om att allmänna anläggningar, till exempel elnätstation, kan behöva inrymmas inom kvartersmarken.
- Staden bekostar inga ledningsomläggningar till följd av exploateringen.

§ 3

DETALJPLAN

Markområdet omfattas av gällande detaljplanen DP 2012-02448-54 (Bilaga 5). Detaljplanen stödjer markanvisningen och ingen ny detaljplan avses tas fram.

§ 4

EKONOMI

4.1. Utredning

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

Stiftelsen ansvarar för att ansöka om erforderliga tillstånd.

Samtliga anslutningsavgifter bekostas av Stiftelsen.

4.2. Bygg- och anläggning

Kvartersmark

Stiftelsen ska svara för erforderliga evakueringar och rivningar av byggnader inom den blivande kvartersmarken. Stiftelsen ska ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartersmarken.

På platsen där skatehallen planeras att uppföras finns stora ledningar för fjärrvärme, fjärrkyla och gas. Byggrätten i gällande detaljplan är utformad så att skatehallen byggs över ledningarna i befintligt läge och byggs så att ledningarna kommer vara tillgängliga för framtida reparationer. Staden bekostar inga ledningsomläggningar.

Allmän platsmark

Stiftelsen 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 Stiftelsens 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.

4.3. Föroreningar

Stiftelsen ska utföra och bekosta erforderliga markmiljöundersökningar i syfte att bedöma kvartersmarkens lämplighet samt vid behov provtagningar och utredningar för att bedöma behovet av efterbehandlingsåtgärder. Med efterbehandlingsåtgärd avses en åtgärd som syftar till att eliminera eller minska den nuvarande och framtida påverkan på människors hälsa, miljön eller naturresurser från föroreningar i mark, grundvatten, sediment, deponier, byggnader och anläggningar.

Stiftelsen ansvarar för att ansöka om erforderliga tillstånd.

Om Stiftelsen påträffar föroreningar eller har anledning att misstänka föroreningar ska Stiftelsen omgående informera Staden. Om föroreningshalter är över Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark för mindre känslig markanvändning (MKM) ska fortsatt hantering ske enligt en av Staden upprättad handlingsplan.

Vid genomförande av exploatering fördelas kostnader för hantering av förorenade jordmassor enligt följande.

Stiftelsen svarar för alla kostnader förknippade med hantering av jordmassor med halter upp till och med MKM samt övrig hantering av föroreningar med undantag för de merkostnader som Staden står för vid hantering av jordmassor enligt nedan.

Vid utförande av teknisk schakt svarar Staden för de merkostnader som uppstår för transport och avlämning till mottagningsanläggning av jordmassor med anledning av att jordmassorna har halter över MKM om inte Stiftelsen har avsättning för dessa jordmassor. Vid saneringsschakt står Staden även för vissa merkostnader som uppstår vid utförande av schakt och återfyllning med anledning av att jordmassorna har halter över MKM. Med avsättning avses stiftelsens återanvändning, återvinning på annan plats eller försäljning av berörda jordmassor. Med teknisk schakt avses jordschakt som utförs oavsett föroreningsnivå i marken och som utförs som en del av byggprojektet. Med saneringsschakt avses jordschakt, utöver teknisk schakt, som utförs i syfte att uppnå acceptabla risker och beslutat åtgärds mål med avseende på markföroreningar.

För rätt till ersättning krävs att klassificering av jordmassor är välgrundad utifrån representativa halter inom berört markområde samt att Stiftelsen uppfyller Stadens krav på utredning och redovisning. Staden bekostar inga åtgärder beställda av Stiftelsen om Staden inte i förväg godkänt dessa.

Villkoren avseende Stiftelsens rätt till ersättning utvecklas i överenskommelse om exploatering och i av Staden upprättad handlingsplan.

Staden ersätter inte Stiftelsen för eventuella stilleståndskostnader eller dylikt i samband med hantering av förorenade jordmassor eller annan efterbehandlingsåtgärd.

Stadens åtagande enligt ovan avser endast markföroreningar som påträffas i samband med exploateringen och avser enbart sådana föroreningar som uppkommit före Stiftelsens övertagande av marken.

4.4. Tomträttsupplåtelse

Staden ska till Stiftelsen med tomträtt upplåta kvartersmarken för idrottsändmål. Parterna ska träffa överenskommelse om exploatering, dock senast 2028-08-27.

Tomträttsavgälden för skollokaler (skolverksamhet samt ideellt drivna aktiviteter inom idrott, musik och projektverksamhet) ska beräknas enligt de av kommunfullmäktige beslutade principer för tomträttsavgäld, som gäller vid den tidpunkt då tomträttsavtalet träffas. Tomträttsavgälden för idrottsändamål är bestämd till 191 kr/kvm BTA i prisläge 2026-01-01.

Vid beräkning av tomträttsavgäld används Sveriges Kommuner och Regioners standard för ljus BTA som gäller vid tidpunkten för tecknande av överenskommelse om exploatering.

Med ljus BTA avses all bruttoarea inom 10 meter från ljus fasad och 75 % av eventuell bruttoarea bortom 10 meter från sådan fasad upp till 30 meters djup. Ljusedgårder och liknande jämföras med ljus fasad. Även lanterniner och takfönster beaktas.

Teknikutrymmen i kommersiella byggrätter hanteras särskilt. Om teknikutrymmen inte kan placeras i källarvåning eller på tak utan måste inrymmas på övriga plan ska dessa ytor inte mätas. Om teknikutrymmena däremot kan förläggas i källare eller på tak, men trots detta placeras på övriga plan ska dessa mätas.

Ljus BTA som medges enligt Detaljplanen men som inte utnyttjas ska medräknas, exempelvis oinredda vindar och bjälklagsöppning till förmån för dubbla rumshöjder.

§ 5

RIKTLINJER FÖR MARKANVISNING MED MERA

Stiftelsen ska följa samtliga villkor i bilagda riktlinjer för markanvisning (Bilaga 4), beslutad i kommunfullmäktige den 4 november 2024. Detta innebär bland annat att Stiftelsen ska följa av kommunfullmäktige eller exploateringsnämnd beslutade generella krav. Exempel på sådana krav är att integrera olika former av bostäder för särskild

service, lokaler för förskola, social omsorg och service, att arbeta med socialt värdeskapande stadsutveckling, att göra ute- och inomhusmiljön tillgänglig för människor med funktionsnedsättning, att uppfylla vissa krav avseende avfallshantering och byggnation i anslutning till allmän platsmark med mera.

Vidare innehåller riktlinjerna bland annat villkor om förbud mot överlåtelse av markanvisning, hantering av ägarförändringar på Stiftelsens sida, Stiftelsens konkurs och Staden rätt att under vissa förutsättningar återta markanvisningen.

§ 6

GILTIGHET

Detta markanvisningsavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt från någondera parten om inte överenskommelse om exploatering enligt § 1 och § 4.4 ovan träffats mellan Staden och Stiftelsen senast 2028-08-27.

Stiftelsen är medvetet om

- 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

o.d.

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

.....
()

.....
()

För Stiftelsen Fryshuset
Johan Oljeqvist
VD

.....
()



.....
()

BILAGOR

1. Karta över markanvisningsområdet
2. Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm
3. Socialt värdeskapande stadsutveckling
4. Riktlinjer för markanvisning
5. Detaljplan DP 2012-02448-54