



Staffan Lorentz
Stora projekt
Telefon: 08-508 260 81
staffan.lorentz@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2011-06-16

Gasverksområdesavtal 2 med AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad, tilläggsavtal till ramavtal rörande Hjorthagen

Exploateringsnämnden godkänner för sin del föreliggande Gasverksområdesavtal 2 med AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad, tilläggsavtal till ramavtal rörande Hjorthagen.

Krister Schultz

Mårten Frumerie

Sammanfattning

Exploateringskontoret har tillsammans med Fortum Värme samägt med Stockholms stad tagit fram ytterligare förslag till avtal rörande återlämnade av delar av gasverksbebyggelsen i Hjorthagen. Avtalet ligger i linje med de avtal som tidigare tecknats mellan parterna och anger preciseringar av tider och områden som återlämnas. Vidare berörs ansvarsfördelning för rivning och sanering mm.

Ersättningar mellan parterna är redan reglerade. Vissa markområden och byggnader har redan ianspråktagits av staden. Gasklocka 3 och 4 samt hus 6 togs över under sommaren 2010. Merparten av byggnaderna övertas i samband med avvecklingen av spaltgasverket. Föreliggande avtal reglerar övertagande av hus 2, 7, 8, 9, 10, 18-27, 30, 32, 50, samt mark och anläggningar. De sista byggnaderna överlämnas då gashanteringen i Stockholm förändrats till mottagning av flytande



naturgas och produktionsområdet ej längre behövs för LNG-lagring. Detta förväntas ske senast 1 juli 2013.

Bakgrund

Stadens övertagande av gasverksområdet i Hjorthagen är reglerat i avtal mellan staden och AB Fortum Värme samägd med Stockholms stad (Fortum). Ett flertal avtal föreligger som reglerar hur området skall omvandlas från industriområde för att kunna bebyggas med ca 5 000 lägenheter, lokaler och verksamheter inom stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden.

Avtalen är följande:

- Avtal rörande ersättning, optioner och miljöansvar mm, 1994-06-21
- Ramavtal, 2004-06-17
- Samarbetsavtal, 2004-12-15.
- Tilläggsavtal nr 1 till ramavtalet, 2007-08-23
- Gasverksområdesavtal 1 tilläggsavtal till ramavtal rörande Hjorthagen, 2010-12-01

Vissa av avtalen har även Stockholms Hamnar AB och AB Fortum Distribution som avtalsparter. Avtalen reglerar hur stadens gashantering skall omlokaliseras och olika alternativ för hur detta skall ske samt vilka ersättningar som skall utgå. Även frågor om miljöskuld hanteras i avtalen.

I avtalen anges att staden återtar det område som Fortum arrenderar av staden i Hjorthagen för gashantering så snart ersättningsalternativ finns. Detta skall ske senast 2013-07-01. Staden har till Fortum erlagt 453 mnkr som ersättning för att frigöra gasverksområdet. Staden har i gengäld erhållit 250 mnkr som ersättning från Fortum för den miljöskuld bolaget efterlämnar.

Staden har en option att successivt under avvecklingsperioden överta Fortums byggnader som finns inom gasverksområdet efter avveckling, tomställande och evakuering av hyresgäster.

Avveckling av gasverket

Den tidigare produktionen av stadsgas från kol är sedan ett tiotal år avslutad och området innehåller ett flertal byggnader som tomställts i avvaktan på annan användning. Den totala byggnadsvolymen uppgår till cirka 30 000 kvm lokalyta. Gasproduktion har på senare tid skett med Nafta (lättbensin) som råvara. Produktionen ersätts nu med flytande naturgas (LNG) som i ett första skede levereras till en mottagningsstation som är uppförd i Högdalen. Därefter skickas

gasen via en luftningsstation i Hammarby Sjöstad ut på gasnätet. Fortum arbetar även med att ta fram platser och anläggningar för biogasproduktion i regionen, som på sikt kommer att kunna utgöra komplement till LNG:n. På lång sikt finns en mottagningsterminal för LNG planerad i Nynäshamn tillsammans med AGA och Nynäs. Denna är dock ännu inte färdig.

Samtliga gaskunder i Stockholm har fått sina anläggningar inventerade för att säkerställa att de kan nyttja den nya gaskvalitén. I förekommande fall har spisar och värmepannor bytts ut. Ett flertal kunder har även sagts upp eftersom gasleveransen på vissa sträckor befunnits vara olönsam för Fortum.

Den pågående förändringen av gasproduktion och -leverans är beroende av en mängd olika tillstånd och beslut hos ett flertal instanser. Tidplanen för avvecklingen inom Hjorthagen har påverkats av detta och därmed även stadens tidplan för att rena mark och byggnader. Det är givetvis viktigt att verksamheten stängs ned successivt utan att det uppstår fara för driftstörningar.

Processerna har tagit längre tid än vad som kunnat förutses. 2007 tecknades ett avtal mellan staden och Fortum angående avveckling av gasklocka 3 och 4 samt ett närliggande gasollager efter maj 2010. Detta avtal tecknades för att inflyttning skulle kunna ske i de ca 2 000 bostäder som planeras i Norra Djurgårdsstaden etapp Norra 1 och Västra.

Detaljplanen för Norra 1 har vunnit laga kraft och produktion av bostäder har påbörjats april 2011. Idag sker inte längre någon produktion av stadsgas i Hjorthagen men Fortum använder området för backup-lagring av LNG under omställningsperioden. Fortums användande av området utgör en stor begränsning för stadens omvandling av byggnaderna i gasverket, där hänsyn måste tas till risk, tillgänglighet och en mängd olika miljöfrågor.

Gasverksområdesavtal 2 rörande avvecklingen av gasverksområdet

Staden har med Fortum upprättat ett avtal (bilaga 1) som redogör förutsättningarna för övertagandet av delar av gasverksområdet i Hjorthagen.

Avtalet behandlar:

- Tidpunkter för överlämnande
- Sanering och skick på byggnader vid överlämnande
- Försörjning av el, gas och vatten mm under avvecklingsperioden
- Dokumentation över byggnader och anläggningar

- Skötsel och säkerhetsfrågor
- Frågor rörande provtagningar inom gasverksområdet
- Ekonomisk hantering med anledning av att arrendeområdets yta minskar, avseende fastighetsskatt och arrendavgift. Kontoret nyttjar den tidigare avtalade optionen om att ta över byggnader från Fortum, för att kunna påbörja rening och inventering, i ett skede som infaller innan området totalt tomställts i sin helhet.
- Tillgänglighet till den tillfartstunnel som förbinder gasverksområdet med Fortums bergtrum under Värtaverket
- Hantering av olika scenarier för framtida användning av gasverkets bergtrum i under Hjorthagen och rening av bergtrummen.

Tidplan och karta

Nedanstående figur redovisar med ungefärliga gränser den totala yta som Fortum Värme arrenderar i Hjorthagen för gasproduktion.



Tidplan för överlämnande:

Område D, upplagsytor

Överlämnade innan 2009

*Område B, portvaktstugan,
Område G, gasklocka 1*

Överlämnad 2009

*Område A, gasklocka 3 och 4.
Område C, Hus 6*

Överlämnade 1 september 2010

*Område E, gasverksbebyggelse
Spaltgasverk, kontor mm*

Överlämnas 1 juli 2011

*Område F, inre område med LNG-
Backup, gasklocka 5 mm*

Överlämnas senast 1 juli 2013

Övertagande och fortsatt planering för gasverksområdet

I avvecklingsprojektet av gasverket sker nu en successiv avveckling. Gasklocka 3 och 4 stängdes 2010. En backup-lösning med en LNG-tank finns på plats inom gasverksområdet tills driften av Högdalen mm är helt igång. Spaltgasverket stängdes då LNG-mottagningen togs i drift. Fortum samlar sina kvarvarande funktioner inom ett inre driftområde. Då LNG-anläggningen i Högdalen är helt i drift och avvecklingen är säkerställd lämnas de sista delarna över till staden, senast under 2013.

Parallellt med avvecklingen fortgår ett planarbete för gasverksområdet. Detaljplanarbetet har påbörjats 2011 där områdets och lokalernas förutsättningar skall presenteras. Viktiga delar av redovisningarna är de kulturhistoriska och industrihistoriska värdena, kopplat till annan användning och frågor rörande sanering, rening, ekonomi, ombyggnad etc.

Ett flertal aktörer har visat intresse av att ta över en eller flera byggnader i gasverksområdet eller uppföra kompletteringsbebyggelse med bostäder eller verksamheter. Bland annat finns ett uppdrag till exploateringskontoret tillsammans med kulturförvaltningen att arbeta för att inrätta ett kulturkluster för scen och musik mm i området. Ett tjänsteutlåtande i exploateringsnämnden och fastighetsnämnden 2011-03-17 behandlar fördelningen av ansvar och uppdrag för exploateringskontoret respektive fastighetskontoret rörande den initiala fasen av kulturkluster-projektet och kontoren arbetar med detta som grund. Ett avtal har upprättats mellan kontoren rörande utredningar för ombyggnad, kostnader, hyra, rening av byggnader samt tidplaner, och även rörande de kontakter med intressenter och aktörer för kulturklostret, vilket i huvudsak sker genom kulturförvaltningens försorg. Kontoren kommer under hösten 2011 återkomma till



nämnderna med vidare precisering av inrättandet av kulturklustret då de ekonomiska förutsättningarna är utredda.

För delar av området finns redan konkreta planer, såsom ombyggnad för skola och ett med SL avtalat spårvägmuseum. Markanvisning av delar av området kan tidigast komma att ske under vintern 2011 då förutsättningarna är bättre klarlagda.

Staden och Fortum Värme arbetar med hypotesen att ett ytterligare avtal kommer att krävas rörande reglering av slutfaserna av avveckling och övertagande under 2013.

Exploateringskontorets synpunkter

Staden har i de tidigare avtalen med Fortum gjort upp förutsättningar för hur övertagandet av gasverksområdet skall hanteras och hur ersättningarna mellan parterna skall regleras. Det kan noteras att det är först i nu aktuella avtal som skick, tidpunkter, ansvarsfördelning och åtgärder för rivning, sanering mm mer utförligt preciseras rörande områden som överlämnas. Kostnaderna för stadens åtgärder vid övertagande av gasverksområdet är upptagna i inriktningsbeslut för Hjorthagen (KF 2009-09-09). Kostnader och intäkter för genomförandet kommer att preciseras under hösten 2011 i samband med redovisning av frågor om kulturkluster och detaljplan mm.

Kontoret bedömer att den ekonomiska och praktiska nyttan av att i förväg kunna tillträde områden och ta över gasverksområdet byggnader överstiger den ekonomiska förlusten i minskning av arrendeavgift fram tills området i sin helhet tomställts och överlämnats av Fortum

Fortum Värme har för sin del godkänt det nu upprättade avtalet om avveckling. Kontoret anser att uppgörelsen är acceptabel för staden.

Huvuddragen kring övertagandet av gasverksområdet har redan reglerats i avtal godkända av kommunfullmäktige och delegation har givits till exploateringsnämnden att godkänna de kommande avtal som avses tecknas mellan staden och Fortum Värme.

Övertagandet av gasverksområdet ingår i uppdraget att omvandla det området till en levande stadsdel inom Norra Djurgårdsstaden.



Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner avtalet med AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad.

Slut