

## **GASVERKSOMRÅDESAVTAL nr 3**

### **1 Parterna**

- 1.1 Stockholms kommun genom dess Exploateringsnämnd ("Staden").
- 1.2 AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad, 556016-9095 ("Fortum").
- 1.3 Var och en av parterna ovan benämns i det fortsatta för "Part", och gemensamt för "Parterna".
- 1.4 Detta avtal utgör tilläggsavtal till och ingår som en integrerad del i Ramavtalet och Samarbetsavtalet.

### **2 Bakgrund**

- 2.1 Mellan Staden, Fortum, Fortum Distribution AB och Stockholms Hamn AB föreligger ett ramavtal ("Ramavtalet") daterat den 25 maj 2004. Mellan Staden och Fortum föreligger även ett samarbetsavtal ("Samarbetsavtalet") daterat den 15 december 2004 och ett tilläggsavtal till Ramavtalet och Samarbetsavtalet daterat i juni 2007. Därutöver undertecknades Gasverksområdesavtal nr 1 av Fortum och Staden den 1 juli 2010 samt Gasverksområdesavtal 2 av Fortum den 30 maj 2011 och Staden den 18 juli 2011. Därigenom överlämnades vissa delar av Hjorthagenområdet till Staden. Samtliga avtal syftar till att friställa marken som idag används för stadsgasproduktion för i huvudsak bostadsbebyggelse.
- 2.2 Mellan Fortum, genom dåvarande Stockholms Energi AB och SE Gas AB samt Staden, genom dåvarande gatu- och fastighetsnämnden föreligger ett avtal daterat 1994-06-21 angående miljöpåverkan av tidigare gas- och biproduktionsverksamhet samt option att förvärva byggnader mm.
- 2.3 Mellan Staden och Fortum föreligger även ett arrendeavtal daterat 1994-06-21 avseende del av Hjorthagen 1:3. Det arrenderade området benämns i detta Gasverksområdesavtal för "Arrendeområdet".
- 2.4 Staden övertog Portvaktstugan den 1 mars 2009 och gasklocka 1 den 1 december 2009. Fortum tomställde den 1 maj 2010 gasklocka 4 och gasollagret, vilka gasfrihetsförklarades den 1 juni samma år. Gasklocka 3 togs ur drift under augusti 2010 och gasfrihetsförklarades den 1 september. Gasklocksområdet överlämnades till Staden 1 september 2010. Hus 6 överlämnades till Staden den 30 september 2010. Område med husen 8, 9, 10, 20, 23, 27 och 30 tillsammans med gångbron över Gasverksvägen, vägportalerna samt varningsljusstolparna överlämnades till Staden 1 februari 2011. Område med husen 2, 7, 18, 19, 21, 22, 24, 25, 26, 32, cistern 50 samt vattenreservoaren i Hjorthagen överlämnades till Staden 1 juli 2011. Bergrummen ska överlämnas då saneringsfasen går över i kontrollfasen enligt Gasverksområdesavtal 2.

- 2.5 I samband med övertagandet av bergrummen och de anläggningar som part som utför efterbehandlingsfasen har tillgång till enligt Gasverksområdesavtal 2 tar Staden även över lossningsledningen mellan bergrummen och hamnen.
- 2.6 Arrendeområdet, inklusive byggnader där, skall överlämnas till Staden för att möjliggöra bostadsbebyggelse inom hela Hjorthagen. Överlämnandet skall ske etappvis och Fortum kommer att överlämna hela Arrendeområdet till Staden senast den 1 juli 2013, då även all gasverksamhet skall vara tagen ur drift. Se överenskommen avvikelse enligt pkt 4.1 nedan.
- Parterna reglerar genom detta avtal villkoren för överlämnandet av bl.a. hus 11, 13, 14, 15, 16, 28, 29, 31 samt Gasklocka 5 (Byggnaderna).
- 2.7 Då Arrendeområdet successivt kommer att överlämnas till Staden har Parterna kommit överens om att fastighetsskatten och den arrendeavgift som Fortum skall erlægga till Staden enligt arrendeavtalet stegvis skall sättas ned i samma omfattning med vilket arrendeområdet minskar enligt punkt 7.
- 2.8 Detta avtal detaljreglerar endast villkoren för överlämnande av den mark och de byggnader som framgår under punkterna 4.1 - 4.7.

### **3 Sanering och skick på byggnader och mark vid överlämnande**

- 3.1 Staden övertar, ombesörjer och bekostar sanering och eventuell rivning av Byggnaderna och övriga process- och andra anläggningar inom de områden som Staden får tillgång till enligt detta avtal.
- 3.2 Staden ansvarar för och bekostar sanering av de markområden som Staden får tillgång till enligt detta avtal.
- 3.3 Fortum ansvarar för att all media såsom gas, vatten och ånga i byggnader och anläggningar är tömd. Tömning är definierad som Kran, ventil, koppling eller liknande öppnas och tillåts stå och rinna i minst en vecka.
- 3.4 Staden och Fortum har låtit skickbesiktiga Byggnaderna som skall överlåtas. Generellt överlåts Byggnaderna i befintligt skick och utan hyresgäster, om inget annat överenskoms separat. I befintligt skick avses att det som enligt Jordabalken är att betrakta som tillbehör till fastighet skall vara kvar, medan lös egendom skall bortforslas av Fortum. Innan stadens tillträde överlämnar Fortum överlämnandebeskrivning för varje byggnad med samma rubriker och definitioner som användes i Gasverksavtal 2. Vid tillträdet upprättas protokoll för varje byggnad i motsvarande omfattning som anges i Gasverksområdesavtal 2.
- 3.5 Inför överlämnandet av byggnaderna och markområdena har parterna genomfört en miljöinventering och arbetat fram en avvecklingsplan, vilken löpande redovisas till Stockholm stads miljöförvaltning. Miljöinventeringen innehåller en beskrivning över vad som finns i marken och i de byggnader som tas över av Staden.

#### **4 Mark, Byggnader och tidpunkter för överlämnande**

- 4.1 Parterna är överens om att överlämnande av den mark och de byggnader som omfattas av gasverksområdesavtal nr 3, skall överlämnas senast den 1 september 2013. Detta är ett avsteg från tidigare ingånget avtal (se P.2.6), där parterna fastställt att överlämnandet skulle ske den 1 juli 2013. Det markområde som överlämnas framgår av bilaga 1.

I och med detta överlämnande är hela Arrendeområdet överlämnat från Fortum till Staden och arrendeavtalet enligt P2.3 ovan upphör därmed att gälla.

- 4.2 Sanering av berggrummen pågår enligt Gasverksområdesavtal 2 tills dess att Kontrollfasen tar vid.
- 4.3 På de markområden som överlämnas finns en del processutrustning. Samtliga föremål övergår till Staden i befintligt skick samtidigt som markområdena.
- 4.4 Det är Fortums ansvar att ta bort LNG-anläggningen och de delar som tillkom i samband med denna. Ledningar och rör i mark behöver inte tas bort. Gränsdragningen beskrivs i bilaga 4. Delar av anläggningen kan lämnas kvar om Staden godkänner det samt att Fortum ersätter Staden för kostnaderna av att riva och ta bort dessa delar från området.
- 4.5 Fortum ska medverka i att ta fram ledningskartor över befintliga ledningar och bekräfta alla ledningar med känt läge.
- 4.6 Staden får rätt att anlägga en provisorisk gångväg inom arrendeområdet på plats som framgår av bilaga 3. Före och under anläggandet av sådan gångväg ska samordning ske med Fortum. Rätten att anlägga sådan väg förutsätter att Stadens projektering av vägen visar att Fortums drift av egna ledningar eller andra anläggningar på området inte störs av anläggandet av gångvägen. Staden ansvarar och bekostar eventuella behov av staket och andra anordningar som behövs för att Fortum ska kunna bedriva sin verksamhet.
- 4.7 De markområden som tidigare överlämnats till Staden framgår av bilaga 2.

#### **5 El, gas och vatten och övrigt**

- 5.1 Staden har skyldighet att ha en eldriftsansvarig som tar över innehavaransvaret och eldriftsansvaret på området efter hand som områden lämnas över. Fortum åtar sig att vidaremata el fram till 2013-08-31 för normal drift av Byggnaderna, motsvarande Fortums tidigare elbehov i Byggnaderna, som överlämnats. Detta kan ske under förutsättning att Fortum Distribution ger sitt godkännande till sådan vidarematning.

- 5.2 Förutom normal drift av Byggnaderna som överlämnats åtar sig Fortum att vidaremata el i en omfattning om 400V, 2x63A inom överlämnat område. Den leveransen kan ske som längst till 2013-08-31. Eventuella förändringar i elanläggningen till följd av denna utökning bekostas av Staden.
- 5.3 Leveranspunkt för all vidarematning är utgående plint i Fortums ställverk. Eventuellt elbehov utöver vad som angivits i 5.1 och 5.2 ingår ej i här överenskommen vidarematning.
- 5.4 Eventuella kostnader för ombyggnad av Fortums elnät förknippade med att lösa elförsörjningen före och efter överlämnandet av den mark de byggnader som framgår av 5.1 och 5.2, skall bekostas av Staden. Eventuell ombyggnad av Stadens elnät ombesörjs och bekostas av Staden.
- 5.5 Priset på elen skall vara 1 kr per kWh exklusive moms. Priset inkluderar el-certifikat, skatter utöver moms samt abonnemangs- och distributionskostnad.
- 5.6 Fortum säger upp elabonnemanget till området till dagen för överlämnandet. Staden ansvarar för att försäkra sig om den el Staden behöver inom området efter överlämnandet.
- 5.7 Alla byggnader överlämnas utan uppvärmning eller med uppvärmningskällan avstängd.
- 5.8 Vatten till byggnaderna stängs av i mark utanför byggnaderna där så är möjligt.

## **6 Tillfartsvägar, inpassering och förvaltning**

- 6.1 Part ansvarar för förvaltningen och administrationen av låssystemet till körgrindar och persongrindar till respektive parts område. Staden ska informera Fortum i god tid, senast en vecka, innan förändringar i Stadens låssystem införs, t.ex. byte av kod.
- 6.2 Parterna ansvarar och står för kostnaderna för rondering, förvaltning och bevakning av de egna områdena.
- 6.3 Staden medges tillträde till det ännu icke överlämnade området inom Gasverksområdet. Tillträde kommer att medges för inventeringar, provtagningar, mätningar etc. Tillträdet får ske efter samråd med Fortum Värme och Stockholm Gas och skall medges under förutsättning att tillträde sker på ett säkert sätt och att Stockholm Gas verksamhet inte störs.
- 6.4 Parterna ska som minst till och med 2013-12-31 ha var sin namngiven kontaktperson för tillämpning av detta avtal samt övriga frågor som är gemensamma för parterna inom Arrendeområdet.

## 7 Ekonomi

- 7.1 **Det årliga arrendet för hela gasverksområdet uppgick** 2009 till 2 440 000 kronor och fastighetsskatten uppgick till 602 775 kr för Arrendeområdet. Staden har successivt återtagit arrendet, som upphör att gälla senast 1 september 2013. Fortum skall betala arrende och skatt i förhållande till hur mkt mark man förfogar över enligt pro rata-principen.

Fortum ansvarar för att bekosta den fastighetsskatt som belöper på arrendeområdet för 2011, 2012 och halva 2013. I gengäld betalar Fortum ingen arrendavgift till Staden för samma period enligt Gasverksavtal 2. Fortum sköter inbetalningen av fastighetsskatten för hela 2013 samt fakturerar Staden för halva beloppet.

Staden ansvarar för att nödvändiga dokument tas fram och anmälningar görs för att avsluta arrendet den 31 augusti 2013.

- 7.2 När Fortum överlämnat hela Arrendeområdet till Staden skall Staden till Fortum utge en ersättning med en (1) krona för de byggnader/anläggningar som Staden övertagit.

## 8 Villkor

Detta avtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt för någondera parten om inte

- Exploateringsnämnden i Stockholms stad senast 2012-06-30 godkänner avtalet genom beslut som senare vinner laga kraft.

\* \* \* \* \*

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar, varav parterna erhållit var sitt.

2012- -

2012- -

För Exploateringsnämnden

AB Fortum Värme  
Samägt med Stockholms stad

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

### Bilageförteckning

- 1/ Markområde för överlämning
- 2/ Tidigare överlämnade markområden
- 3/ Gångbana
- 4/ Gränsdragning borttagning av LNG-anläggning