



GASVERKSOMRÅDESAVTAL nr 2

1 Parterna

- 1.1 Stockholms kommun genom dess Exploateringsnämnd ("Staden").
- 1.2 AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad, 556016-9095 ("Fortum").
- 1.3 Var och en av parterna ovan benämns i det fortsatta för "Part", och gemensamt för "Parterna".
- 1.4 Detta avtal utgör tilläggsavtal till och ingår som en integrerad del i Ramavtalet och Samarbetsavtalet.

2 Bakgrund

- 2.1 Mellan Staden, Fortum, Fortum Distribution AB och Stockholms Hamn AB föreligger ett ramavtal ("Ramavtalet") daterat den 25 maj 2004. Mellan Staden och Fortum föreligger även ett samarbetsavtal ("Samarbetsavtalet") daterat den 15 december 2004 och ett tilläggsavtal till Ramavtalet och Samarbetsavtalet daterat i juni 2007. Därutöver undertecknades Gasverksområdesavtal nr 1 av Fortum och Staden den 1 juli 2010. Därigenom överlämnades vissa delar av Hjorthagenområdet till Staden. Samtliga avtal syftar till att friställa marken som idag används för stadsgasproduktion för i huvudsak bostadsbebyggelse.
- 2.2 Mellan Fortum, genom dåvarande Stockholms Energi AB och SE Gas AB samt Staden, genom dåvarande gatu- och fastighetsnämnden föreligger ett avtal daterat 1994-06-21 angående miljöpåverkan av tidigare gas- och biproduktionsverksamhet samt option att förvärva byggnader mm.
- 2.3 Mellan Staden och Fortum föreligger även ett arrendeavtal daterat 1994-06-21 avseende del av Hjorthagen 1:3. Det arrenderade området benämns i detta Gasverksområdesavtal för "Arrendeområdet".
- 2.4 Staden övertog Portvaktstugan den 1 mars 2009 och gasklocka 1 den 1 december 2009. Fortum tomställde den 1 maj 2010 gasklocka 4 och gasollagret, vilka gasfrihetsförklarades den 1 juni samma år. Gasklocka 3 togs ur drift under augusti 2010 och gasfrihetsförklarades den 1 september. Gasklocksområdet överlämnades till Staden 1 september 2010. Hus 6 överlämnades till Staden den 30 september 2010.
- 2.5 Arrendeområdet, inklusive byggnader där, skall överlämnas till Staden för att möjliggöra bostadsbebyggelse inom hela Hjorthagen. Överlämnandet skall ske etappvis och Fortum kommer att överlämna hela Arrendeområdet till Staden senast den 1 juli 2013, då även all gasverksamhet skall vara tagen ur drift.

Parterna reglerar genom detta avtal villkoren för överlämnandet av bl.a. hus 2, 7, 8, 9, 10, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 30, 32, 50, gångbron över Gasverksvägen, vägportalerna över Gasverksvägen, varningsljusstolparna längs Gasverksvägen samt vattenreservoaren i Hjorthagen (Byggnaderna).

- 2.6 Utanför arrendeområdet finns två bergrum, som använts för lagring av nafta sedan 1972. Dessa bergrum befinner sig rent fastighetsrättsligt på Staden mark, men Fortum/Stockholm Energi/Stockholm stad har varit verksamhetsutövare avseende bergrummen. Parterna vill nu komma överens om hur dessa bergrum skall hanteras när spaltgasverket läggs ner.
- 2.7 Då Arrendeområdet successivt kommer att överlämnas till Staden har Parterna kommit överens om att fastighetsskatten och den arrendeavgift som Fortum skall erlägga till Staden enligt arrendeavtalet stegvis skall sättas ned i samma omfattning med vilket arrendeområdet minskar.
- 2.8 Detta avtal detaljreglerar endast villkoren för överlämnande av den mark och de byggnader som framgår under punkterna 4.2 - 4.13. Parterna är därför medvetna om att ett nytt avtal (Gasverksområdesavtal nr 3), som mer i detalj reglerar villkoren för överlämnande av resterande delar av mark och byggnader, kommer att behöva upprättas. Parterna skall ta fram ett sådant avtal snarast och detta skall reglera byggnaderna 5, 11, 13, 14, 15, 16, 28, 29 och 31. De principer som här avtalas ska även gälla Gasverksområdesavtal nr 3. LNG-anläggningen är exkluderad då den tillkom efter år 2004 och det är därmed Fortums ansvar att ta bort denna från området.
- 2.9 Fortum Värme har en stor del av sitt bränsle till Värtaverket lagrade i bergrum under själva Hjorthagen. Dessa bergrum används för att lagra kol och andra bränslen och är ytterst viktiga för att uppvärmningen av Stockholm stad skall fungera. Den enda nedfarten för bilar till dessa bergrum är en tunnel. Infarten till Tunneln ligger på arrendeområdet och är både infartsväg och insatsväg för Brandförsvaret. Åtkomst till dessa tunnlar är av synnerlig vikt ur säkerhetssynpunkt och det finns lagkrav på detta. Parterna vill i detta avtal reglera åtkomst av befintlig infart till tunnlnarna.

3 Sanering och skick på byggnader och mark vid överlämnande

- 3.1 Staden övertar, ombesörjer och bekostar sanering och eventuell rivning av hus 2, 7, 8, 9, 10, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 30, 32, 50, gångbron över vägen, vägportaler, varningsskyltarna, vattenreservoaren i Hjorthagen och övriga process- och andra anläggningar inom de områden som Staden får tillgång till enligt detta avtal. Parterna skall samråda om sanerings- och rivningsåtgärderna innan dessa genomförs.

Staden får bestämma vilka byggnader som skall bevaras och vilka som skall rivas.

Staden ska sanera och riva produktionsdelarna av spaltgasverket på egen bekostnad. Fortum ska delta i projektet med anläggningsspecifik kompetens. Staden skall godkänna alla kostnader, som uppstår i detta projekt. Alla kostnader skall ersättas av Staden mot redovisning och där även kostnader för Fortums egen personal ersätts mot redovisning av timmar och till självkostnad. Efter 2011-12-31 har Fortum ingen skyldighet att tillhandahålla anläggningsspecifik kompetens till projektet om inte annat överenskommes.

Ställverksrummet i hus 18 behövs dock fortsättningsvis för elmatningen till området och Lng-anläggningen samt till naftabergrumssaneringen och skall inte överlämnas eller rivas förrän behovet av ställverket upphör. Ställverkets krav på vädertålighet, utrymningsvägar och andra funktions- och säkerhetskrav ska under tiden vidmakthållas.

- 3.2 Staden ansvarar för och bekostar sanering av de markområden som Staden får tillgång till enligt detta avtal.
- 3.3 Staden och Fortum har låtit skickbesiktiga Byggnaderna som skall överlåtas. Generellt överläts Byggnaderna i befintligt skick och utan hyresgäster, om inget annat överenskomms separat. I befintligt skick avses att det som enligt Jordabalken är att betrakta som tillbehör till fastighet skall vara kvar, medan lös egendom skall bortforslas av Fortum. Innan stadens tillträde överlämnar Fortum dokumentation för varje byggnad med de rubriker och definitioner som framgår av bilaga 1. Vid tillträdet upprättas protokoll för varje byggnad enligt bilaga 2.
- 3.4 Inför överlämnandet av byggnaderna och markområdena har parterna genomfört en miljöinventering och arbetat fram en avvecklingsplan, vilken löpande redovisas till Stockholm stads miljöförvaltning. Miljöinventeringen innehåller en beskrivning över vad som finns i marken och i de byggnader som tas över av Staden.

4 Byggnader och tidpunkter för överlämnande

- 4.1 Parterna är överens om att överlämnande av den mark och de byggnader som omfattas av gasverksområdesavtal nr 2, skall ske i faser enligt nedan.
- 4.2 Den 1 februari 2011 övergår markområdet enligt bilaga 3, inbegripandes hus 8, 9, 10, 20, 23, 27, 30, 32, gångbron över Gasverksvägen, vägportalerna över Gasverksvägen och varningsskyltarna längs Gasverksvägen till Staden. Parterna är medvetna om att en del av husen inte kan stängas av från gas förrän hela gassystemet är taget ur drift. Detta beräknas ske 1 mars 2011.
- 4.3 Den 1 juli 2011 övergår markområdet enligt bilaga 4 inbegripande hus 2, 7, 19, 21, 22, 24, 25, 26, skorstenen och vattenreservoar i Hjorthagen till Staden.
- 4.4 Även spaltgasverket, hus 18, med dess produktionsdelar övergår till Staden den 1 juli 2011. Överlämnandetidpunkten för spaltgasverket är avhängigt av att spaltgasverket kan tas ur drift i början av februari 2011. Spaltgasverket kommer att kunna kallstartas fram till 15 mars. Skulle urdrifttagningen av spaltgasverket försenas, försenas även överlämnandet i motsvarande mån. Fortum skall medverka i projektet rivning av spaltgasverket genom att bidra i säkerhetsarbetet och med kompetens om anläggningens befintliga uppbyggnad och kvarvarande innehåll.
- 4.5 Ställverket (ställverksrummet) i hus 18 övergår till Staden först när det inte längre behövs av Fortum. Ställverksrummet skall kunna nyttjas som idag.

- 4.6 De två bergrummen vars placering framgår av bilaga 5, är förbundna med spaltgasverket via tunnlar och kulvertar. Alla dessa tunnlar, fundament och övrig utrustning som använts vid gasproduktionen ingår fortsättningsvis i "Bergrummen".

Det åligger Fortum att på egen bekostnad tömma den fria naftan ur bergrummen, när dessa tas ur drift.

När den fria naftan är tömd ur bergrummen, så skall efterbehandling (Saneringsfasen) av bergrummen genomföras enligt till Miljöförvaltningen inlämnad avvecklingsplan med diarienumr 2011-000819. Parterna är överens om att de skall dela på kostnaderna för efterbehandlingen och därpå följande kontrollprogram. Fortum åtar sig att ansvara för Saneringsfasen. Efter Saneringsfasen vidtar ett kontrollprogram (Kontrollfasen) för bergrummen och när detta kontrollprogram startas, så tar Staden över ansvaret om inte artikel 4.14 utnyttjas för Norra Djurgårdsstadens behov. Kontrollfasen startar när riktvärdena i den av Miljöförvaltningen godkända avvecklingsplanen är uppnådda eller om Miljöförvaltningen meddelar att efterbehandlingen är klar. Om Parterna önskar att ansvaret för de olika faserna övergår vid annat tillfälle än ovan, t.ex. att Staden önskar tillgång till utrustning enligt 4.7 tidigare än möjligt då Saneringsfasen pågår, kan Parterna avtala om det separat.

Utöver vad som avtalats ovan ska samtliga övriga kostnader som kan uppstå, härrörande från bergrummen, bekostas gemensamt och till lika delar av Parterna. Detta gäller från 2011-02-01 och tills vidare. Under de olika stadierna av avvecklingsarbetet, skall den då ansvarige ha rätt att komma åt tunnlar och bergrum på ett praktiskt sätt. Detta innebär att det kan finnas restriktioner vid bergrummen och tillträdet till dessa, tills det att såväl Saneringsfasen som Kontrollfasen är avslutade.

Om någon av parterna, efter det att kontrollprogrammet är genomfört och saneringen godkänts av Miljöförvaltningen, nyttjar bergrummen på ett sådant sätt att nya miljöskador som är hänförliga till tidigare naftaverksamhet uppstår, skall dessa skador betalas av den som väljer att nyttja bergrummen.

- 4.7 Vid eftersaneringsarbetet kommer en del utrustning som finns på gasverksområdet idag att behöva användas. Utanför hus 22 finns ett pumprum, där bl.a. brandpostnätet och bäddvattenpumpningen utgår ifrån och den som sanerar bergrummen kommer att behöva använda detta utrymme och dess utrustning tillsammans med vattenreservoaren, sjövätskeledning, cistern 50 samt tillhörande oljeavskiljare, kolfilteranläggning, pumpgrop och pumpkausun. Den som är ansvarig för saneringen eller under kontrollfasen får en rätt att disponera allt detta tills bergrummen är slutsanerade och vill någon part använda annan reningsutrustning eller flytta någon del av utrustningen, så görs detta på egen bekostnad.
- 4.8 När eftersaneringsarbetet är avslutat och de mål som är uppsatta i avvecklingsplanen är uppfyllda börja kontrollfasen. När målen är nådda har Staden rätt att flytta eller ta bort den saneringsutrustning som omnämns under p. 4.7. Skulle det uppstå några komplikationer under kontrollfasen, t.ex. att mätningarna visar på oväntat höga föroreningar, så måste kanske parterna sanera en gång till. Parterna är överens om att dela på en sådan kostnad, med följande undantag. Om part utför åtgärder som tydligt

begränsar, försvårar eller fördyrar eventuella framtida åtgärder så ska denna part ensam stå för de extra kostnader de åtgärderna orsakar.

- 4.9 På de markområden som överlämnas finns ett antal cisterner, fundament, byggnader, processutrustning etc. Fortum har försökt identifiera de största föremålen i bilaga 6, men bilagan är inte heltäckande, utan det kan finnas fler anläggningsdelar på området och samtliga föremål övergår till Staden i befintligt skick samtidigt som markområdena.
- 4.10 Fortum ska medverka i att ta fram ledningskartor över befintliga ledningar och bekräfta alla ledningar med känt läge.
- 4.11 De markområden som redan överlämnats till Staden framgår av bilaga 7.
- 4.12 Det finns idag endast en körbar väg in till Värtaverkets bergrum och dess sträckning framgår av bilaga 8. Vägen är klassad enligt Trafikverkets normer för BK 1. Dagens omfattning av transporter till och från Värtaverkets bergrum framgår av bilaga 9.

Vid detaljplaneläggning och uppförande av ny bebyggelse fram till huvudgata kommer Staden anpassa bebyggelsen till Fortums behov av transporter till Värtans bergrum. Kostnaderna för att modifiera/flytta dagens infartsväg i samband med ny bebyggelse bekostas av Staden. Infartsvägen skall dimensioneras efter de krav på tunga transporter som bland annat kräver plan mark vid kortläsning och av vad som framgår av bilaga 9 och de tekniska system som behövs för att säkerställa att endast behöriga transporter får tillträde därtill. Vägen har bärkraft BK 1, vilket är den nivå på väg som Staden måste behålla i framtiden.

Fortum skall få rätt till servitut för denna sträckning och villkoren för detta framgår av bilaga 10.

- 4.13 Om Fortum vill förändra/öka trafiken till tunneln mot idag, så är det Fortums ansvar att transporter till och från tunneln uppfyller de myndighetskrav som kan ställas på både befintliga och utökade transporter. Skulle ökade permanenta transporter medföra att ekonomiska krav av något slag ställs, så ska Fortum stå för den kostnaden och Fortum har då inga ekonomiska krav på Staden.

Staden eller dess exploatörer skall alltid säkerställa möjlighet för Fortum erforderlig trafik under exploateringsperioden.

- 4.14 Efter "saneringsfasen" följer "kontrollfasen" varvid Staden övertar ansvaret för naftabergrummen som är belägna i Stadens fastighet. Fortum har i dagsläget inget behov av naftabergrummen, men kan inte utesluta att ett sådant behov kan uppstå för Norra Djurgårdsstaden eller Stadens behov i framtiden. I projekt Norra Djurgårdsstaden pågår ett arbete med att hitta framtidens effektiva och miljösmapta teknik för uppvärmning, kyla och energilagring. Fortum är intressent i detta och medverkar i utredningsarbetet. Om Staden, som i detta fall företräds av dess exploateringsnämnd, och Fortum gemensamt kommer fram till att naftabergrummen ska användas för denna teknik och om den faller inom Fortums verksamhetsområde har Fortum en option att utveckla projektet. Utrymmet upplåts i sådana fall

vederlagsfritt fram till år 2027. Optionen gäller till 31 december 2015. Fortum är medveten om att anläggningen även prövas i detaljplaneprocess och övrig myndighetsutövning.

5 El, gas och vatten och övrigt

- 5.1 Staden skall utse en eldriftsansvarig som tar över eldriftansvaret på området efter hand som områden lämnas över. Fortum åtar sig att leverera el fram till 2011-12-31 till områden som överlämnats. Priset på elen skall följa priset på Nordpool, med ett påslag om 5 öre.

Fortum kommer att säkra att elleveranserna för sina egna behov fram till 2013-06-30 eller som längst till Staden övertar de sista delarna av området. Vill Staden avsluta elleveranserna till någon byggnad, så har de rätt att göra detta och skall då meddela Fortum minst 3 månader i förväg. Staden är medveten om att innehavar- och eldriftansvaret övergår till Staden i och med övertagandet av respektive byggnad och område. Forum garanterar att de elanläggningar som Staden övertar är i säkert skick. Gräns för det ansvaret är utgående matning från ställverk, enligt bilaga 11.

- 5.2 Eventuellt behov av byggström till ovanstående byggnader, övertagna områden eller andra arbeten som Staden önskar utföra ingår ej i här överenskomna elleveranser. El för sådan verksamhet arrangerar Staden företrädesvis från Fortum Distribution. Kostnaden för att arrangera sådan byggström och liknande bekostas av Staden.
- 5.3 Eventuella kostnader, för att lösa el-situationen före överlämnandet av de byggnader som framgår av 5.1, skall delas av Parterna. Kostnader som uppstår efter överlämnandet bekostas av Staden.
- 5.4 På sikt skall Fortum Distribution ta över elleveranserna till byggnaderna. Staden verkar för att detta sker utan onödigt dröjsmål.
- 5.5 Vattenleveranserna sker idag genom ett avtal med Stockholm Vatten. Fortum bekostar allt normalt uttag av stadsvatten fram till den 1 juli 2011, då Staden tar över större delen av området. Därefter bekostar Staden normalt uttag av vatten. Med normalt uttag av vatten avses vatten till toaletter, dricksvatten etc. Skulle någon av parterna behöva större mängder vatten måste detta först överenskommas och regleras med mätning eller enligt schablon.
- 5.6 Fortum behöver kylvatten till kompressorerna i hus 15. Detta görs i första hand via sjövattnetssystemet på området och i andra via stadsvattnetssystemet. Om staden måste stänga av sjövattnetssystemet ska staden bekosta försörjning via stadsvattnetssystemet.
- 5.7 Fortum Värme avser att på sikt leverera fjärrvärme till hela Norra Djurgårdsstaden och har börjat arbetet med att projektera fjärrvärmeledningar.
- 5.8 Fram till överlämnandetidpunkten kommer hus 18, 19 samt delvis 21 att varmhållas på Fortums bekostnad. Staden får bestämma vilka hus de vill varmhålla utöver dessa och värmekostnaden tas då av Staden.

- 5.9 Då spaltgasverket tas ur drift upphör möjligheten till uppvärmning av flera hus på det sätt som görs idag. Om Staden önskar några av dessa hus uppvärmda efter det att spaltgasverket tagits ur drift måste uppvärmningssystemet för de husen byggas om. Detta bekostas av Staden.
- 5.10 En mobiloperatör (Telenor) har en mobilmast i skorstenen. Operatören är uppsagd till 2011-06-30.
- 5.11 Mellan gasklocka 1 och gasklocka 2 går en gasledning, som delvis går ovan jord. För att kunna komma åt att sanera gasklocka 2 och pumpstationen önskar Staden att denna gasledning grävs ner och läggs i annan sträckning. Den framtida ledningsträckningen framgår av bilaga 12. Kostnaden för omläggning delas lika mellan parterna. Omläggningen ska vara genomförd senast 1 juli 2011.

6 Tillfartsvägar, inpassering och förvaltning

- 6.1 Fortum är som verksamhetsutövare ansvarig för att tillfartsvägar för farlig godstransport och insatsvägar hålls körbara och är tillgängliga för nödvändig trafik. Staden åtar sig att tillse att dessa åtaganden hålls när Staden tar över markområdena. De vägar som skall hållas tillgängliga framgår av kartan, bilaga 13.
- 6.2 Fortum, Stockholm Gas och dess entreprenörer skall tillförsäkras access till sina områden, fram till dess att Fortum lämnat hela området.
- 6.3 Området har ett gemensamt passersystem vilket förvaltas och administreras av Fortum. Staden övertar förvaltningen och administrationen av systemet från 1 juli 2011.
- 6.4 Den yttre grinden vid Portvaktstugan (hus 12) får vara uppställd för passerande trafik vardagar mellan 06.00 och 18.00.
- 6.5 Parterna ansvarar och står för kostnaderna för rondering, förvaltning och bevakning av de egna områdena.
- 6.6 Staden medges tillträde till det ännu icke överlämnade området inom Gasverksområdet. Tillträde kommer att medges för inventeringar, provtagningar, mätningar etc. Tillträdet får ske efter samråd med Fortum Värme och Stockholm Gas och skall medges under förutsättning att Stockholm Gas verksamhet inte störs.

7 Ekonomi

- 7.1 **Det årliga arrendet för hela gasverksområdet uppgick 2009 till 2 440 000 kronor och fastighetsskatten uppgick till 602 775 kr för Arrendområdet.** Staden återtar nu successivt arrendet, som upphör att gälla senast 1 juli 2013. Fram till 1 september 2010, så har Fortum överlämnat ca 83 300 kvadratmeter mark, vilket motsvarar ca halva Arrendområdet. Fortum skall betala arrende och skatt i förhållande till hur mkt mark man förfogar över enligt pro rata-principen.

Årsbeloppet vid 2011 års ingång är hälften av $2\,440\,000 + 602\,775 \text{ kr} = 3\,042\,775 \text{ kr}$
 $3\,042\,775 \text{ kr} / 2 = 1\,521\,387 \text{ kr}$.

Den 1 februari återlämnas del av området motsvarande 8 % av hela området.

Den 1 juli återlämnas del av området motsvarande 27 % av hela området.

Uträkningen av antalet kvadratmeter framgår av bilaga 14.

Då skatten för perioden 2011 till halvårsskiftet 2013 stämmer väl överens med den summa Fortum ska betala för arrendet, inklusive skatt, betalar Fortum in hela skatten för 2011, 2012 och halva 2013, men betalar därutöver ingen arrendeavgift till Staden för samma period.

- 7.2 När Fortum överlämnat hela Arrendområdet till Staden skall Staden till Fortum utge en ersättning med en (1) krona för de byggnader/anläggningar som Staden övertagit.

8 Villkor

Detta avtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt för någondera parten om inte

- Exploateringsnämnden i Stockholms stad senast [åååå-mm-dd] godkänner avtalet genom beslut som senare vinner laga kraft,

* * * * *

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar, varav parterna erhållit var sitt.

2011- -

2011- -

För Exploateringsnämnden

AB Fortum Värme
Samägt med Stockholms stad

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

Bilageförteckning

- 1/ Mall överlämnandebeskrivning
- 2/ Mall checklista

- 3/ Markområde skede 2A
- 4/ Markområde skede 2B
- 5/ Bergrummens placering
- 6/ Övriga processutrustningar
- 7/ Tidigare överlämnade markområden
- 8/ Infart Värtaverkets bergrum
- 9/ Omfattning transporter till Värtaverkets bergrum
- 10/ Servitut
- 11/ Ansvarsgräns elanläggningar
- 12/ Utmatningsledningens sträckning
- 13/ Tillfarts- och insatsvägar
- 14/ Uträkning arrendekostnad

