

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Ellevio AB (org.nr. 556037-7326), nedan kallat **Bolaget**, har under förutsättning som anges i § 9 nedan träffats följande

MARKANVISNINGSAVTAL

§ 1

BAKGRUND

Staden är ägare av fastigheten Stockholm Elektriciteten 6 i stadsdelen Hjorthagen, nedan kallad **Fastigheten**. Bolaget är tomträttshavare till Fastigheten.

Bolaget (dåvarande Fortum Distribution; FD) och Staden har 2004 träffat ramavtal, nedan kallat **Ramavtalet**, som bl.a. stadgar att ”Staden och FD förbinder sig att verka för en alternativ placering av ställverket invid Norra Länken” och att ”...ställverket i Elektriciteten 6 kan flyttas när samtliga tillstånd härför finns meddelade för alternativ placering samt när finansiering har överenskommit och godkänts av Staden och FD” (punkterna 13.1 och 14.1 i Ramavtalet). Då parterna inte har kunnat finna alternativ mark för Bolagets behov, är parterna överens om att Bolaget får vara kvar på Fastigheten, men att Fastigheten – och tomträtten till Fastigheten – inskränks till vad som är nödvändigt med beaktande av vad som framgår nedan avseende framtida bebyggelse på Fastigheten.

Bolaget förnyar nu sin Stamstation, nedan kallad **Sn01**, och vill dessutom komplettera med en fördelningsstation, nedan kallad **FsHH**, på Fastigheten. Bolaget ska även uppföra en byggnad, nedan kallad **Skärmbyggnaden**, som i enlighet med Ramavtalet (där kallad kontorslamell, förvaltningsbyggnad eller dylikt) effektivt ska skärma bostadsbebyggelse, se nedan, mot verksamheten vid Värtaverket. Skärmbyggnaden avses innehålla nämnda FsHH och kan även komma att innehålla andra verksamheter.

Staden önskar förändra användningen av den mark som frigörs vid Bolagets byggnation/ombyggnation för att, efter en genomförd detaljplaneförändring, dels bygga bostäder dels bredda Jägmästargatan. Detaljplaneförändringen ska även omfatta Skärmbyggnaden.

Parterna är med beaktande av vad som framgår ovan överens om att Bolaget ska komprimera sin anläggning i form av ett nytt inomhusställverk (Sn01) på den södra delen av Fastigheten och bygga Skärmbyggnad med nämnda fördelningsstation (FsHH) längs norra delen av Jägmästargatan, innebärande att Fastigheten och därmed även tomträtten ska inskränkas och delar ska återgå till Staden; dels i väster där bostäder avses byggas och dels i öster där Jägmästargatan avses breddas. Det område som ska utgöra den inskränkta tomträtten benämns nedan **Området**. Den delen av Fastigheten som ska inrymma bostäder benämns nedan **Bostadsområdet** och den delen där Jägmästargatan ska breddas benämns nedan **Gatuområdet**.

För att kunna komprimera Sn01 måste några befintliga kabelanslutningspunkter flyttas. Inom och i anslutning till Bostadsområdet finns anläggningar med tillhörande teknikbyggnad som ägs av trafikkontoret. De närmare förutsättningarna och detaljerna avseende Bolagets flytt av kabelanslutningspunkter, ledningsförläggning och trafikkontorets anläggningar kommer att regleras i ett separat avtal (genomförandeavtal) mellan Staden och Bolaget. Bolaget avser förlägga kabelanslutningspunkter i en tunnel, nedan kallad Bolagets tunnel.

Bolaget påbörjade sin byggnation av Sn01 under år 2021. Bygglov för Sn01 är redan beviljat enligt befintlig detaljplan.

§ 2

MARKANVISNING

Fastigheten får enligt gällande detaljplan användas för industriändamål och får enligt gällande tomträttsavtal användas för stamstation eller annat industriellt ändamål.

Bolaget önskar utveckla utnyttjandet av Området och bygga/ombygga, industri (ställverk och fördelningsstation) och kontor eller liknande inom Området. FsHH och möjligheter till annat utnyttjande planeras placeras i Skärmbyggnaden längs Jägmästargatan.

Områdets planerade omfattning har markerats med blå färg, Bostadsområdets planerade omfattning har markerats med gul färg och Gatuområdets planerade omfattning har markerats med grön färg, se Bilaga 1. Bostadsområdet omfattar ca 14 350 kvm och Gatuområdet ca 360 kvm.

Exploateringsnämnden har 2024-06-13 beslutat att genom en markanvisning till Bolaget möjliggöra att en del av marken inom Området kan komma att prövas för detaljplaneändring för en utökad byggrätt för kontor och industriändamål inom 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 inklusive tillägg till tomträttsavtal för Området inom Fastigheten.

§ 3

AVSIKTSFÖRKLARING/MÅL

Bolaget och Staden ska tillsammans verka för att den del av Området som berör Skärmbyggnaden (markerat med lila färg, se Bilaga 2) planläggs för fördelningsstation och kontor eller dylik verksamhet. Staden är införstådd med att Bolaget kommer att fortsätta bedriva Elnätsverksamhet inom Området.

Staden ska verka för att Bostadsområdet planläggs för ca 150-200 bostäder och att Gatuområdet planläggs för en breddad Jägmästargata, som bl.a. ska innehålla ett gång- och cykelstråk. Bolaget ska medverka till detta. Staden avser markanvisa Bostadsområdet till annan/andra part/-er, vilket Bolaget är införstått med.

Följande huvudprinciper ska gälla:

- Jägmästargatan ska utformas så att ytor för uppförande av gatubelysning, möblering/plantering, angöring samt gång- och cykelstråk får plats. Gatubelysning för den västra delen av Jägmästargatan planeras att placeras inom kvartersmark inom Området. Staden är införstådd med att ett nytt beredskapsbeslut från Svenska Kraftnät (beredskapsmyndighet) kommer att krävas i det fall den nya utformningen av Jägmästargatan medför behov av att bygga om delar av Bolagets planerade skalskydd för Sn01.
- Skärmbyggnaden, inklusive FsHH, ska i enlighet med punkten 14.3 i Ramavtalet placeras på ett sådant sätt så att den effektivt skärmar av kommande bostadsbebyggelse inom Bostadsområdet från verksamheten inom Värtaverket. Parterna är överens om att med en effektiv skärmning avses att Skärmbyggnaden ska utformas på ett sådant sätt att den skärmar av tilltänkt bostadsbebyggelse inom Bostadsområdet från verksamheten vid Värtaverket i den utsträckning som behövs för att planerad bostadsbebyggelse ska kunna förverkligas.
- Bilparkering hörande till Skärmbyggnaden ska ordnas, inklusive den för besökare, inom kvartersmarken inom Området.
- Bolaget ansvarar i enlighet med ellagen för att kapacitet finns för elförsörjningen inom utbyggnaden av Norra Djurgårdsstaden. Ombyggnationen av Sn01 och utbyggnaden av FsHH påverkar inte detta.

För Norra Djurgårdsstaden gäller även följande:

Fastigheten ligger inom Norra Djurgårdsstaden som av Stockholms Stad utsetts till hållbarhetsprofilområde vars vision och mål beskrivs i Program för hållbar stadsutveckling. I Programmet vävs stadsbyggnadsprinciperna och hållbarhetsmål samman som är styrande för utvecklingen i Norra Djurgårdsstaden. Stadsbyggnadsprinciperna preciseras genom exempelvis Kvalitetsprogram. Hållbarhetsmålen konkretiseras för att anpassas mot aktuellt projekt med industriellt ändamål på Området, och förtydligas i ett Handlingsprogram med preciserade krav och uppföljningsprocess, se [Bilaga 3](#).

Kraven i handlingsprogrammet har i för Bolagets verksamhet tillämpliga delar omhändertagits, i dialog parterna emellan, och finns i Bilaga 3. Dessa ska vidare under planeringsarbetet preciseras för att sedan ingå som en bilaga i överenskommelse om exploatering enligt § 2.

Bolaget åtar sig att delta aktivt i hållbarhetsarbetet i Norra Djurgårdsstaden enligt krav i nämnda Bilaga 3. Bolaget ska avseende Skärmybyggnaden inklusive FsHH ansluta sig till en gemensam bygglogistikanläggning (trafiklots, omlastningscentral och avfallsanläggning) för Norra Djurgårdsstaden kallat BLC. Syftet med BLC är att skapa ett hållbart och resurseffektivt byggande inom stadsutvecklingsområdet. BLC tillhandahåller logistik tjänster inom planering och genomförande bl.a. skalskydd, korttidslager, samlastning avfallshantering m.m. Samtliga byggaktörer inom stadsutvecklingsområdet ska ansluta sig till BLC och ta fram en logistikplan för projektet. Aktuell prislista för tjänster och anslutningsavgift samt fakta om tjänster finns att hämta på webbplats, www.ndslogistik.se. Villkor för anslutning fastställs senast 6 månader före byggstart.

Bolaget är medvetet om vikten av mycket god samordning med Staden och övriga exploatörer i närområdet för att möjliggöra färdigställande av gator och ledningar på allmän plats samt grundläggning och utbyggnad av kvartersmark.

§ 4

DETALJPLAN

Staden ansvarar för att ansöka om en ny detaljplan för Bostadsområdet, Gatuområdet och den del av Området som berör Skärmybyggnaden inklusive FsHH (markerat med lila färg på Bilaga 2). Bolaget ska samverka med Staden så att detaljplanen kan tas fram, antas och vinna 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 husprojektering som behöver göras i samband med detaljplanearbetet.

§ 5

INSKRÄNKNING AV TOMTRÄTTEN

Parterna är överens om att Fastigheten, och således även tomträten till Fastigheten, inskränks. Parterna ska träffa överenskommelse om exploatering, inklusive tilläggsavtal till tomträttsavtal, när planarbetet enligt § 4 hunnit så långt att parterna tillsammans anser att en sådan kan träffas, dock senast 2026-06-13.

Den yta som inskränks och återgår till Staden är Bostadsområdet och Gatuområdet vilket framgår av Bilaga 1. Fastigheten, och således även tomträten till Fastigheten, kommer därmed efter att fastighetsbildning vunnit laga kraft enbart omfatta Området.

§ 6

EKONOMI

6.1. Utredningskostnader

Staden står för de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för detaljplanarbetet gällande Bostadsområdet och Gatuområdet. Staden avser att föra över dessa kostnader på den eller de parter som erhåller markanvisning/-ar avseende Bostadsområdet.

Bolaget står för de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för detaljplanarbetet gällande den del av Området som berör Skärmbyggnaden med nämnda fördelningsstation (FsHH). Bolaget står även för de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för att parterna ska kunna träffa en överenskommelse om exploatering inklusive tillägg till tomträttsavtal.

Oavsett vad som anges ovan står Bolaget för kostnaderna för egen personal/egna resurser och Staden för kostnaderna för egen personal på exploateringskontoret.

Bolaget ska träffa ett planavtal med stadsbyggnadskontoret avseende kostnaderna för stadsbyggnadskontorets arbete, om stadsbyggnadskontoret så begär.

6.2. Bygg- och anläggningskostnader

Bolaget ska ansvara för och bekosta erforderliga evakueringar och rivningar inom Fastigheten. Bolaget ska även ansvara för och bekosta erforderliga ledningsomläggningar inom Fastigheten samt omläggningarnas följdkonsekvenser utanför Fastigheten, se dock 6.3. nedan.

Bolaget, såsom verksamhetsutövare enligt miljöbalken, utför och bekostar erforderlig hantering av eventuella markföroreningar inom Bostadsområdet och Gatuområdet motsvarande MKM.

Bolaget ska ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom Området. Bolaget ska även ansvara för och bekosta projektering samt genomförande av de eventuella återställande- och anslutningsarbeten som behöver göras inom allmän platsmark utanför Området, som en följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten inom 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, se dock 6.3.2, punkten 2. Parterna kan överenskomma om annat.

6.3. Fortsatt tomträttsupplåtelse

6.3.1 Ny tomträttsavgäld

Staden ska medge den utökade och förändrade byggrätten i tilläggsavtal till gällande tomträttsavtal för Området. Avgälden kommer därvid att justeras på grund av den utökade byggrätten. Avgälden kan även - avseende Sn01 - komma att justeras pga. minskad tomtarea.

Inför tecknande av tilläggsavtal till befintligt tomträttsavtal kommer ny avgäldsnivå att fastställas.

6.3.2 Ersättning för inskränkt tomträtt

Parterna är överens om att Bolaget ska erhålla en ersättning för inskränkningen av tomträtten. Ersättning utbetalas efter det att Bostadsområdet och Gatuområdet frångått Fastigheten och Bolagets tomträtt inskränkts till att enbart omfatta Området enligt § 5. Detta kan ske först efter att detaljplan enligt § 4 vunnit laga kraft. I det fall detaljplan enligt § 4 inte vinner laga kraft, eller inskränkning av tomträtten enligt § 5 inte genomförs, utbetalas ingen ersättning till Bolaget.

Ersättningsnivån som parterna är överens om består av två delar och beräknas enligt följande.

1. Staden ska till Bolaget erlægga 39,3 miljoner kr i ersättning för flytt av kabelanslutningspunkter (se § 1). Ersättningen motsvarar den beräknade kostnaden för byggnation av en markförlagd kabel. Bolagets tunnel kommer att ersätta markförläggningsoptionen och kostnaden för tunneln beräknas överstiga kostnaden för markförläggningsoptionen. Stadens ersättning till Bolaget för flytt av kabelanslutningspunkter påverkas dock inte av att Bolaget valt att frångå markförläggningsoptionen.

De närmare förutsättningarna och detaljerna avseende byggnationen av Bolagets tunnel kommer att regleras i separat avtal (genomförandeavtal) mellan Staden och Bolaget.

2. Staden betalar även ersättning till Bolaget med en procentuell andel (15 %) av Stadens vinst i projektet. Ersättningen ska beräknas enligt följande.

$$E = (A - B - C - D) \times 0,15$$

där

A = Stadens beräknade försäljningsintäkt i kommande markförsäljningar för Bostadsområdet (Summan av beräknad intäkt per kvm ljus BTA och beräknat antal ljus BTA för Bostadsområdet när överenskommelse om exploatering tecknas med byggaktörer inom Bostadsområdet).

B = Överenskommen ersättning för flytt av kabelanslutningspunkter enligt punkt 1 ovan.

C = Stadens kapitaliserade avgäld för Bostadsområdet och Gatuområdet, 3 300 kr per kvm markyta (TA).

D = Stadens beräknade kostnader för utbyggnad av allmän plats enligt detaljplanen (se § 4) när överenskommelse om exploatering inklusive tomträttsavtal tecknas mellan Staden och Bolaget.

E = Bolagets vinstandel.

Ersättningen för flytt av kabelanslutningspunkt (punkt 1 och den ingående parametern B i punkt 2) i ersättningsberäkningen ovan ska justeras med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex för januari månad 2023 jämfört med senaste fastställda tal då ersättningen betalas ut.

Den ingående parametern C i punkt 2 ska indexuppräknas med 2 % per år från detta avtals undertecknande till dess ersättningen betalas ut.

§ 7

DELNING AV TOMTRÄTTEN

Bolaget och Staden kan efter att fastighetsbildning för Området vunnit laga kraft enligt § 5 föra diskussioner om att Området ska delas upp på två eller flera tomträtter. För det fall Området ska delas upp på två eller flera tomträtter, måste separat avtal tecknas mellan Bolaget och Staden om detta.

§ 8

MARKANVISNINGSPOLICY M.M.

Bolaget ska följa samtliga villkor i bilagda markanvisningspolicy Bilaga 4, 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 avfallshantering och byggnation i anslutning till allmän platsmark m.m. Staden är dock medveten om att stora delar av Området fortsatt avses användas för elnätsverksamhet, varför vissa villkor i markanvisningspolicyn som avser markanvisning för andra ändamål (t.ex. bostäder) inte är relevanta i förevarande fall.

§ 9

GILTIGHET

Detta markanvisningsavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt från någondera parten om inte överenskommelse om exploatering, inklusive tilläggsavtal till

tomträttsavtal, enligt § 2 och § 5 ovan träffats mellan Staden och Bolaget senast 2026-06-13.

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

Stockholm den

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För Ellevio AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Karta
2. Utdrag från strukturutredning
3. Handlingsprogram
4. Markanvisningspolicy