

**Handläggare**  
Britta Eliasson  
08-508 264 61

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2019-06-13

## **Överlämning av sopsugsanläggningar från Exploateringsnämnden till Stockholm Avfall AB**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden godkänner överlåtelseavtalet för sopsugsanläggningen för Årstafältet och anvisar mark för sopsugsterminal inom fastigheten Årsta 1:1 till Stockholm Avfall AB.
2. Exploateringsnämnden godkänner överlåtelseavtalet för sopsugsanläggningen för Årstastråket/Slakthusområdet och anvisar mark för sopsugsterminal inom fastigheten Enskede Gård 1:1 till Stockholm Avfall AB.
3. Exploateringsnämnden godkänner överlåtelseavtalet för sopsugsanläggningen för Hornsberg och anvisar mark för sopsugsterminal inom fastigheten Kristinebergs slott 10 till Stockholm Avfall AB.
4. Exploateringsnämnden godkänner den hantering beträffande färdigställande av sopsugsanläggningen i Hagastaden, som föreslås i utlåtandet
5. Exploateringsnämnden godkänner den hantering beträffande färdigställande av sopsugsanläggningen i Norra Djurgårdsstaden, Hjorthagen, som föreslås i utlåtandet
6. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa erforderliga tilläggsavtal till överenskommelser om exploatering med byggherrar för fastigheter som ska anslutas till sopsugsanläggning, enligt förslag i utlåtandet.
7. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal med Stockholm Avfall AB och överlåta handlingar för övriga sopsugsanläggningar som kontoret utrett, enligt förslag i utlåtandet.

**Exploateringskontoret**  
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 264 61  
Växel 08-508 276 00  
britta.eliasson@stockholm.se  
exploateringskontoret@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
stockholm.se

8. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att, tillsammans med Stockholm Avfall, ta fram erforderliga rutiner och mallar för att hantera sopsugsanläggningar i framtida projekt

Johan Castwall  
Förvaltningschef

Gunnar Jensen  
Avdelningschef

Sara Lundén  
Avdelningschef

### **Sammanfattning**

Ärendet handlar om överlämningen av ansvar för sopsugsanläggningar som Exploateringsnämnden planerar, projekterar och bygger i våra utvecklingsområden. Kommunfullmäktige beslutade den 23 april 2018 om kommunalt huvudmannaskap för sopsugsanläggningar i stadens utvecklingsområden och att Stockholm Avfall AB, nedan kallad Stockholm Avfall, skulle ansvara för dessa. Tidigare har Exploateringskontoret byggt ut sopsugsanläggningarna och lämnat till samfälligheter. Anläggningarna har finansierats av anslutningsavgifter.

I tre områden där planering och projektering för sopsugsanläggningar pågår - Årstafältet, Årstastråket/Slakthusområdet och Hornsberg har överlåtelseavtal tagits fram för beslut i nämnden och Stockholm Avfalls styrelse. I överlåtelseavtalen regleras överlåtande av handlingar och ersättning för nedlagda utgifter mm. För dessa områden har också Exploateringskontoret och Stockholm Avfall tagit fram markanvisningsavtal för sopsugsterminalerna.

I andra områden där planering och projektering påbörjats av Exploateringskontoret, och där Stockholm Avfall beslutar att det är aktuellt med sopsug, ska överlåtelseavtal tas fram för

ersättningen för utredningar och projekteringshandlingar mm. Här behövs också markanvisningar för terminalerna. Närmast gäller det sopsugsanläggningar i Kista och Värtan.

I Hagastaden och Norra Djurgårdsstaden, Hjorthagen, har stora delar av sopsugsanläggningarna byggts ut och är i drift. De anslutna fastigheterna har betalat anslutningsavgifter. I Norra Djurgårdsstaden är sopsugsterminalen färdig och i drift. I Hagastaden finns en temporär terminal som är i drift. Driften av anläggningarna sköts nu av exploateringskontoret. Exploateringskontoret föreslås behålla ansvaret för utbyggnaderna och driften av anläggningarna på uppdrag av Stockholm Avfall en tid. För Hagastadens föreslås att driften lämnas över när den permanenta terminalen tas i bruk och kontoren föreslår att exploateringskontoret också färdigställer anläggningen. För Norra Djurgårdsstaden, Hjorthagen ska parterna komma överens om lämplig tid för överlämnande av såväl drift som fortsatt utbyggnad.

Många av avtalen med byggherrar i de aktuella områdena innehåller skrivningar om gemensamhetsanläggning för sopsug. För dessa behöver tilläggsavtal tecknas där anslutningsavtal med Stockholm Avfall biläggs, och åtagandena om gemensamhetsanläggning utgår.

Stockholm Avfall har ansvaret för att planera och anlägga kommande sopsugsanläggningar i staden. Stockholm Avfall ska ersätta Exploateringsnämnden för nedlagda kostnader för utredningar och projekteringar som kontoret lämnar över till Stockholm Avfall.

Rutiner och mallar behöver upprättas för kommande projekt, så att Stockholm Avfall i tidigt skede får kännedom om planerade utbyggnadsområden och kan göra en bedömning om området är lämpligt för sopsug. I så fall ska Stockholm Avfall söka markanvisning för terminal och exploateringskontoret säkerställa att markanvisade byggherrar åläggs att ansluta den nya bebyggelsen till sopsugsanläggningen.

Kostnaderna för utbygganden av sopsugsanläggningar täcks av intäkter från anslutningsavgifter. Stockholm Avfall ersätter Exploateringsnämnden för nedlagda utgifter. I Hagastaden och Norra Djurgårdsstaden, Hjorthagen, där anslutningsavgifter tagits in av Exploateringsnämnden gäller ersättningen

nettoutgiften. Ekonomiskt innebär därmed överlämnandet ett nollsummespel för Exploateringsnämnden.

Ärendet har behandlats i expertrådet 16 maj 2019 dnr E2019-00284 för Årstafältet och 4 juni 2019 E2018-03245 för Årstastråket/Slakthusområdet och E2019-01069 för Hornsberg.

<b>1</b>	<b>BAKGRUND</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>ÄRENDETS BEREDNING</b> .....	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>TIDIGARE BESLUT</b> .....	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>ÖVERLÅTELSEAVTAL OCH MARKANVISNINGAR FÖR TERMINALER FÖR ÅRSTAFÄLTET, ÅRSTASTRÅKET/SLAKTHUSOMRÅDET OCH HORNSBERG</b> .....	<b>7</b>
4.1	ÅRSTAFÄLTET .....	8
4.2	ÅRSTASTRÅKET/SLAKTHUSOMRÅDET .....	10
4.3	HORNSBERGSKVARTEREN .....	12
4.4	MARKANVISNING FÖR TERMINAL .....	12
<b>5</b>	<b>ÖVERLÅTANDE AV DRIFT OCH UPPDRAG ATT ANLÄGGA SOPSUGSANLÄGGNINGAR I HAGASTADEN OCH NORRA DJURGÅRDSSTADEN</b>	<b>13</b>
5.1	HAGASTADEN .....	13
5.2	NORRA DJURGÅRDSSTADEN, HJORTHAGEN .....	15
<b>6</b>	<b>ÖVRIGA SOPSUGSANLÄGGNINGAR</b> .....	<b>18</b>
<b>7</b>	<b>TILLÄGGSAVTAL</b> .....	<b>18</b>
<b>8</b>	<b>NYA RUTINER</b> .....	<b>19</b>
<b>9</b>	<b>KOMMANDE AKTIVITETER OCH BESLUT</b> .....	<b>20</b>
<b>10</b>	<b>EXPLOATERINGSKONTORETS SYNUNKTER</b> .....	<b>22</b>
<b>11</b>	<b>EXPLOATERINGSKONTORETS FÖRSLAG</b> .....	<b>22</b>

## **1 Bakgrund**

Kommunfullmäktige beslutade den 23 april 2018 att Stockholm Avfall från 1 januari 2019 ska äga och driva sopsugsanläggningar med stationära terminaler som anläggs i exploateringsområden på stadens mark.

Tidigare har sopsugsanläggningar projekterats och utförts av Exploateringsnämnden, som efter färdigställandet överlåtit

anläggningen till en samfällighetsförening för gemensamhetsanläggning för sopsug. I och med det ovan anförda beslutet ska Stockholm Avfall överta ansvaret för sopsugsanläggningarna från Exploateringsnämnden.

Sopsuganläggningar är rörsystem för vacumsugning av avfall från nedkast på fastigheter för bostäder, kontor mm, till en gemensam terminal. Även kommunala papperskorgar kan ansluta till systemet. Sopsugsanläggningar kan serva upp till 10 000 lägenheter per terminal. Anläggningarna är energi- och yteffektiva system för avfallshantering i tät stadsmiljö och har stora stadsmässiga och arbetsmiljömässiga fördelar jämfört med konventionella system, varför avfallssugssystem förordas för nya stads kvarter enligt Stockholms avfallsplan. De övergripande långsiktiga målen för stadens avfallshantering är att i möjligaste mån använda miljö- och resurseffektiva maskinella system med god tillgänglighet och god arbetsmiljö.

Stockholm Avfall tar, enligt fullmäktiges beslut, över Exploateringsnämnden ansvar för de anläggningar som kontoret bygger ut. Stockholm Avfall kommer inte att ta över ansvar för anläggningar som redan överlämnats till samfälligheter i det här skedet. Det kan dock bli aktuellt när de juridiska förutsättningarna utretts noggrannare och det finns frivilliga överenskommelser mellan aktuella samfälligheter och Stockholm Avfall.

I Hagastaden och Norra Djurgårdsstaden Hjorthagen finns sopsuganläggningar som redan är i drift. Där byggs anläggningen ut i takt med den nya bebyggelsen. Anläggningarna har ännu inte lämnats över till samfälligheter.

I tre områden, Årstafältet, Årstastråket 3/Slakthusområdet (gemensam anläggning för båda områdena) och Hornsberg, har planering och projektering pågått under flera år. För vart och ett av områdena behöver mark anvisas för anläggningens terminal.

Sopsuganläggningar har också utretts av exploateringskontoret för en rad andra utbyggandsområden.

Sopsugsanläggningarnas utbyggnad finansieras med anslutningsavgifter som betalas vid tillträdet av fastigheten. För drift, underhåll och reinvestering kommer en avgift att tas ut via avfallstaxan. Avgiften ska betalas enligt den taxa som kommunfullmäktige antar. Avfallstaxan generellt sett är

differentierad och ska stimulera till minskade avfallsmängder, färre transporter och god arbetsmiljö.

## **2 Ärendets beredning**

Detta ärende har Stockholm Avfall och exploateringskontoret berett gemensamt. Detta tjänsteutlåtande utgör också underlag för beslut i Stockholm Avfalls styrelse den 12 juni 2019.

Sedan kommunfullmäktigebeslutet om Stockholm Avfalls ansvar för sopsugsanläggningar har Stockholm Avfall och exploateringskontoret gemensamt utrett frågor kring avtal, ekonomi och ansvar. Stockholm Vatten och Avfall har organiserat sig, rekryterat samt handlat upp erforderligt konsultstöd för att kunna ta över ansvar för planering, projektering, anläggande och drift av anläggningar utifrån tidsaspekter och omfattning beskrivet i detta ärende.

En knäckfråga för Stockholm Avfall har varit att ta ställning till vilka av de utredda anläggningarna, som har ekonomiska förutsättningar att förverkligas.

Kontoret har samrått med stadsledningskontoret. Kontoren kan konstatera att kommunfullmäktige beslut att Stockholm Avfall ska ha ansvaret för sopsugsanläggningar i nya utbyggnadsprojekt, verkställs genom det här ärendet i exploateringsnämnden och Stockholm Avfalls styrelse. Sopsugsanläggningarna har ingått i inriktnings- och genomförandebeslut, som kommunfullmäktige tagit. För den kommunala ekonomin innebär överflyttningen av ansvar från Exploateringsnämnden till Stockholm Avfall ingenting, då nettoutgiften i projekten inte kommer att förändras. Investeringsutgifterna för sopsugsanläggningarna täcks av intäkter från anslutningsavgifter.

Exploateringsnämnden har delegation för att teckna de erforderliga tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering, som behövs med byggherrarna för att de ska medge att anslutning till Stockholm Avfalls sopsugsanläggning i stället för att medverka i en samfällt ägd sopsugsanläggning.

Terminalerna för Årstafältet och Årstastråket/Slakthusområdet planeras integrerade i garage som Stockholm Parkering AB, nedan kallad Stockholm Parkering, har markanvisning för. I Hornsberg planeras infarten för sopsugsterminalen delas med infarten till Stockholm Parkerings garage. Planeringen för terminalerna har hittills gjorts i nära samarbetet med Stockholm

Parkering. Stockholm Parkting är också införstådd med att Stockholm Avfall får markanvisning för terminalerna och tar över planeringsansvaret.

### 3 Tidigare beslut

KF 2017-04-03	Avfallsplan
KF 2018-04-23	Beslut om Stockholm Avfalls ansvar för sopsugsanläggningar
KF 2011-02-07, 2016-02-08	Inriktningsbeslut för Årstastråket
KF	Inriktningsbeslut för Slakthusområdet
KF2010-09-27, 2012-10-15, 2015-11-30	Inriktningsbeslut för Årstafältet
KF 2015-11-30	Genomförandebeslut för Årstafältet etapp 1
KF 2010-03-15	Genomförandebeslut för Hagastaden
KF 2010-11-29	Genomförandebeslut för sopsugsanläggning för NDS, Hjorthagen
Expln 2013-06-13	Beslut om markanvisning för sopsugsterminal i NDS Hjorthagen till samfällighet
KF2009-03-09	Inriktningsbeslut för Hornsberg/Kristinebergs Slott 10
Expln 2016-02-10	Markanvisning parkeringsgarage Årstastråket

### 4 Överlåtelseavtal och markanvisningar för terminaler för Årstafältet, Årstastråket/Slakthusområdet och Hornsberg

Kontoret och Stockholm Avfall har tagit fram överlåtelseavtal för tre områden där exploateringskontoret planerat och projekterat för sopsugsanläggningarna och där ansvaret för detta framöver ska åligga Stockholm Avfall. Överlåtelseavtalen beskrivs nedan och återfinns i bilaga 1,3 och 5.

Avtalen reglerar

- ersättning och övertagande av ansvar för utredningar, projekteringshandlingar
- avtal som behöver tecknas med byggherrar i områdena
- i förekommande fall överlåtelse av konsult- och leverantörsavtal samt
- i förekommande fall kvarvarande ansvar som staden har på uppdrag av Stockholm Avfall.

Vart och ett av områdena planerar för en sopsugsterminal, som Stockholm Avfall ska äga. Marken för terminalerna föreslås upplåtas med tomträtt. exploateringskontoret och Stockholm Avfall har tagit fram avtal om markanvisning för terminalerna för vart och ett av projekten, bilaga 4-6.

Sopsugsanläggningarna planeras för tre fraktioner. Rörsystemen har dimensionen 400 mm och byggs som öppna system, det vill säga byggherrarna anlägger och kan välja leverantör för nedkast och rör inom kvartersmarken.

Nedan beskrivs dessa tre projekt med respektive överlåtelseavtal och markanvisningsavtal

#### 4.1 Årstafältet

Årstafältet byggs ut etappvis med ca 6000 bostäder, kontor och lokaler. Byggnationen är påbörjad och området planeras vara färdigställt år 2031. De första inflyttningarna planeras till år 2021. Sopsugsanläggningen för Årstafältet planeras för att försörja Årstafältet och delar av Östberga.

Överlåtelseavtalet för Årstafältet utgör Bilaga 1.

##### Markanvisning för terminal

Sopsugsterminalen planeras inrymmas i ett garage i projektets etapp 2 i nordvästra delen av Årstafältet inom fastigheten Årsta 1:1. Marken avses upplåtas med tomträtt med en överenskommen avgäld om 70 kr per kvm. Expertrådet har behandlat ärendet 2019-02-16.

Stockholms parkering har en markanvisning för garaget där terminalen ska inrymmas. Ovanpå garaget har Midroc fått markanvisning för bostäder och handel. I markanvisningsavtalet med Stockholm parkering har Stockholm Parkering åtagit sig att



samordna sin planering, projektering och genomförande med terminalen och medverka till att säkra gemensamma delar, så som infart och körytor genom officialservitut eller gemensamhetsanläggning. Sopsugaterminalens ventilationskanal kan komma att gå genom Midrocs byggnad och rättigheten till det ska säkerställas genom stadens avtal med Midroc

Detaljplanen för etapp två, där terminalen ingår pågår och ska antas under 2019 eller 2020. Stockholm Avfall ska teckna avtal med stadsbyggnadskontoret om medverkan i detaljplanen för att säkerställa utrymme för terminalen i detaljplan.

Exploateringskontoret och Stockholm Avfall har tagit fram ett förslag till markanvisningsavtal för terminalen som bifogas detta tjänsteutlåtande. Bilaga 2.

#### **Temporär terminal**

Terminalen kommer sannolikt inte att vara färdigställd när de första flyttar in i etapp 1, varför det kan behövas en temporär lösning under en tid.

Exploateringskontoret ska tillsammans med Stockholm Avfall hitta plats för temporär terminal tills den permanenta kan tas i bruk.

#### **Avtal**

För Årstafältet finns ett tjugotal markanvisningsavtal med byggherrar i etapp 2,3,4 och 6. I avtalen anges att området ska ha stationär sopsug till vilken de markanvisade fastigheterna ska anslutas. I avtalen för etapp 2 och 3 anges att sopsugsanläggningen ska bli en gemensamhetsanläggning som ska ägas samfält av fastighetsägare och tomträttshavare som är anslutna. I övriga avtal står inget om huvudmannaskap.

Staden och Stockholm Avfall har tagit fram en mall för kommande överenskommelse om exploatering där anslutningsavtal med Stockholm Avfall för stationär sopsug biläggs.

I Årstafältet finns femton Överenskommelser om exploatering med överlåtelse av mark respektive tomträttsupplåtelse, med byggherrar i etapp 1. För dessa behöver tilläggsavtal till överenskommelserna träffas med staden, enligt punkt 8 Tilläggsavtal nedan.

### Ersättning för nedlagda kostnader och överlåtelse av handlingar

Exploateringsnämnden överlåter till Stockholm Avfall systemhandlingar och detaljprojekteringshandlingar som Stockholm Avfall granskat och godkänt. Stockholm Avfall ersätter också Exploateringsnämnden för övriga utgifter som nämnden haft för framtagandet av sopsugsanläggningen med ca 1.9 mnkr.

### Överlåtelse av konsultuppdrag

Exploateringsnämnden har upphandlat Sweco Industry AB för att projektera rörläggningen. Projekteringen pågår. Genom trepartsavtal har exploateringskontoret, Stockholm Avfall och Sweco Industry AB överenskommit om byte av avtalspart på beställarsidan, vilket innebär att Stockholm Avfall träder in som beställare i Stadens ställe från och med överlåtelseavtalets tecknande.

### Genomförandeavtal för rörläggning

Rörläggningen för sopsugsrören i etapp 1 på Årstafältet pågår och ingår i uppdraget för entreprenaden för mark- och ledningsarbeten i etapp 1, som Exploateringsnämnden upphandlat. Stockholm Avfall och exploateringskontoret har kommit överens om ett genomförandeavtal där Stockholm Avfall uppdrar åt staden att fortsatt ombesörja byggnation av sopsugsanläggningen.

## 4.2 Årstastråket/Slakthusområdet

För Årstastråket, etapp 3 och Slakthusområdet planeras en gemensam sopsugsanläggning. Årstastråket etapp 3 består av fyra detaljplaner och byggs ut etappvis med början år 2022 och planerat färdigställande år 2029. De första inflyttningarna planeras till år 2025. Slakthusområdet består av flera detaljplaner och byggs ut etappvis med början år 2022 och planerat färdigställande år 2033. De första inflyttningarna planeras även här till år 2025.

Överlåtelseavtalet för Årstastråket/Slakthusområdet utgör Bilaga 3.

### Markanvisning för terminal

Sopsugsterminalen planeras inrymmas i ett garage i den östra delen av Årstastråket etapp 3, inom fastigheten Enskede Gård 1:1 inom detaljplan Konstgjutaren. Marken avses upplåtas med

tomträtt med en överenskommen avgäld om 70 kr per m<sup>2</sup> TA med värdetidpunkt 2018-11-08. Från värdetidpunkten ska omräkning av avgälden ske med index med 3 % per år, fram till tillträdesdagen. Expertrådet har behandlat ärendet 2019-06-04, med ärendenummer E2018-03245. Utrymmet ska 3D-fastighetsbildas.

Stockholms parkering har en markanvisning för garaget där terminalen ska inrymmas. Även HSB Bostad AB, JM AB samt AB Stockholmshem har markanvisning för bostäder, förskola och lokaler i anslutning till sopsugsterminalen. I markanvisningsavtalet med Stockholm parkering har Stockholm Parkering åtagit sig att samordna sin planering, projektering och genomförande med terminalen och medverka till att säkra gemensamma delar, så som infart och körytor genom officialservitut eller gemensamhetsanläggning. Sopsugsterminalens ventilationskanal kan komma att gå genom HSB Bostad ABs byggnad och rättigheten till det ska säkerställas genom stadens avtal med HSB Bostad AB.

Detaljplanarbetet för Konstgjutarvägen, där terminalen ingår, pågår och planeras antas under det fjärde kvartalet 2020. Stockholm Avfall ska teckna avtal med stadsbyggnadskontoret om medverkan i detaljplanen för att säkerställa utrymme för terminalen i detaljplan.

Exploateringskontoret och Stockholm Avfall har tagit fram ett förslag till markanvisningsavtal för terminalen som bifogas detta tjänsteutlåtande. Bilaga 3.

### **Temporär terminal**

Om den permanenta sopsugsterminalen inte kan vara i drift vid första inflyttning av exploateringsområdet så ska Staden och Stockholm Avfall tillsammans utreda och säkerställa plats för en temporär terminal till dess att den permanenta terminalen är i drift.

### **Avtal**

Ett tjugotal markanvisningsavtal har tecknats för Årstastråket etapp 3 och Slakthusområdet. I avtalen för Årstastråket etapp 3 omnämns inte sopheringen. I Slakthusområdets markanvisningsavtal anges att avfallshanteringen i området ska ske med hjälp av en sopsugsanläggning, men huvudmannskapet för anläggningen anges inte.

Staden och Stockholm Avfall har tagit fram en mall för kommande överenskommelse om exploatering där anslutningsavtal med Stockholm Avfall för stationär sopsug biläggs.

#### **Ersättning för nedlagda kostnader och överlåtelse av handlingar**

Exploateringsnämnden överlåter till Stockholm Avfall systemhandlingar och granskningshandlingar som Stockholm Avfall granskat och godkänt. Stockholm Avfall ersätter Exploateringsnämnden för dessa och för övriga utgifter som nämnden haft för framtagandet av sopsugsanläggningen med ca 850 000 kr.

#### **Överlåtelse av konsultuppdrag**

Exploateringsnämnden har upphandlat ProjektSopsug Sverige AB för att projektera rörläggningen. Projekteringen pågår. Genom trepartsavtal har Exploateringskontoret, Stockholm Avfall och ProjektSopsug Sverige AB överenskommit om byte av avtalspart på beställarsidan, vilket innebär att Stockholm Avfall träder in som beställare i Stadens ställe från och med överlåtelseavtals tecknande.

### **4.3 Hornsbergskvarteren**

Om planen för Hornsbergskvarteren vinner laga kraft beräknas området byggas ut med 750 lägenheter samt ca 100 000 kvm BTA kontor, med planerad start 2021 och färdigställande 2029. De första inflyttningarna planeras till år 2023.

Överlåtelseavtalet för Hornsbergskvarteren utgör Bilaga 5.

#### **Markanvisning för terminal**

Sopsugsterminalen planeras inrymmas under Essingeledens vägbro inom fastigheten Kristinebergs Slott 10. Marken avses upplåtas med tomträtt med en överkommen avgäld om 70 kr/TA/år i värdetidpunkt 2019-05-01 Expertrådet har behandlat ärendet 4 juni 2019.

Ett garage planeras i direkt anslutning till sopsugsanläggningen. Skanska Fastigheter AB har markanvisning för kontor på båda sidor om Essingeledens bro i nära anslutning till sopsugsanläggningen. I överenskommelsen om exploatering med

Skanska Fastigheter AB har infart som delas med sopsugen och garaget säkrats genom officialservitut. Sopsugaterminalens ventilationskanal kan komma att gå genom Skanska Fastigheters byggnad och rättigheten till det ska säkerställas genom överenskommelse om Exploatering med Skanska Fastigheter AB.

Detaljplanen för Hornsbergskvarteren där terminalen ingår är på granskning och planerar att antas under hösten 2019.

Exploateringskontoret och Stockholm Avfall har tagit fram ett förslag till markanvisningsavtal för terminalen som bifogas detta tjänsteutlåtande. Bilaga 6.

#### **Avtal**

I markanvisningsavtalen för Hornsbergskvarteren omnämns inte avfallshanteringsfrågan.

Staden och Stockholm Avfall har tagit fram en mall för kommande överenskommelse om exploatering där anslutningsavtal med Stockholm Avfall om sopsug biläggs.

#### **Ersättning för nedlagda kostnader och överlåtelse av handlingar**

Exploateringsnämnden överlåter till Stockholm Avfall systemhandlingar som Stockholm Avfall granskat och godkänt. Stockholm Avfall ersätter Exploateringsnämnden för systemhandlingen och övriga utgifter som nämnden haft för framtagandet av sopsugsanläggningen med ca 700 000 kr.

## **5 Överlåtande av drift och uppdrag att anlägga sopsugsanläggningar i Hagastaden och Norra Djurgårdsstaden**

### **5.1 Hagastaden**

Hagastaden är ett stadsbyggnadsprojekt som ligger både i Stockholms och Solna kommuner. Genom överdäckning av E4/E20 och Värtabanan kan 3 000 nya bostäder och 14 000 arbetsplatser skapas inom Stockholm stads delar. Den första detaljplanen antogs av kommunfullmäktige i mars 2010 och samtidigt godkändes genomförandebeslutet. Inom Hagastaden beräknas 6 000 bostäder att byggas, varav drygt 3 000 i Stockholms stad. Det kommer att skapas omkring 50 000

arbetstillfällen inom bland annat forskning, sjukvård, handel och hotellverksamhet, varav cirka 14 000 i Stockholms stad.

Sopsugsanläggning i Hagastaden kommer fullt utbyggd att hantera avfall för ca 3000 bostäder och ca 260 000 kvm kommersiella ytor, vilket omfattar samtliga bostäder och merparten av de kommersiella ytorna som byggs inom Stockholms stad. Anläggningen hanterar tre fraktioner; restavfall, matavfall och tidningar. Anläggningen driftsattes i oktober 2017, då det första bostadskvarteret kopplades på en temporär terminal. Inkopplingar sker succesivt allteftersom byggnationerna inom Hagastaden färdigställs. Den temporära terminalen beräknas vara i drift fram till Q1 2022, då omkoppling sker till permanent terminal. Permanent terminal kommer att inrymmas i utrymme under en blivande brokonstruktion för del av Hagaesplanaden.

### Sopsugsterminalen

Utrymmet för den permanenta sopsugsterminalen under del av Hagaesplanaden, föreslås att avstyckas från stadens fastighet Vasastaden 1:16 och genom tomträttsupplåtelse överförs till Stockholm Avfall.

Utrymmet ligger inom Hagastadens första detaljplan (DP 2009-02013-54). Området är inte utlagt som E-område, men i planen finns en generell bestämmelse gällande underbyggnad ”*Allmän platsmark och kvartersmark får där så är möjligt underbyggas med garage, tillfart, tekniska anläggningar, handel, bilvård mm*”.

Genom 3D-fastighetsbildning kan utrymmet för sopsugsterminalen under Hagaesplanaden avstyckas och utgöra en separat 3D-fastighet för sopsugsanläggning. Erforderliga rättigheter kan tillskapas antingen genom servitut eller genom anslutning till befintlig gemensamhetsanläggning. In- och utfart till utrymmet kan ske via befintlig gemensamhetsanläggning Fraktalen ga:1. Det finns en överenskommelse med nuvarande delägare i gemensamhetsanläggningen om att blivande sopsugsfastigheten ska inträda i gemensamhetsanläggningen.

### Ekonomi och anslutningsavgifter

Sopsugsanläggningen i Hagastaden utgör ett separat delprojekt inom projekt Hagastaden. Samtliga utgifter för att planera och bygga ut sopsugsanläggningen i Hagastaden täcks av inkomster från anslutningsavgifter som betalas in av anslutna byggherrar.

Det innebär att Hagastadens delprojekt sopsug inte medför några merkostnader för Exploateringsnämnden. De löpande utgifterna för anläggningens drift och underhåll samt hämtning av avfall betalas av de fastighetsägare som är anslutna till anläggningen. Exploateringsnämnden har handlat upp driften och vidarefakturerar de faktiska kostnaderna till fastighetsägarna.

### **Stockholm Avfalls övertagande av anläggningen och dess drift**

Exploateringskontoret och Stockholm Avfall är överens om att det lämpligaste för att säkerhetsställa utbyggnaden av Hagastadens sopsugsanläggning är att exploateringskontoret bygger klart anläggningen på uppdrag av Stockholm Avfall. Kontoret och Stockholm Avfall ser svårigheter med både att överlämna och överta ett pågående byggprojekt då Hagastaden är ett komplext stadsbyggnadsprojekt med flera utmaningar ur ett planerings- och genomförandeperspektiv. Det är av stor vikt för Hagastadens genomförande att samordningen mellan de olika delprojekten fortlöper utan avbrott eller störningar.

Därmed blir det också lämpligast att exploateringskontoret hanterar byggaktörers inbetalning av anslutningsavgifter och överläter anläggningen till Stockholm Avfall senast när anläggningen är fullt utbyggd ca år 2028. Ett överlåtelseavtal som reglerar ekonomi, drift, avtal och juridik behöver då tas fram mellan exploateringskontoret och Stockholm Avfall innan överlåtelse sker.

Driften av anläggningen föreslås Stockholm Avfall överta så snart den permanenta terminalen är driftsatt och driftsäkrad, preliminärt 1 januari 2023. Under utbyggandstiden behöver Stockholm Avfall tillhandahålla de personella resurser som krävs för att vara delaktiga i projektet t ex genom att granska handlingar och yttra sig över beslut som kan påverka sopsugssystemet ur ett ekonomiskt perspektiv samt ur ett framtida drifts- och kvalitetsperspektiv.

## **5.2 Norra Djurgårdsstaden, Hjorthagen**

En sopsugsterminal finns utbyggd i Norra Djurgårdsstaden i ett bergrum invid Gasverket. Beslut om utbyggnad fattades 2010 och avsågs för en utbyggnad av 5 000 lägenheter och lokaler ibland annat gasverket. Senare har prognosen för antal lägenheter i Hjorthagens del av Norra Djurgårdsstaden reviderats och anläggningen kommer att ansluta ca 7 000 bostäder och ca

93 000 kvm lokaler i bland annat Gasverket. Av dessa är idag 2 680 bostäder färdiga och ca 6 000 personer bor i området. Möjlighet finns att ansluta även delar av befintliga Hjorthagen.

Många av fastigheterna är överlämnade till bostadsrättsföreningar eller förvaltande hyresrättsbolag medan andra är under inflyttning. Byggherrarna och de boende har vid ett flertal tillfällen yttrat sig kring att de önskar sig ett kommunalt huvudmannaskap för anläggningen.

Ingen gemensamhetsanläggning är bildad för sopsugen då med frågan om kommunalt huvudmannaskap varit under utredning en längre tid.

I samtliga 55 överenskommelse om exploatering finns anslutningen till sopsugen reglerad, och i de 28 tidigaste och färdigställda finns anslutningsavtal redan tecknade. Fem fastigheter omfattas ännu bara av markanvisning och har inte färdig detaljplan, men krav på anslutning är reglerat i markanvisningsavtalen.

Kontoret har utrett att inga hinder finns att omformulera de tecknade avtalen så att anslutningen skall ske till Stockholm Avfall istället för till Exploateringsnämnden, genom att tilläggsavtal tecknas med samtliga.

### Terminalen

Utrymmet för den permanenta sopsugsterminalen i bergrummet invid Gasverket föreslås att avstyckas från stadens fastighet Hjorthagen 1:3 och 1:5 m.fl.

Fastighetsbildning för marken för terminalen är ansökt men förrättning har ännu inte ägt rum. Markanvisning har gjort 13 juni 2013 då syftet var att en gemensamhetsanläggning skulle driva och äga anläggningen (Dnr E2012-513 0044). Under 2019 planeras ett beslut om att fastigheten i stället ska upplåtas till Stockholm Avfall. Fastigheten föreslås därefter att genom tomträttsupplåtelse överföras till Stockholm Avfall.

Utrymmet för den permanenta terminalen ligger inom egen detaljplan (DP 2013-05272-54) med bestämmelsen ”Teknisk anläggning för sopsugsterminal under mark samt infart till garage under mark”, och angöringen är med samma bestämmelse säkrad



genom tilläggsbestämmelse i detaljplan för gata, (T-Dp 203-10895-54).

Genom 3D-fastighetsbildning ska utrymmet för sopsugsterminalen i Hjorthagsberget avstyckas och utgöra en separat 3D-fastighet för sopsugsanläggning.

### **Ekonomi och anslutningsavgifter**

Sopsugsanläggningen i Hjorthagen utgör ett separat delprojekt inom projekt Norra Djurgårdsstaden. Samtliga utgifter för att planera och bygga ut sopsugsanläggningen täcks av de inkomster i form av anslutningsavgifter som betalas in av anslutna byggaktörer. Anslutningsavgiften är för bostäder 219 kr per kvm ljus BTA i 2013 års prisnivå. Det innebär att delprojektet sopsug inte medför några merkostnader för Exploateringsnämnden. De löpande utgifterna för anläggningens drift och underhåll samt hämtning av avfall betalas av de fastighetsägare som är anslutna till anläggningen.

Exploateringsnämnden har handlat upp driften och vidarefakturerar de faktiska kostnaderna till fastighetsägarna. Staden har avtal med Envac om drift för anläggningen till 2024. För anläggningen finns ett driftavtal med BoDAB AB som administrerar driftskostnaden för sopsugen och fördelar den på de anslutna enligt respektive andelstal.

Den totala driftskostnaden 2018 är ca 1 989 tkr som fördelat per lägenhet blir 828 kr.

Den totala utgiften i prognos fram till 2027 för anläggningen är ca 209 mnkr.

Systemet omfattar även papperskorgar i områdets parker och gator som sköts av Trafikkontoret. Systemet hanterar tre fraktioner.

### **Stockholm Avfalls övertagande av anläggningen och dess drift**

Ett flertal frågor kring ekonomi, drift, avtal och juridik behöver utredas djupare för att ett överlåtelseavtal ska kunna tas fram av kontoret och Stockholm Avfall. Övertagandet av anläggningen bör ske då det är praktiskt möjligt och förutsättningarna utredda. En möjlig tidpunkt för övertagande av drift är juni 2020 då samtliga kvarter under utbyggnad är färdigställda. Därefter

kommer en period av få inflyttningar då projektet kommer att utföra mark- och sedimentrening samt bygga påldäck för de senare kommande kvarteren. Under den tiden behöver inga nya kvarter driftsättas.

## **6 Övriga sopsugsanläggningar**

I utbyggnadsområdena Södra Värtan i Norra Djurgårdsstaden och Kista äng planeras också sopsugsanläggningar med stationär sopsug. Stockholm Avfall och exploateringskontoret avser att ta fram överlåtelseavtal för överlåtande av handlingar mm även för dessa områden. För närvarande pågår ingen projektering för Södra Värtan. I Kista har projektering av sopsugsterminal påbörjats. Stockholm Avfall och exploateringskontoret förbereder överlåtande av leverantörsavtalen för projekteringen till Stockholm Avfall. Stockholm Avfall och exploateringskontoret förbereder också ett markanvisningsavtal för terminalen, som ska föreläggas nämnden och styrelsen för beslut under tredje kvartalet 2019.

Sopsug har också utretts för en rad andra projekt i staden. I KF-beslutet nämndes bland annat: Fokus Skärholmenprojektet; Mälaräng (+ Konduktören), Skärhomsdalen och Vårbergsvägen samt Nykroppagatan, Magelungens strand, Kärrtorps IP, Hammarbyskogen (Sjöstadshöjden) och Bägersta byväg.

Stockholm Avfall och exploateringskontoret har sedan kommunfullmäktigbeslutet utrett förutsättningarna för sopsugsanläggningar i dessa utbyggnadsområden. I flera av områdena blir kostnaderna per lägenhet för stora och anslutningsavgiften därmed orimligt hög, varför det inte blir aktuellt med sopsugsanläggning där.

I några av projekten kan Stockholm Avfall besluta att gå vidare med planering för sopsug. I de fallen ska Stockholm Avfall söka markanvisning för terminal och komma överens med Exploateringsnämnden om ersättning för nedlagt jobb och framtagna handlingar.

## **7 Tilläggsavtal**

I överenskommelser om exploatering med byggherrar i de olika projekten finns skrivningar om krav på anslutning till sopsugsanläggning och att anläggningen ska bli en gemensamhetsanläggning för anslutna fastigheter och tomträtter.

Eftersom det nu blir kommunalt huvudmannaskap för sopsugsanläggningarna och ingen gemensamhetsanläggning måste Exploateringsnämnden teckna tilläggsavtal till dessa överenskommelser om exploatering. Det står lite olika i de olika avtalen, men alla reglerar att en anslutningsavgift ska erläggas i samband med tillträde av fastighet eller vid inflyttning i fastighet och att anslutna fastigheter ska betala de faktiska driftkostnaderna. Det kommunala huvudmannaskapet innebär att byggherrarna/fastighetsägarna/tomträttshavarna ska teckna ett anslutningsavtal med Stockholm Vatten och Avfall som biläggs överenskommelser om exploatering. Fortfarande ska en anslutningsavgift erläggas. Driften betalas via avfallstaxan.

Nedanstående behöver alltså hanteras i tilläggsavtal:

- att Stockholm Avfall ska överta huvudmannaskapet för sopsugsanläggningen dvs ingen gemensamhetsanläggning ska inrättas.
- att Stockholm Avfall ansvarar för driften av anläggningen och får rätt att debitera driftkostnad enligt gällande avfallstaxa.
- att ett anslutningsavtal som är tecknat mellan byggherren och Stockholm Avfall ska biläggas tilläggsavtalet

Kontoret har tagit fram mallar för tilläggsavtal. Stockholm Avfall har tagit fram en mall för anslutningsavtal. Arbetet med att teckna tilläggsavtalen och anslutningsavtal ska göras så snart möjligt. Exploateringskontoret önskar få delegation för att teckna dessa.

För markanvisningsavtalen föreslås inga tilläggsavtal om förändringen av huvudmannaskapet för sopsugen att tecknas. Förändringen bedöms inte vara en avgörande skillnad i förutsättningarna för markanvisningen utan kan regleras i kommande överenskommelse om exploatering. Ingen byggherre har uttryckt att de tycker att ett kommunalt huvudmannaskap för sopsugen är negativt för deras projekt. Tvärt om är det efterfrågat av många.

## **8 Nya rutiner**

Exploateringskontoret och Stockholm Avfall har påbörjat ett arbete med att, tillsammans med stadsbyggnadskontoret ta fram en rad rutiner och mallar för att säkerställa gott samarbete för planering, projektering och anläggande av sopsugsanläggningar i

staden och integrera dem i våra ledningssystem, så som Ledstången, Exploateringshandboken och Planhandboken.

Stockholm Avfall och exploateringskontoret har redan tagit fram förslag till skrivningar för markanvisningsavtal och överenskommelse om exploatering och kommit överens om hur de ska relatera till anslutningsavtal för sopsugsanläggningen.

Det är viktigt att Stockholm Avfall i tidigt skede i stadsbyggandeprocessen får möjlighet att utreda om det är lämpligt med sopsug i ett utbyggnadsområde. I de fall som Stockholm Avfall bedömer att det är lämpligt ska krav på anslutning till Sopsugsanläggning finnas med i markanvisningsavtalen för byggherrar i utbyggandområdet. Stockholm Avfall behöver också tidigt ges möjlighet att identifiera en plats för terminalens så att Stockholm Avfall kan få en markanvisning för den och delta i planprocessen.

Exploateringsnämnden och Stockholm Avfall behöver också komma överens om formerna för samarbete och mallar för avtal som reglerar projektering och markförläggning, liknande de systemhandlingsavtal och genomförandeavtal som finns för VA-ledningar.

## **9 Kommande aktiviteter och beslut**

I och med detta ärende regleras överlåtandet av ansvaret för sopsugsanläggningarna som planeras i staden. Nedan beskrivs aktiviteter och beslut som återstår för att överlåtandet ska fullföljas.

### **1. Markavtal**

Exploateringskontoret och Stockholm Avfall har tillsammans med Trafikkontoret utrett frågan om avtal för att ge Stockholm Avfall rätt att ha sopsugsrören i stadens mark och för att reglera rörförläggning, ersättning vid flytt av rör med mera. Ett förslag till markavtal med tillhörande mallar för markförläggningsavtal ska föreläggas trafiknämnden, Exploateringsnämnden och Stockholm Avfalls styrelse under 2019.

### **2. Tilläggsavtal till överenskommelser om exploatering och anslutningsavtal**

Exploateringsnämnden ska så snart som möjligt under 2019 teckna tilläggsavtal till samtliga överenskommelser om exploatering som finns för områdena som ska anslutas till

sopsug. Anslutningsavtal med Stockholm Avfall för sopsugsanläggningen ska biläggas tilläggsavtalen.

### **3. Överlåtelseavtal och markanvisning för terminal för sopsugsanläggningen i Kista**

Överlåtelseavtal ska tas fram och föreslås kunna tecknas på delegation av exploateringskontoret och Stockholm Avfall. Ett markanvisningsavtal ska tas fram. Beslut om markanvisning föreslås kunna fattas i samband med genomförandebeslut för Kistaäng som ska föreläggas nämnden under Q3 2019.

### **4. Överlåtelseavtal för Värtan**

Överlåtelseavtal för Värtan ska tas fram och föreslås kunna tecknas på delegation av exploateringskontoret och Stockholm Avfall. Så småningom ska Stockholm Avfall söka markanvisning för sopsugsterminal. Den ska ligga i en etapp, där planeringen ännu inte kommit så långt att det är klarlagt var terminalen kan komma att placeras.

### **5. Överlåtelseavtal och avtal om markanvisning/tomträtsupplåtelse NDS Hjorthagen**

Frågor kring ekonomi, drift, avtal och juridik behöver utredas vidare. Ett överlåtelseavtal ska därefter tecknas där ägandet och driften av anläggningen och därtill kopplad ekonomi regleras, inklusive hantering av anslutningsavgifter. Genomförandeavtal för förläggning av sopsugsrör i kommande etapper tecknas samtidigt, preliminärt under 2019. En överenskommelse om markanvisning eller upplåtelse av terminalens fastighet ska tas till Exploateringsnämnden för beslut.

### **6. Överlåtelseavtal och avtal om markanvisning/tomträtsupplåtelse Hagastaden**

Ett överlåtelseavtal som reglerar ägandet och driften av anläggningen och därtill kopplad ekonomi, inklusive hantering av anslutningsavgifter samt en överenskommelse om markanvisning eller upplåtelse av terminalens fastighet ska tas fram för beslut i Exploateringsnämnden och Stockholm Avfalls styrelse, preliminärt under 2022. Ansvar för fortsatt utbyggnad av anläggningen regleras samtidigt.

### **7. Överlåtelseavtal för övriga sopsugsanläggningar som exploateringskontoret utrett**

Överlåtelseavtal som reglerar överlämnade av handlingar och ersättning för dessa tas fram där och när det är aktuellt för Stockholm Avfall att återuppta planeringen för sopsug i ett område där Exploateringsnämnden utrett sopsug.

### **8. Framtagande av rutiner och mallar**

Under 2019 ska rutiner och mallar för hur sopsugsanläggningar ska hanteras i stadens utbyggnadsområden tas fram och implementeras i berörda förvaltningars och bolags kvalitetssystem.

I övrigt har nu Stockholm Avfall nu ansvar för planering och anläggande sopsugsanläggningar i staden enligt rutiner och mallar som tas fram av kontoret och bolaget.

## **10 Exploateringskontorets synpunkter**

Med detta ärende har exploateringskontoret och Stockholm Avfall nu gått igenom det ansvar exploateringskontoret har haft för sopsugsanläggningar i nybyggnadsområden i staden och hur det ska överlämnas till Stockholm Avfall. Härigenom kan Stockholm Avfall nu ta det ansvar som Kommunfullmäktige uppdrog åt dem 23 april 2018.

## **11 Exploateringskontorets förslag**

Kontoret föreslår att nämnden fattar beslut enligt förslaget och att kontoret får delegation för att teckna överlåtelseavtal för sopsugsanläggningar som kontoret utrett, enligt förslag i utlåtandet, samt teckna tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering med de byggherrar som har åtaganden om gemensamhetsanläggning i sina avtal.

## **Slut**

## **Bilagor**

1. Överlåtelseavtal Årstafältet
2. Markanvisningsavtal Årstafältet
3. Överlåtelseavtal Årstastråket/Slakthusområdet
4. Markanvisningsavtal Årstastråket/Slakthusområdet
5. Överlåtelseavtal Hornsberg
6. Markanvisningsavtal Hornsberg