

## Markavtal

### Bakgrund

Exploateringsnämnden förvaltar stadens obebyggda mark samt annan mark avsedd för stadens exploaterings- och byggnadsverksamhet. Nämnden handhar stadens markexploaterings- och byggnadsverksamhet samt genomför gällande detaljplaner vad avser gator, vägar, torg, parker och andra allmänna platser. Nämnden är stadens organ för hamnfrågor. Det åligger därvidlag nämnden att fullgöra de uppgifter som enligt lag, förvaltning eller särskild föreskrift skall fullgöras av kommunen inom hamnens verksamhetsområde. Hamnverksamheten i övrigt bedrivs av Stockholms Hamn AB som är ägare till hamnens byggnader och anläggningar inom hamnområdet. Mellan staden och Stockholms Hamn AB föreligger ett antal avtal som reglerar markutnyttjande m m. Avsikten är att ersätta dessa med dels ett avtal om nyttjande av mark för hamnverksamhet m m, nedan Markavtalet (exploateringsnämnden) och dels ett drift- och underhållsavtal, nedan Driftavtalet (trafik- och renhållningsnämnden).

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad staden, och Stockholms Hamn AB, org nr 556008-1647, nedan kallat bolaget, har träffats följande

## A V T A L

om nyttjande av mark för hamnverksamhet m m

### 1. Allmänt

Staden skall vid planering, underhållsåtgärder och vid upplåtelse av offentlig plats inom av staden förvaltade områden ta hänsyn till verksamheten inom av bolaget förvaltade områden så att denna inte försvåras. Bolaget skall å sin sida ta motsvarande hänsyn gentemot staden, så att stadens kommande exploateringar inom av staden förvaltade områden samt områden inom av bolaget förvaltade områden inte försvåras. Bolaget är medvetet om att ytor som omfattas av Markavtalet kommer att beröras av framtida detaljplaneläggningar och därmed sammanhängande exploateringar. I takt med att ytor tas i anspråk för annan användning kommer nya kartbilagor att upprättas.

### 2. Upplåtelse med nyttjanderätt för hamnändamål m m

Staden upplåter med nyttjanderätt till bolaget markområden inom Värtahamnen plus mark för järnvägsspår(1), Frihamnen plus mark för järnvägsspår(2), Loudden (3), Stadsgårdshamnen (4) och Masthamnen inklusive område vid Danvikskanalen (4), Södra Hammarbyhamnen (5), bryggor vid Liljeholmshamnen plus mark för järnvägsspår(6) samt markområden i anslutning till Hammarbyslussen (5) och Karl Johanslussen (7).

Staden upplåter vidare till bolaget med nyttjanderätt markområden (s k innerstadskajer) inom Norr Mälarstrand (8), Söder Mälarstrand (9), Klara Mälarstrand (8), Norra Hammarbyhamnen (5), Skeppsbrokajen (7), Munkbrohamnen (7), Franska Bukten (4), Strömkajen (10), Museikajen (10), Nybrokajen (10), Nybrohamnen (10) och Strandvägen (10).

Områdenas omfattning enligt första och andra stycket ovan framgår av **bilagorna 1-10**. Siffrorna inom parentes anger på vilken bilaga områdena är belägna.

Staden upplåter även till bolaget med nyttjanderätt kajer och bryggor med anslutande mark som markerats på **bilaga 11**.

I upplåtelsen till bolaget ingår förutom angivna markområden även till aktuella fastigheter hörande vattenområden. Områdena finns i detalj angivna på kartor i skala 1:2000 hos vardera avtalsparten.

Inom bl a följande områden förutses att förändringar kan komma att ske under avtalsperioden.

#### *Norra Djurgårdsstaden*

- Norra Värtahamnen (Energihamnen) i samband med ny detaljplaneläggning
- Värtahamnen i samband med utbyggnad av piren och exploatering av området.
- Frihamnen i samband med flyttning av containerverksamheten till Norvik och kommande exploatering av området.
- Loudden i samband med avveckling av oljeverksamheten och kommande exploatering av området

#### *Hammarby Sjöstad*

- Fredriksdal med anledning av ny detaljplaneläggning

#### *Karl Johanslussen*

- Gränsjusteringar med anledning av ombyggnaden av Slussen.

#### *Innerstadskajer*

- Vissa gränsjusteringar görs med anledning av renoveringen av Strömkajen. Så kan även bli fallet vid eventuell upprustning av Skeppsbron.

### **3. Drift och underhåll m m**

Bolaget har i enlighet med Driftavtalet ansvaret för drift- och underhåll samt förnyelse inom de upplåtna områdena inklusive kajanläggningar och bryggor.

Bolaget äger och har drift- och underhållsansvaret för vatten-, avlopps- (spill- och dagvatten) samt elledningar inom de enligt punkt 2 upplåtna markområdena. Bolaget svarar för åjourhållning av ledningskartor för egna ledningar inom dessa områden.

### **4. Upplåtelse tid**

Nyttjanderättsupplåtelsen enligt punkt 2 skall gälla under en tidsperiod om tio år. Den första perioden löper från och med den 1 januari 2011. Uppsägning av avtalet skall ske skriftligen senast ett år före utgången av avtalsperioden. Vid utebliven uppsägning förlängs avtalet med fem år i sänder.

Parterna är överens om att ianspråktagande av ytor för annan användning i enlighet med punkterna 1 och 2 kan ske under upplåtelse tiden. Tidpunkten för ianspråktagandet skall meddelas bolaget skriftligen i skälig tid.

### **5. Upplåtelse i andra hand**

Bolaget är berättigat att i andra hand upplåta nyttjanderätt inom de i punkt 2 angivna mark- och vattenområdena. Bolaget skall anpassa tiden för andrahandsupplåtelse till upplåtelse tiden för detta avtal enligt punkt 4 ovan. Staden kan dock, om staden bedömer det angeläget eller

nödvärdigt, skriftligen medge upplåtelser i andra hand eller förlängning av sådana upplåtelser efter 2020-12-31.

Bolaget förbinder sig att inte upplåta nyttjanderätt eller förlänga nyttjanderätter på sådant sätt som förhindrar eller försvårar sådana förändringar som förutses ske enligt punkt 2.

Bolaget äger inte upplåta mark med tomträtt inom de områden som Markavtalet omfattar.

## **6. Nyttjanderättsavgift**

I ersättning för nyttjanderätten enligt detta avtal skall bolaget till staden erlagga en nyttjanderättsavgift om fyrtiofem miljoner (45 000 000) kronor per år. Nyttjanderättsavgiften skall varje år från och med den 1 januari 2012 vid varje kalenderårs början regleras med 100 procent av förändringen av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta detta varvid basavgiften är 45 mnkr. Med indexreglering avses skillnaden mellan index för oktober månad 2010 och oktober månad före respektive regleringstidpunkt.

Nyttjanderättsavgiften skall betalas kvartalsvis i förskott senast sista vardagen före varje kvartals början. Om inte avgiften betalas på föreskriven tid skall dröjsmålsränta utgå på förfallet belopp till dess betalning sker. Om dröjsmålsränta gäller vad därom vid varje tidpunkt i lag stadgas.

Vid ianspråktagande av ytor enligt punkterna 1 och 2 ovan kan nyttjanderättsavgiften komma att justeras.

## **7. Byggnader**

Det antecknas att befintliga byggnader inom nyttjanderättsområdena tillhör bolaget eller bolagets nyttjanderättshavare eller stadens tomträttshavare. Härutöver kan dessutom finnas byggnader tillhörig nyttjare av offentlig plats.

## **8. Tomträtter**

Inom området som omfattas av Markavtalet ligger fastigheten Catania 1 som upplåtits med tomträtt av staden till annan part. Bolaget skall under den i punkt 4 angivna tiden förvalta tomträten och uppbära tomträttsavgälden. Ansvar för omreglering av tomträttsavgälden åvilar staden. Den av bolaget uppburna tomträttsavgälden ingår i den under punkt 6 angivna nyttjanderättsavgiften som skall erläggas till staden.

Staden kommer eventuellt att under den i punkt 4 angivna tiden upplåta mark inom den sk Energihamnen (norra delen av Värtahamnen) med tomträtt till annan part. Även för dessa tomträttsupplåtelser ska principerna enligt ovan gälla mellan staden och bolaget.

## **9. Upplåtelse av offentlig plats m m**

För upplåtelse av offentlig plats erfordras polistillstånd. Staden, genom trafik- och renhållningsnämnden, svarar för upplåtelse av offentlig plats. Staden ska innan upplåtelse sker inhämta bolagets godkännande i ett remissförfarande. Staden har rätt att ta ut avgift enligt av kommunfullmäktige beslutad taxa för upplåtelse till annan än bolaget.

Bolaget svarar för all upplåtelse av kajplatser i anslutning till offentlig plats som omfattas av detta avtal. För sådana upplåtelser skall samråd ske med trafikkontoret och övriga berörda

förvaltningar/myndigheter beträffande avfallshantering, fordonsangöring, tillgänglighet, trafiksäkerhet, och övriga stadsmiljöaspekter.

### **10. Djurgårdsbrunnskanalen**

Bolaget utför enligt Driftavtalet löpande underhåll av enklare slag samt underhållsmuddring av Djurgårdsbrunnskanalen. För större underhållsinvesteringar avseende exempelvis glaciser skall särskild uppgörelse träffas mellan parterna.

### **11. Mälarens reglering**

Bolaget svarar enligt Driftavtalet för att gällande vattendom om Mälarens vattenstånd efterlevs. I bolagets åtagande ingår bl a drift, underhåll och förnyelse av regleringsdammar m m. Detta skall även gälla nyttillkommen anläggning i Stallkanalen.

I samband med genomförandet av Slussenprojektet kommer nya anläggningar för Mälarens reglering att byggas. Härvid planeras också för ny regleringsstrategi genom en ny vattendom. För detta avses ett särskilt avtal upprättas mellan staden och bolaget.

### **12. Sjöfarten**

Stockholms Hamn är klassad som allmän hamn och förklarad som riksintresse.

Bolaget skall säkerställa att relevanta lagar och förordningar implementeras och upprätthålls som t.ex. Lagen om hamnskydd, Lagen om sjöfartsskydd (ISPS), Lagen om skyddsobjekt, författningar från Sjöfartsverket och Transportstyrelsen liksom föreskrifter från Länsstyrelsen vilka Staden uppdrar åt Hamnen att upprätthålla och Stockholms Stads Hamnordning. Hamnverksamhet är tillståndspliktig enligt Miljöbalken.

Bolaget svarar för all tillståndsgivning samt övervakning av förtöjning vid kajer och bryggor som omfattas av detta avtal. Bolaget ansvarar för och bekostar enligt Driftavtalet investering, drift och underhåll av erforderliga försörjningsanläggningar för el, vatten, avlopp m m för förtöjda fartyg och har även rätt att debitera hamnavgifter för detta. Staden genom trafik- och renhållningsnämnden ska beredas tillfälle att yttra sig beträffande avfallshantering, fordonsangöring, tillgänglighet och trafiksäkerhet.

Bolaget svarar inom hamnområdet enligt Driftavtalet för borttransport av fartygsvrak, vilka utgör ett hinder för sjöfarten eller utgör ett förfulande inslag i stadsmiljön. Detta åtagande innebär inte att bolaget är skyldigt att omhänderta och bekosta borttagandet av annat som kan finnas i vattnet och på bottenarna. Hamnområdets omfattning, som fastställs av Sjöfartsverket/Transportstyrelsen framgår av bifogade karta, **bilaga 12**.

Bolaget ansvarar för drift, underhåll och tillsyn av ledverk, pollare, och dykdalber vid Stadens broar.

Bolaget svarar även för informations- och varningstavlor för sjöfarten, farledsmarkeringar och farledsbelysningar o dyl i enlighet med de krav som ställs av myndigheter som Transportstyrelsen, Sjöfartsverket eller Länsstyrelse gentemot Staden och/eller Bolaget för farleder inom kommunen.

### **13. Platser för snötippning**

För närvarande finns inom de till bolaget upplåtna markområdena fyra stycken platser för tippning av snö i vatten. De aktuella platserna är belägna i Värtahamnen och Stadsgårdshamnen, på Norr Mälarstrand samt på Blasieholmen mot Nybroviken. För att få använda de angivna platserna förutsätts att erforderliga tillstånd erhålles. De aktuella platserna har markerats på bifogade kartor, **bilaga 1, 4, 8 och 10**.

### **14. Järnvägsspår m m**

Bolaget är för sin verksamhet inom de upplåtta markområdena inom Värtan, Frihamnen och Loudden enligt punkt 2 beroende av tillgång till järnvägsspår inom området med anslutning till det allmänna järnvägsnätet. Om staden aktualiserar flyttning av spår inom område enligt detta stycke skall staden bekosta en sådan flyttning. Järnvägsspåren ägs och förvaltas av bolaget.

Det antecknas att järnvägsspåret mellan Södra station och Masthamnen av Länsstyrelsen i Stockholms län (Yttrande 2007-09-28) inte är av riksintresse. Järnvägsspåret används sedan länge inte av Bolaget och återgår till staden. Detta gäller även ledningstunnel under Fåfången mellan Norra Hammarbyhamnen och Masthamnen.

Stockholms stad och Stockholms Lokaltrafik AB (SL) har träffat en överenskommelse om att bygga en spårväglinje från city till Ropsten. Spåret kommer att beröra mark som Bolaget nyttjar. Bolaget förbinder sig att aktivt medverka till att erforderlig mark för spårvagnslinjen friställs. Spårväglinjens huvudsakliga sträckning, i permanent och tillfälligt läge, framgår av **bilaga 13**.

### **15. Miljöprövning av hamnverksamhet m m**

Hamnverksamheten är tillståndspliktig enligt miljöbalken kap 9. Bolaget svarar för att det finns tillstånd som täcker den tillståndspliktiga delen av hamnverksamheten. Vid utvidgning eller ombyggnad av bolagets anläggningar som fordrar vattendom eller annat tillstånd (t ex anmälan hos länsstyrelsen) åligger det bolaget söka sådana tillstånd och tillse att byggnationerna sker i enlighet med meddelade villkor.

### **16. Avtal som upphör**

Fr o m 2011-01-01 upphör avtal daterade 2000-12-29 jämte tillägg till dessa

dels det så kallade förvaltningsavtalet mellan Stockholms kommun genom dess gatu- och fastighetsnämnd, Stockholms kommun genom dess Hamnstyrelse och Stockholms Hamn AB beträffande förvaltningsansvar för viss kvartersmark, gator och kajer och andra anläggningar,

dels det 10-åriga dispositionsavtalet mellan Stockholms kommun genom gatu- och fastighetsnämnden och Stockholms Hamn AB

dels ock det 5-åriga dispositionsavtalet mellan Stockholms kommun genom gatu- och fastighetsnämnden och Stockholms Hamn AB.

## 17. Avtalets giltighet

Detta avtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt för någondera parten om inte kommunfullmäktige godkänner det senast den 31 december 2010 genom beslut som senare vinner laga kraft.

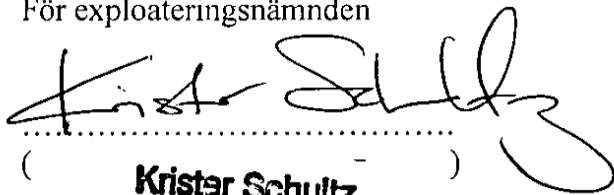
-----  
Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt

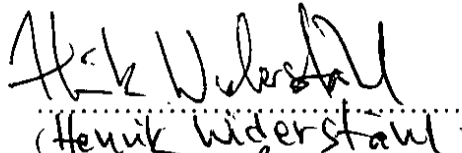
2010-10 - 28

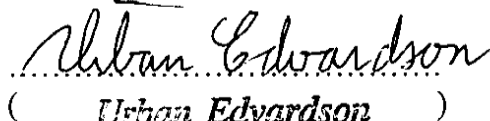
2010-11 - 16

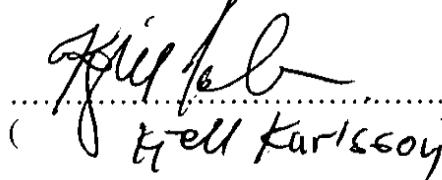
För exploateringsnämnden

Stockholms Hamn AB

  
( **Kristor Schultz** )

  
( Henrik Widerstål )

  
( **Urban Edvardson** )

  
( Kjell Karlsson )

Bilageförteckning:

### 1-11 Upplåtna områden

- 1 Värtahamnen plus järnvägsspår
- 2 Frihamnen plus järnvägsspår
- 3 Loudden
- 4 Stadsgårdshamnen och Masthamnen inklusive område vid Danvikskanalen
- 5 Södra Hammarbyhamnen samt markområden i anslutning till Hammarbyslussen
- 6 Bryggor vid Liljeholmshamnen plus järnvägsspår
- 7 Skeppsbron, Munkbrohamnen samt markområden i anslutning till Karl Johanslussen
- 8 Norr Mälarstrand och Klara Mälarstrand
- 9 Söder Mälarstrand
- 10 Strömkajen, Museikajen, Nybrokajen, Nybrohamnen och Strandvägen
- 11 Bryggor: Berghamns brygga, Allmänna Gränd, Vårdshusbryggan, Fridhems brygga, Mälarhöjdsbadets brygga, Skärholmens brygga.
- 12 Stockholms hamn Hamnområde
- 13 Spårvägssträckning genom hamnområdet