

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad (org.nr. 556016-9095), nedan kallat **Bolaget**, har under förutsättning som anges i § 7 nedan träffats följande

MARKANVISNINGSAVTAL

INLEDNING

Bolaget arrenderar idag mark från Stockholms Hamn AB för energiproduktion inom Energihamnen, i anslutning till Värtaverket. Denna verksamhet kommer att fortsätta och Bolaget avser också att fasa ut fossila bränslen i denna verksamhet och för att åstadkomma detta behöver Bolaget tillgång till mark och en ny detaljplan. Bolaget behöver också säkra upplåtelsen för värmepumpsanläggningen Ropsten 3, som producerar fjärrvärme och fjärrkyla. Bolagets verksamhet är tillståndspliktig enligt Miljöbalken och klassad enligt Seveso-direktivet, högre nivå.

Staden tecknade ett avtal med Bolaget, Ellevio (f.d. Fortum Distribution) och Stockholms Hamn AB 2004-06-17, nedan kallat **Ramavtalet**, i syfte att möjliggöra stadsutvecklingen i Norra Djurgårdsstaden. Ramavtalet syftar till att friställa marken, som då användes för stadsgasproduktion, för bl.a. bostadsbebyggelse. Mellan Staden och Bolaget finns även ett samarbetsavtal från 2004-12-15 som främst syftar till att reglera samarbetet och kostnadsregleringen avseende de frågor som regleras i Ramavtalet.

Ramavtalet reglerar scenariot för fördelning av mark etc. i anslutning till Bolagets anläggning Värtaverket. I Ramavtalet stipuleras att Bolagets nyttjande av Energihamnen är en viktig förutsättning för Bolagets nuvarande och fortsatta verksamhet inom Värtanområde och att Bolaget på sikt behöver disponera ytterligare mark inom Energihamnen (i förhållande till vad som disponerades vid Ramavtalets tecknande). Staden, Stockholms Hamn AB och Bolaget har därför gemensamt studerat Energihamnens framtida utbredning och funktion.

Energihamnen förutsattes vid Ramavtalets tecknande kunna inrymma erforderlig utrustning för mottagning, hantering och lagring av bränsle samt anläggningar för energiproduktion. Därefter har även cementlagring tillkommit i Energihamnen, med anledning av exploateringskontorets uppdrag från Gatu- och fastighetsnämnden daterat 2004-08-17 att möjliggöra en omlokalisering av Cementa AB:s (nedan kallad Cementa) cementdepå från Lövholmen till Energihamnen, till förmån för bostäder.

Vidare har också Stockholm Hamn AB:s behov av en bunkerdepå utretts samt om en sådan kan lokaliseras till Energihamnen. Utredningen kommer att kompletteras med en del som studerar om bunkerdepån även kan tillgodose viss beredskapslagring av bränsle för samhällets behov, något som skulle kunna bidra till avveckling bunkerverksamhet i Loudden till förmån för nya bostäder.

Utredningarna har resulterat i en disposition som kan ligga till grund för att starta ett detaljplanearbete.

§ 1

MARKANVISNING

Exploateringsnämnden har 2017-09-21 beslutat att till Bolaget anvisa det på bilagda karta (Bilaga 1) angivna markområdet, nedan kallat **Området**. Det anvisade Området ligger inom fastigheterna Ladugårdsgärdet 1:40, Ladugårdsgärdet 1:9, Singapore 3, Alexandria 3 & 4, Port Said 1 i stadsdelen Ladugårdsgärdet, med adress Norra Hamnvägen m.fl. i Stockholm.

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 tomträttsavtal för kvartersmark inom Området.

§ 2

AVSIKTSFÖRKLARING/MÅL

Bolaget och Staden ska tillsammans verka för att Området planläggs för energiproduktion, allmän platsmark och infrastruktur för transporter.

För den befintliga verksamheten i Energihamnen arrenderar Bolaget vissa ytor för kajändamål och järnvägsspår av Stockholms Hamn AB. Dessa ytor ska även fortsättningsvis nyttjas för verksamheten och i delar samnyttjas med Stockholms Hamn AB. Den fortsatta upplåtelseformen skall utredas parallellt med detaljplanearbetet.

Inom fastigheten Alexandria 4 finns två cisterner och en tillfartsväg till Bolagets verksamhet. Med anledning av stadsutvecklingen i Värtahamnen och delprojektet Valparaiso kommer dessa funktioner behöva lokaliseras till Området. Villkor och förutsättningar för denna omlokalisering/avveckling hanteras i överenskommelse om exploatering. Om detaljplanen visar att cisternerna inte behöver omlokaliseras ska parterna uppta diskussioner om förutsättningar för att detta område skulle kunna överföras och ingå i Området.

Staden har till CEMENTA anvisat mark inom fastigheten Shanghai 1, som Bolaget idag arrenderar av Stockholms Hamn. Inom fastigheten finns tre cisterner (se Bilaga 1) som Bolaget åtagit sig att avlägsna för att frigöra utrymme för CEMENTA. Utrymme för cisternerna eller motsvarande funktion kommer att finnas inom Området. Bolaget har tecknat en överenskommelse med CEMENTA om ekonomisk ersättning för att avlägsna cisternerna från fastigheten ("Avtal om kostnadsfördelning").

Området ligger inom Norra Djurgårdsstaden som av Stockholms Stad utsetts till miljöprofilområde. 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 kvartermarken ska följa Program för hållbar stadsutveckling för Norra Djurgårdsstaden (Bilaga 4) samt bifogat handlingsprogram (Bilaga 3). Kraven i handlingsprogrammet ska under planeringsarbetet preciseras för att sedan ingå som en bilaga till överenskommelse om exploatering enligt § 1.

Bolaget ska ansluta sig till en gemensam bygglogistikanläggning (trafiklots, omlastningscentral och avfallsanläggning).

Bolaget är införstådd med att Staden planerar för en ombyggnad av Norra Hamnvägen i syfte att förbättra kopplingarna för gång- och cykeltrafikanter samt kollektivtrafik mellan omkringliggande områden. Respektive part ska, vid den fortsatta planeringen, verka för att hänsyn tas till Stadens intressen och Bolagets specifika verksamhet i Energihamnen.

§ 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.

§ 4

EKONOMI

4.1. Utredningskostnader

Bolaget står för de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för detaljplanarbetet och för att parterna ska kunna träffa en överenskommelse om exploatering inklusive tomträttsavtal. 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

Bolaget ska svara för erforderliga evakueringar och rivningar inom den blivande kvartersmarken.

Staden har anvisat mark inom fastigheten Shanghai 1, som Bolaget idag arrenderar, till Cementa. Inom fastigheten finns tre cisterner (se Bilaga 1) som skall flyttas för att frigöra utrymme för Cementa. Bolaget har tecknat en överenskommelse med Cementa om ekonomisk ersättning för att dessa cisterner avlägsnas från fastigheten. Staden kommer inte på något sätt bekosta eller ersätta Bolaget för denna flytt.

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 kan komma att uppstå.

Staden saknar kännedom om eventuella miljöskador eller föroreningar i marken inom Området. Bolaget har rätt att utföra erforderliga markundersökningar inom Området under markanvisningstiden och står kostnaden härför. För det fall parterna ingår överenskommelse om exploatering inklusive tomträttsavtal ska följande gälla. I det fall eventuella miljöskador eller markföroreningar påträffas ska dessa hanteras i enlighet med miljöbalkens bestämmelser. Staden och Bolaget är dock överens om att Staden överhuvudtaget inte ska åläggas något ansvar i detta hänseende. Bolaget åtar sig att hålla Staden helt utan ansvar och skadeslös/fri från kostnader avseende eventuella åtgärder, såsom t.ex. sanering, som kan komma att behöva företas. Detta innebär t.ex. att eventuella krav/förelägganden riktade mot Staden ska hanteras av Bolaget. Om föroreningar hittas, ansvarar Bolaget för att kontakta stadens tillsynsmyndighet.

Staden ska, om nödvändigt, medverka till att utreda om Stadens eventuellt tidigare arrendatorer, hyresgäster eller andra tidigare verksamhetsutövare inom Området kan hållas ansvariga för eventuella saneringsåtgärder.

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

Bolaget ska ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartersmarken.

Gatu- och parkmark

Bolaget 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 Bolagets 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.

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.

§5

TOMTRÄTTSUPPLÅTELSE M.M.

Ramavtalet stadgar att de markområden inom Energihamnen som Bolaget ska disponera förutsätts i huvudsak komma att upplåtas med tomträtt.

För de ytor som nyttjas för kajändamål och järnvägsspår - skall den fortsatta upplåtelseformen utredas parallellt med detaljplanearbetet.

Staden ska till Bolaget med tomträtt upplåta kvartersmark inom Området som utgör den blivande industrimarken för energiproduktionsändamål m.m.

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.

Parterna ska träffa tomträttsavtal så snart erforderlig fastighetsbildning har vunnit laga kraft. Tomträttsavgälden för energiproduktion ska vara 180 kr/kvm TA i prisläge april 2017. Avgälden skall räknas upp med 3% per år från värdetidpunkten till tillträdet. Tomträttens omfattning skall utredas parallellt med detaljplanearbetet.

Tomträttsavtalet kommer, till viss del, ersätta nuvarande arrendeavtal mellan Bolaget och Stockholms Hamn AB avseende ytor i Energihamnen. I vilka delar och tider för detta preciseras i överenskommelse om exploatering. Stockholms Hamn AB är införstådd med detta.

§ 6

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 i tillämpliga delar ska följa Stadens, av kommunfullmäktige, gatu- och fastighetsnämnden, marknämnden eller exploateringsnämnden vid markanvisningar beslutade generella krav.

Enligt Stadens markanvisningspolicy gäller vidare att markanvisningen inte får överlåtas samt att Staden under vissa förutsättningar får återta markanvisningen. Med tillägg till detta har Staden rätt att återta markanvisningen om Bolagets ägarförhållanden ändras utan Stadens godkännande därtill. Om Bolaget går i konkurs förfaller markanvisningen.

§ 7

GILTIGHET

Detta markanvisningsavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt från någondera parten om inte överenskommelse om exploatering enligt § 1 och § 5 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

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För AB Fortum Värme samägt med
Stockholm stad

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Karta markanvisat område
2. Markanvisningspolicy 15 juni 2015
3. NDS Handlingsprogram
4. Program för hållbar stadsutveckling, Norra Djurgårdsstaden