

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Cementa AB (org.nr. 556013-5864), nedan kallat **Bolaget**, har under förutsättning som anges i § 6 nedan träffats följande

MARKANVISNINGSAVTAL

§ 1

MARKANVISNING

Exploateringsnämnden har 2017-09-21 beslutat att till Bolaget anvisa det på bilagda karta (Bilaga 1) angivna markområdet ("**Markområdet**"). Markområdet ligger inom fastigheten Shanghai 1 i stadsdelen Ladugårdsgärdet, med adress Norra Hamnvägen/Ropstensslingan.

Till Markområdet kommer även ett område för kajkonstruktioner m.m. att höra ("**Kajområdet**") , ungefärligt område illustreras i Bilaga 1.

Markområdet och Kajområdet är nedan gemensamt kallade "**Området**".

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 av Området, inklusive köpeavtal för Markområdet. Parterna skall utreda på vilket sätt Bolaget skall få sådan rådighet till Kajområdet som krävs för att Bolaget ska erhålla miljödom och andra nödvändiga tillstånd.

§ 2

AVSIKTSFÖRKLARING/MÅL

Bolaget har för avsikt att flytta sin nuvarande verksamhet i Lövholmen, Liljeholmen, till Området. Genom flytten kan fastigheten i Lövholmen detaljplaneläggas och konverteras till bostäder. Fastigheten kommer att säljas till andra aktörer som uppför bostäderna. Bolaget och Staden skall tillsammans verka för att området i Lövholmen planläggs för ny bebyggelse. Framtida överenskommelse om exploatering respektive exploateringsavtal för de båda områdena avses tecknas och behandlas samtidigt i berörd nämnd.

Bolaget och Staden skall tillsammans verka för att Området planläggs för industriändamål och infrastruktur för transporter etc.

Avsikten är att Bolaget inom Området ska anlägga en ny cementterminal.

En del av Markområdet disponeras idag av AB Fortum Värme ("**Fortum**"). Fortum

har inom denna del av Markområdet tre cisterner som måste avlägsnas. Fortum har accepterat att avflytta Markområdet varvid Fortum och Staden har träffat avtal enligt vilket Fortum har anvisats mark dit cisternerna kan flyttas alternativt där nya kan uppföras. Cementa och Fortum har tecknat en överenskommelse om ekonomisk ersättning för att cisternerna avlägsnas från Markområdet.

Området ligger inom Norra Djurgårdsstaden som av Stockholms Stad utsetts till miljöprofilsområde. Detta innebär att Norra Djurgårdsstaden ska visa vägen mot en hållbar framtid.

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

- att arbeta för att uppfylla högt ställda mål och krav i områdets miljöprofilering
- att kontinuerligt följa upp och redovisa sina resultat samt vidta de åtgärder som krävs för att säkerställa att man uppfyller högt ställda mål och krav
- att delta i gemensamma aktiviteter (workshops, konferenser, innovationsprojekt, pilotprojekt etc.) för att utveckla kompetens och teknik i miljöanpassat byggande och hållbar stadsutveckling

För att konkretisera ovanstående åtaganden och ambitioner är parterna överens om att hållbarhetsarbetet inom den blivande kvartersmarken ska följa Norra Djurgårdsstadens program för hållbar stadsutveckling (Bilaga 4) samt bifogat handlingsprogram (Bilaga 3). Kraven i handlingsprogrammet ska under planeringsarbetet preciseras för att sedan ingå som en bilaga i överenskommelse om exploatering enligt § 1.

Bolaget ska ansluta sig till en gemensam bygglogistikanläggning (trafiklots, omlastningscentral och avfallsanläggning). Området är beläget i den norra delen av Värtahamnen, kallad Energihamnen. Staden planerar för en utbyggnad av Norra Hamnvägen i syfte att förbättra kopplingarna för gång- och cykeltrafikanter samt för kollektivtrafik mellan omkringliggande områden.

Markutnyttjandet i Energihamnen kommer i samband med planprocessen att ses över med syfte att säkra den framtida tillgången till mark för strategiskt viktiga funktioner för stadens försörjning. Parternas är överens om att dessa funktioner ska säkras och att Bolaget samtidigt ska tillförsäkras långsiktiga förutsättningar för sin verksamhet inom Området. Bolaget är medvetet om att det markanvisade området gränsar till verksamheter som hanterar bränslen.

Bolaget har behov av järnvägsspår inom Kajområdet. Stockholms Hamnar och Fortum har befintliga järnvägsspår längs kajen. Bolaget svarar för att i samråd med nämnda parter utreda och träffa alla erforderliga avtal avseende nya och befintliga järnvägsspår. Det befintliga spåret kopplar till Värtans västra bangård. Bolaget är medvetet om att Staden planerar för en omlokalisering av Värtans östra bangård till Värtans västra bangård med anledning av utbyggnadsplanerna i Norra Djurgårdsstaden. Parterna är överens om att Bolagets behov av järnvägsanslutning, järnvägsspår och kapacitetsbehov för järnvägstrafik inte får ha negativ inverkan på Stadens möjlighet att genomföra omlokaliseringen av den östra bangården till den västra.

Staden planerar för en avveckling av olje- och bränslelagringen på Loudden. För det fall att Staden har behov av att lokalisera motsvarande funktion till Energihamnen kan detta komma att inkräkta på Området.

§ 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.

Bolaget ska efter samråd med stadsbyggnadskontoret utse kvalificerad arkitekt för den projektering som behöver göras i samband med detaljplanearbetet.

För att säkerställa en för Bolaget ändamålsenlig fastighet ska bl.a. följande faktorer beaktas i planarbetet:

- Fastighetens in- och utfart
- Kaj- och ledverksutbyggnad
- Elanslutningar, inklusive till fartyg inom Kajområdet
- Järnvägsanslutning

Övriga faktorer att beakta är bl.a:

- Planerad utbyggnad av kollektivtrafik
- Fortums angränsande anläggningar
- Stockholms Hamnars reservat för framtida lagring av bunkerolja m.m.

§ 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 köpeavtal. Staden står dock för kostnaderna för egen personal på exploateringskontoret.

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

4.2. Bygg- och anläggningskostnader

Kvartersmark

Staden ansvarar för att avtal med befintliga hyresgäster, arrendatorer och andra nyttjanderättshavare inom Markområdet sägs upp. Förutom befintlig kontorsbyggnad och tankstation ska Bolaget svara för erforderliga rivningar inom Området.

Staden ska verka för att innehavare av servitut, ledningsrätter eller annan särskild rätt inom Området medger att Bolagets exploatering sker. Bolaget står för eventuella kostnader som härvid kan komma att uppstå. Fortum har inom Området tre cisterner som behöver flyttas med anledning av Bolagets exploatering. För flytt av dessa har Cementa och Fortum tecknat en särskild överenskommelse. Staden saknar kännedom om eventuella miljöskador eller föroreningar i marken inom Markområdet och i marken samt vattnet/botten inom Kajområdet. Bolaget ges rätt att på egen bekostnad undersöka marken och vattnet/botten under markanvisningstiden. Om behov föreligger ansvarar Bolaget för att ta fram handlingsplan för den fortsatta hanteringen och de efterbehandlingsåtgärder som krävs. Staden ska i vilket fall inte bekosta eventuella saneringsåtgärder oavsett hur Bolaget väljer att nyttja marken och vattnet/botten. Staden ska dock i möjligaste mån medverka till att utreda om Stadens hyresgäster, arrendatorer eller andra befintliga eller tidigare verksamhetsutövare inom Området kan hållas ansvariga för eventuella saneringsåtgärder.

För att värna om våra naturresurser ska så mycket som möjligt av schaktmassorna återanvändas antingen inom den blivande kvartersmarken eller inom andra områden som Bolaget finner det vara möjligt att återanvända överskottsmassor på. I de fall efterbehandlingsåtgärder erfordras, enligt tredje stycket, ersätter Staden inte i något fall kostnader för hantering och avsättning av dessa.

Bolaget ansvarar för och bekostar samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom Området.

Gatu- och parkmark

Bolaget ska svara för och bekosta projektering samt genomförande av de återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid Området till följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten på Området. Projektering och utförande av alla återställande- och anslutningsarbeten ska utföras i samråd med Staden och enligt Stadens standard.

Huvudregeln i övrigt är att Staden ska svara för och bekosta projektering samt byggande av kommunala anläggningar inom allmän platsmark. Parterna kan överenskomma om annat.

4.3. Marköverlåtelse

Staden ska till Bolaget med äganderätt överlåta Markområdet för industriändamål. Parterna ska träffa överenskommelse om exploatering när planarbetet hunnit så långt att parterna tillsammans anser att en sådan kan träffas, dock senast 2019-09-21.

Vid försäljningen av marken ska köpeskillingen baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan. Parterna är överens om att priset för kvartersmarken vid denna försäljning ska

vara för industri 3500 kronor per m² TA (tomtarea). Vad gäller Kajområdet beror ersättningen på vilken överlåtelse- eller upplåtelseform som parterna slutligt överenskommer.

Ovanstående pris i kronor per m² är bestämt i prisläge 2015-10 (värdetidpunkten) och ska regleras med 3% per år fram till tillträdesdagen.

§ 5

MARKANVISNINGSPOLICY M.M.

Bolaget ska följa samtliga villkor i bilagda markanvisningspolicy (Bilaga 2), 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 göra ute- och inomhusmiljön tillgänglig för människor med funktionsnedsättning, att uppfylla vissa krav avseende energihushållning, materialanvändning m.m.

§ 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 2019-09-21.

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 24 augusti 2017

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För Cementa AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Karta Shanghai 1
2. Markanvisningspolicy 15 juni 2015
3. NDS handlingsprogram
4. Program för hållbar stadsutveckling