

Handläggare
Hillevie Jernberg
08-508 264 37**Till**
Exploateringsnämnden
2017-09-21

Markanvisning för industri inom fastigheten Shanghai 1 m.fl. på Östermalm till AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad, Cementa AB och Stockholms Hamn AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för industriändamål inom fastigheten Shanghai 1 till Cementa AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för energiproduktion inom fastigheterna Alexandria 3 & 4, Ladugårdsgärdet 1:9 & 1:40, Port Said 1 samt Singapore 3 till AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
3. Exploateringsnämnden anvisar mark för bränslelagring inom fastigheten Shanghai 1 till Stockholms Hamn AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
4. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Exploateringskontoret
Stora projektFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 37
Växel 08-508 276 00
hillevie.jernberg@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.seHåkan Falk
FörvaltningschefStaffan Lorentz
EnhetschefSara Lundén
Avdelningschef

Sammanfattning

Energihamnen är benämningen på Norra Värtahamnen, som i norr gränsar till Ropsten och Lidingöbron, i öster till Lilla Värtans vattenrum, i väster till Lidingövägen och i söder till Värtahamnen. Området ingår i projektet Norra Djurgårdsstaden, samt omfattas av riksintresse hamn.

Energihamnen är strategiskt viktig för staden. Här finns en djuphamn och möjlighet till bränslelagring. Närheten till och möjligheten till koppling till Värtabanan och Norra Länken gör den till ett bra läge för transporter.

Egentligen är Energihamnen för liten för att rymma alla behov som Staden önskar ska rymmas. Tack vare viss omdisposition kan detta ändå åstadkommas, genom samarbete mellan Cementa AB, nedan kallat **Cementa**, AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad, nedan kallat **Fortum** och Stockholms Hamn AB, nedan kallat **Hamnen**. Det är därför angeläget att besluta om tre aktuella markanvisningarna samtidigt.

Hamnen arrenderar idag stor del av Energihamnen från exploateringskontoret och arrenderar i sin tur ut mark till bl.a. Fortum. I anslutning till området ligger Värtaverket som har en central betydelse för Stockholms försörjning av el, fjärrvärme och fjärrkyla. Ytorna som Fortum disponerar i Energihamnen utgör bränslelager, bränslehantering och mottagning för energiproduktionen i Värtaverket. Fortum har ett mål om att ställa om produktionen till fossilbränslefri före år 2030, för detta krävs ytor. I avtal mellan Fortum, Hamnen och exploateringskontoret från 2004 som träffades då marken i Gasverksområdet skulle frigöras för bostäder, stipuleras att när Fortum behöver plats för verksamheten att utvecklas på skall detta ske i Energihamnen.

I Lövholmen, Liljeholmen, ligger Cementas depå. Platsen skulle kunna bebyggas med bostäder i ett attraktivt läge ifall cementdepå flyttade. Staden gav 2004 exploateringskontoret i uppdrag att medverka till en flytt av Cementas depå från Lövholmen till Energihamnen. Cementa är villiga att flytta sin verksamhet till Energihamnen.

Möjligheten till bunkring av fartygsbränsle på Loudden försvinner 2019. Framtida möjligheter till bunkring i Bergs oljehamn i Nacka är osäker. Hamnen är mån om att kunna

tillhandahålla ett område för lagring av bränslen när Loudden försvinner. Energihamnen är lämplig för detta ändamål.

Markanvisningen till Cementa innebär att marken, efter fastighetsbildning, förvärvas för 3.500 kr per kvm TA för industriändamål. Genom markanvisningen kan detaljplanearbetet för bostadsutvecklingen på Lövholmen, som stått och stampat länge, dra igång på allvar.

I markanvisningen till Fortum avses marken upplåtas med tomträtt. Tomträttsavgälden för energiproduktion har satts till 180 kr per kvm TA.

Till Hamnen avses marken upplåtas enligt gällande arrendeavtal mellan exploateringsnämnden och Hamnen.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Ärende om inriktningsbeslut planeras att tas upp hösten 2017.

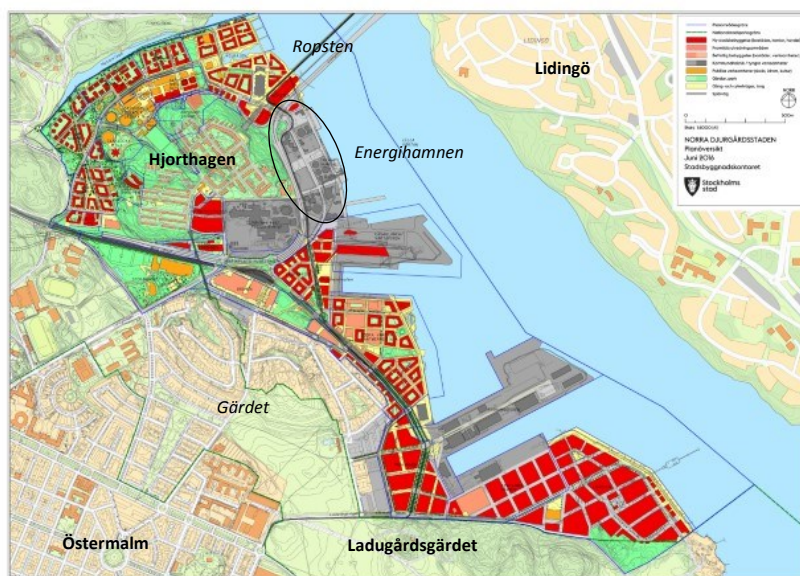
Kontoret anser att markanvisningarna till Cementa, Fortum och Hamnen innebär möjligheter för Stockholm att lösa strategiskt viktiga lokaliseringar på en lämplig plats och på så sätt bidra till att detaljpaneläggningen för bostäder på Loudden och Lövholmen kan påbörjas.

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden anvisar mark för industriändamål till Cementa, för energiproduktion Fortum och för bränslelagring till Hamnen enligt förslag i utlåtandet, samt begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Bakgrund till markanvisningen

Energihamnen

Energihamnen är benämningen på Norra Värtahamnen, som i norr gränsar till Ropsten och Lidingöbron, i öster till Lilla Värtans vattenrum, i väster till Lidingövägen och i söder till Värtahamnen.



Norra Djurgårdsstaden. Stadsdelen kommer innehålla minst 12.000 nya bostäder och 35.000 arbetsplatser, med tillhörande social och kommersiell service och erforderlig infrastruktur. Området har en stark och välutvecklad miljöprofilering och bedöms vara färdigutvecklat år 2030.

Hamnen arrenderar idag stor del av Energihamnen från exploateringskontoret och arrenderar i sin tur ut mark till Fortum, Betongindustri AB m.fl. Fortum använder arrenderade områden för bränslehantering (mottagning, lagring och distribution) och en värmepump, Betongindustri AB har en betongfabrik. Dessutom finns ett par bensinmackar och ett hus, som upplåts av fastighetsförvaltningen, på korta arrenden. Mackarna kommer inte kunna vara kvar i nuvarande omfattning.



Energihamnen, arrenden Stockholms Hamnar och Fortum.

I Energihamnen finns möjlighet att lagra många olika sorters bränslen, allt från fossila bränslen (fasta och flytande) till biobränslen.

Läget mellan Ropsten och Gärdet gör att Energihamnen också har en viktig funktion för att gångtrafikanter, cyklister, transporter och kollektivtrafik ska kunna samsas i området på ett säkert sätt. Genom området går idag ett pendelcykelstråk mellan city och Lidingö samt bil- och busstrafik längs Norra Hamnvägen i nord-sydlig riktning. Norra Hamnvägen har låg standard och behöver i framtiden omdisponeras för att trafiksäkerheten ska kunna förbättras.

Riksintresset Stockholms hamn

Enligt Sjöfartsverkets beslut 2001 är Stockholms hamn av riksintresse för sjöfarten. I beslutet framgår inte vilka delar av hamnen, eller vilket influensområde som ingår. Därav preciserade Länsstyrelsen och Sjöfartsverket, tillsammans med Vägverket och Banverket, innebörden och konsekvenserna av riksintresset samt vilka funktioner som ingår i riksintresset ("Riksintresset Stockholms hamn", Länsstyrelsens Rapport 2005:17). I rapporten utpekas Värtahamnen, inkl. Energihamnen,

som delar som uppfyller kriterier för att klassas som riksintresse eftersom den:

1. Är en naturlig djuphamn
2. Har förbindelse till Transeuropeiska transportnätverket, TEN-T
3. Samverkar med annan anläggning av riksintresse (Värtabanan och riksvägnätet).
4. Försörjer annan anläggning av riksintresse (Värtaverket). Stora volymer olja och bränslen för energiproduktion hanteras här.

För området gäller Stadsplan 2927, enligt vilken fastigheterna är avsedda för industri-, hamn- och trafikändamål.

Fortums verksamhet är tillståndspliktig enligt Miljöbalken och klassad enligt Sevesodirektivet, högre nivån.

Energihamnen är egentligen inte tillräckligt stor för att rymma alla behov som Staden önskar rymma där. Det beror delvis på att Fortums befintliga infrastruktur begränsar hur ytor kan disponeras. Under 2016 lyckades Hamnen, Fortum och Cementa tillsammans hitta en disposition av kajlägen längs Energihamnens vattenlinje, som tillgodoser behovet hos alla tre parter. Lösningen bygger på att Cementa anlägger en egen pir utanför Fortums värmepump i Energihamnen och att Hamnen och Fortum samnyttjar kajen söder om värmepumpen. Detta har varit en viktig pusselbit för att åstadkomma en disposition för Energihamnen. En annan avgörande förutsättning är att Fortum gått med på att frigöra mark inom Energihamnen genom att flytta tre cisterner från östra sidan om Norra Hamnvägen. På detta sätt frigörs mer sammanhängande mark än vad som i nuläget finns tillgängligt och möjliggör tillräcklig yta för en cementdepå. Cementa och Fortum har kommit överens om ekonomisk ersättning för detta.

Nyligen har frågan om behov av beredskapslager för flytande drivmedel inom Stockholm blivit hetare med anledning av avslutningen av oljebolagens verksamheter vid Loudden och uppsägningen i Bergs. Energihamnen är en av få platser i Stockholm där det finns möjlighet att lagra flytande bränslen. Det pågår ett samarbete mellan berörda myndigheter (Försvarsmakten, Energimyndigheten, MSB, Trafikverket och Länsstyrelsen) för att säkerställa en långsiktigt hållbar struktur

för regionens försörjning av flytande drivmedel. Inom det arbetet beaktas försörjningen under normala förhållanden, men även under störda förhållanden som vid en större samhällskris och vid höjd beredskap. Energihamnen kommer här spela en roll för möjligheten att avveckla oljelagringen på Loudden eftersom Försvarmakten är angelägna om att kommunerna säkerställer tillgången till drivmedel i händelse av en större samhällskris. Fortum och Hamnen har erbjudit sig att hjälpa till att säkerställa en sådan funktion i Energihamnen.

Inför markanvisningarna har dessutom lämplig plats för in- och utfart till den tänkta cementdepån identifierats. In- och utfarterna måste fungera för både ett scenario med och utan en trafikplats för Östlig förbindelse i Ropsten. Lägena bedöms också av Trafikkontoret vara sådana att de bidrar till en robust trafikstruktur för att klara olika kollektivtrafiklösningar.

Cementa

Cementa ingår i koncernen Heidelberg Cement, i koncernen ingår också bolaget Fastighets AB Lövholmen som äger fastigheten Lövholmen 15. Fastigheten består av ca 25 000 kvm mark, plus vattenområde. På fastigheten bedriver Cementa cementdepå och betongtillverkning. Cementdepån försörjer hela Stockholmsregionen med cement. Till depån kommer stora fartyg från fabriken på Gotland och fyller på ett antal silos. Från dessa hämtas sedan cement med lastbil för vidare transport till betongfabriker runt om i Stockholmsområdet. Tack vare järnvägsanslutningen till Lövholmen kan Cementa även distribuera cement till sina andra cementdepåer runt om i landet. Cement är en torr-vara och är den viktigaste beståndsdel i betong. I betongfabriken tillsätts ballast (oftast grus) i olika former och vatten. När betongen väl är blandad behöver den tämligen snabbt transporteras till den plats där den ska användas, därför finns det många fler betongstationer än cementdepåer.

Området kring fastigheten har förvärvats av ett antal bolag med syfte att utveckla dessa till, mestadels, bostäder. Ny bebyggelse i området skulle kunna medföra restriktioner på Cementas verksamhet p.g.a. buller vid lastning och lossning samt fordonsrörelser från 100-200 lastbilar per dag. Därför motsätter sig Cementa ny bebyggelse intill deras verksamhet. Cementa är dock villiga att flytta sin verksamhet, till en annan plats och på så sätt frigöra marken för bostadbyggnation.

Genom beslut i Gatu- och fastighetsnämnden 2004-08-17 och i Kommunfullmäktige 2009-10-19 gavs exploateringskontoret i uppdrag att medverka till en flytt av Cementas depå från Lövholmen till Energihamnen. En förutsättning för exploateringskontorets medverkan har varit att staden inte ska medverka till finansiering av denna flytt.

Energihamnen har goda förutsättningar för Cementas lokalisering, eftersom det är en djuphamn med järnvägsförbindelse och närhet till Norra Länken. Cementa har studerat andra platser, ex. Södertälje (som har samma förutsättningar) men hävdar att det skulle innebära för många/dyra transporter in till Stockholm.

Om cementdepån flyttar från Lövholmen innebär det att större delar av Lövholmen kan bebyggas med bostäder i ett mycket centralt, vattennära läge. Antal lägenheter som möjliggörs, på privat mark, genom att cementdepån flyttar uppskattas till 1 000.

Cementdepån behöver ca 8 000 kvm och tillgång till djuphamn samt anslutning till järnväg och vägnät. Anläggningen består av tre silos, varav den högsta är 96 m, körytor, kontor och upplag. Cementa vill gärna kunna integrera en station för betongblandning också. För detta behövs ett upplag för ballast, vilket skulle kunna ligga på en pråm innanför fartygsläget.

Fortum

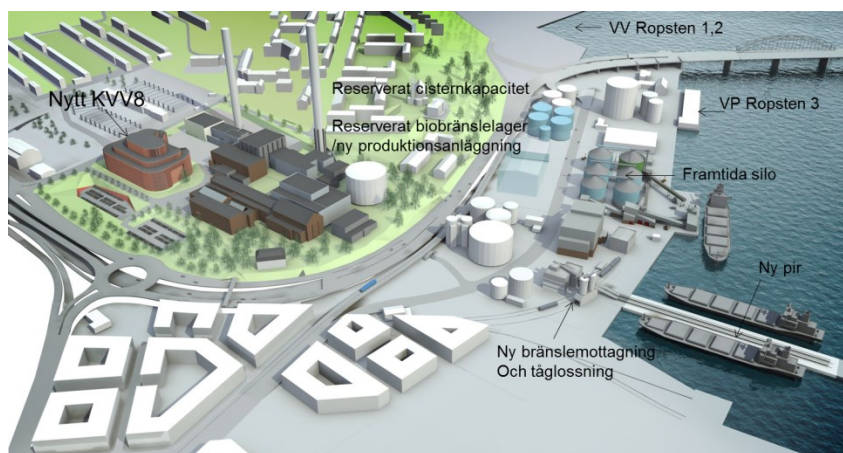
I och i anslutning till Energihamnen ligger Värtaverket som har en central betydelse för Stockholms försörjning av el, fjärrvärme och fjärrkyla. När det gäller fjärrvärme och el är Värtaverket den enskilt största producenten av dessa energislag i Stockholm. 90% av Stockholms byggnader värms upp med fjärrvärme, 40% kommer från Värtaverket. Av kontoren i Stockholms city försörjs en övervägande andel med fjärrkyla från Värtaverket.

Omfattande logistikfunktioner är uppförda (ovan och under mark) som hanterar lossning, lagring och transport av bränslen till verken. Bränslen lagras både ovan jord och i bergrum.

Utlastning av eldningsolja sker från Energihamnen med lastbil till Fortums mindre anläggningar runt om i Stockholm.

Fortums lokalisering i Energihamnen är den bästa i Stockholmsregionen med dess närhet till kunder, utbyggd infrastruktur, distributionsnät, tunnlar, kraftförsörjning, järnvägsförbindelse, djuphamn och direktanslutning till Norra Länken. Platsen är väl lämpad för ändamålet och att flytta

verksamheten till annan plats skulle, enligt Fortum, vara förknippat med orimliga kostnader.



Fortums vision för Energihamnens framtida utveckling

Fortum gör anspråk på mark i Energihamnen för att kunna utveckla sin verksamhet och på sikt kunna fasa ut fossila bränslen. Fortums mål är att Värtaverket senast 2030 ska ha utvecklats och stå för en hållbar energiförsörjning baserad på förnyelsebara bränslen och återvunnen energi. För att realisera målet kommer flera investeringsbeslut och miljötillstånd att behöva komma till stånd.

All mark som Fortum disponerar i Energihamnen arrenderas från Hamnen. Arrendeavtalet omfattar fyra år med en förlängningstid om 12 månader.

I samband med att Gasverksområdet i Hjorthagen skulle frigöras för bostadsbebyggelse skrevs ett avtal mellan Stockholms Stad, Hamnen, Fortum och Fortum Distribution (Ramavtal, 2004). Avtalet reglerade flytten av befintlig gasverksamhet till annan plats och kostnader förknippade med detta. Av avtalet framgår att Fortum på sikt behöver disponera ytterligare områden inom Energihamnen för sin fortsatta verksamhet och att Fortum ska kunna utveckla sin verksamhet på "samma sätt och ekonomiska grunder" som fram till avtalets skrivning. Dessutom finns löfte om att dåvarande (vid ramavtalets tecknande) arrendeavtal, skulle övergå till tomträtt.

Hamnen

Hamnens marknyttjande i Energihamnen regleras genom avtal mellan exploateringsnämnden och Hamnen godkänt av

kommunfullmäktige 31 december 2010, nedan kallat Markavtalet.

Lagring och distribution av fartygsbränslen är viktigt för att hamnarna i Stockholm ska fungera. Möjligheten till bunkring på Loudden försvinner 2019 i och med att arrendeavtalen med oljebolagen är uppsagda och Hamnen har lämnat in en ansökan om upphävande av riksintresse hamn i Loudden till Trafikverket. Framtida möjligheter till bunkring i Bergs oljehamn i Nacka är osäker, men det är mer oklart om och när det i praktiken blir ett problem för sjötrafiken på Sveriges östkust. Stockholms Hamn är dock måna om att kunna tillhandahålla ett område för lagring av bränslen när Loudden försvinner.

Tidigare beslut

- Exploateringskontoret fick i uppdrag att medverka till att flytta cementdepån i Lövholmen till Energihamnen genom beslut i Gatu- och fastighetsnämnden 2004-08-17 och i Kommunfullmäktige 2009-10-19.
- Stockholms stad begärde i brev till Trafikverket 2014-09-08 om att häva riksintresset för Louddens oljehamn.
- Ramavtal tecknades mellan Fortum, Hamnen och exploateringsnämnden 2004-06-17.
- Markavtal mellan Hamnen och exploateringsnämnden, godkändes av Kommunfullmäktige 2010-12-31.

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet om Energihamnen för beslut avseende planläggning.

Markanvisningar

Energihamnen är egentligen för liten för att rymma alla behov som Staden önskar rymma där. Tack vare viss omdisposition kan detta ändå åstadkommas genom samarbete mellan de påtänkta aktörerna. Det är därför angeläget att besluta om de tre markanvisningarna samtidigt. På så sätt säkerställs strategiskt viktiga funktioner för staden.



Markanvisningar i Energihamnen

Markanvisning till Cementa AB

Markanvisningen till Cementa avser ett område inom fastigheten Shanghai 1, i norra delen av Energihamnen. Förslaget avser mark som planläggs för industriändmål och infrastruktur för transporter. Cementa har för avsikt att uppföra en ny cementterminal, som ersättning för den befintliga i Lövholmen.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Cementa ska, efter fastighetsbildning, förvärva marken från staden för 3.500 kr per kvm TA, i prisläge 2015-10, och regleras med 3% per år fram till tillträdesdagen. Expertrådet behandlade ärendet om försäljning 2017-08-17 (dnr E2014-02924-1).

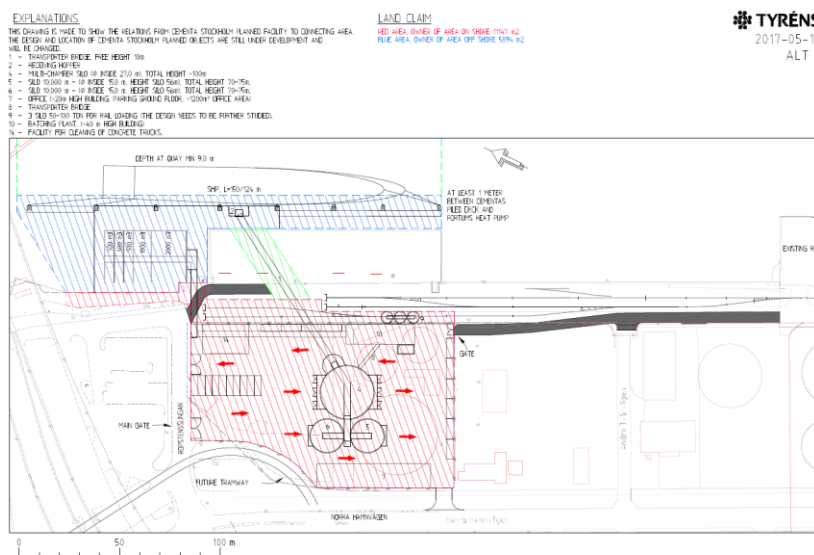
Till anläggningen kommer Cementa uppföra kajkonstruktioner utbyggda i vattnet. Med vilken rätt nyttjandet av dessa ska säkerställas kommer att utredas parallellt med detaljplaneprocessen.

Cementa åtar sig genom avtalet att aktivt delta i hållbarhetsarbetet i Norra Djurgårdsstaden, bl.a. genom

åtaganden i det till avtalet bilagda handlingsprogrammet och Norra Djurgårdsstadens program för hållbar stadsutveckling.

Cementa har önskemål om järnvägsanslutning till Värtans bangård. Bolaget är dock medvetet om att stadens utbyggnadsplaner för bl.a. Södra Värtan är beroende av möjligheten att genomföra en omlokalisering av Värtans östra bangård till Värtans västra bangård. Cementas kapacitetsbehov för järnvägstrafik får inte ha negativ inverkan på denna möjlighet.

Del av det markanvisade området arrenderas idag av Fortum. Fortum har inom markområdet tre cisterner som måste avlägsnas. Cementa och Fortum har tecknat en överenskommelse om ekonomisk ersättning till Fortum för avlägsnandet av cisternerna.



Cementa, disposition av markanvisat område.



Cementsilo, exempel från Malmö.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Förslag till markanvisningsavtal bifogas detta tjänsteutlåtande. Bilaga 1.

Markanvisning till AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad

Markanvisningen till Fortum avser ett område inom fastigheterna Alexandria 3 & 4, Ladugårdsgärdet 1:9 & 1:40, Port Said 1 och Singapore 3, och omfattar stora delar av Energihamnen. Förslaget

avser mark som planläggs för energiproduktion, allmän platsmark och infrastruktur för transporter.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Marken upplåts, efter fastighetsbildning, till Fortum med tomträtt till en avgäld baserad på energiproduktion om 180kr/kvm TA i prisläge april 2017. Avgälden räknas upp med 3% per år från värdetidpunkten till tillträdet. Expertrådet behandlade ärendet om tomträttsupplåtelsen 2017-05-11 (dnr E2017-00867).

Det finns ett antal kajkonstruktioner med järnvägsspår som ingår i anläggningen. Med vilken rätt nyttjandet av dessa ska säkerställas kommer att utredas i detaljplaneprocessen. Kajområdet skall samnyttjas mellan Fortum och Hamnen.

Stora delar av Energihamnen är idag upplåta till Fortum genom arrende från Hamnen. Tomträttsavtalet kommer ersätta nuvarande arrendeavtal mellan Fortum och Hamnen i stora delar.

Fortum åtar sig genom avtalet att aktivt delta i hållbarhetsarbetet i Norra Djurgårdsstaden, bl.a. genom åtaganden i det till avtalet bilagda handlingsprogrammet och Norra Djurgårdsstadens program för hållbar stadsutveckling.

Del av området som markanvisats till Cementa arrenderas idag av Fortum. Fortum har inom markområdet tre cisterner som måste avlägsnas. Fortum åtar sig genom markanvisningen att inrymma cisternerna eller motsvarande funktion inom det område som markanvisningen avser. Cementa och Fortum har tecknat en överenskommelse om ekonomisk ersättning till Fortum för avlägsnandet av cisternerna från den mark som anvisas till Cementa.

I södra delen av Energihamnen finns ett antal cisterner som i samband med byggnation i det angränsande stadsutvecklingsprojektet Valparaiso kommer behöva avlägsnas. Genom markanvisningsavtalet åtar sig Fortum att inrymma dessa cisterner, eller motsvarande funktion, inom det område markanvisningen avser. Exploateringskontoret och Fortum har inte kommit överens om någon ekonomisk ersättning för att avlägsna cisternerna eller ersätta dessa med nya.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Förslag till markanvisningsavtal bifogas detta tjänsteutlåtande. Bilaga 2.

Markanvisning till Stockholms Hamn AB

Markanvisningen till Hamnen avser ett område inom fastigheten Shanghai 1. Förslaget avser mark som planläggs för bränslelagring.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Marken upplåts med arrende enligt gällande Markavtal.

Mark som staden genom markanvisningsavtalen med Cementa och Fortum anvisar till Cementa och Fortum ligger inom Hamnens nuvarande arrendeområde. I enlighet med Markavtalet återgår de ytor som staden anvisat inom Hamnens arrendeområde till staden efter detaljplanläggningen.

Hamnen åtar sig genom avtalet att aktivt delta i hållbarhetsarbetet i Norra Djurgårdsstaden, bl.a. genom åtaganden i det till avtalet bilagda handlingsprogrammet och Norra Djurgårdsstadens program för hållbar stadsutveckling.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Förslag till markanvisningsavtal bifogas detta tjänsteutlåtande. Bilaga 3.

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Ett ärende om inriktningsbeslut för Energihamnen planeras att tas upp i exploateringsnämnden under hösten 2017.

Cementa ska efter fastighetsbildning förvärva marken för **3.500 kr per kvm TA** i prisläge oktober 2015.

Marken som upplåts till Fortum avses upplåtas med tomträtt till en **avgäld om 180 kr per kvm TA** i prisläge april 2017.

Marken som upplåts till Hamnen avses upplåtas med arrende i enlighet med nuvarande Markavtal.

Då största delen av ytorna i Energihamnen ingår i Hamnens arrende innebär markanvisningarna att inkomster från arrendeavgifter förväntas minska då arrendeområdet i Energihamnen minskar i storlek. Likaså exploateringskontorets inkomster från hamnarrendet. Enligt Markavtalet skall avgälden från Fortums tomträtt uppbäras av Hamnen. Denna princip bör ses över i samband med inriktningsbeslutet för Energihamnen hösten 2017 och inför nästa avtalsperiod för Markavtalet omförhandlas.

Lämplig upplåtelseform, och därmed ersättningsform, för område avsett för kajkonstruktioner, hamnverksamhet och järnväg skall utredas i detaljplaneprocessen.

En del utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå då Norra Hamnvägen skall om disponeras för att förbättra standarden på gatan. Främst avseende gång- och cykeltrafik samt grönsstruktur och dagvattenhantering. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas av detta.

Cementa, Fortum och Hamnen ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till anläggandet av industri.

Slutsats-ekonomi

Stadens inkomster förväntas överstiga stadens kostnader.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Ett klimatsmart Stockholm

Staden har dessutom, som delägare av Fortum Värme AB, en målsättning att de fossila bränslena i kraftvärmeverket i Värtan ska minska successivt och vara avvecklade helt senast år 2020. Markanvisningen till Fortum bidrar till att uppfylla det målet.

Bostadsbebyggelse

Markanvisningen till Cementa bidrar till att det potentiella antalet bostäder på Lövholmen, som kan byggas på privat mark, ökar med ca 1 000.

Dessutom bidrar en bebyggelse på Lövholmen till att

- bygga i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår kan prioriteras
- stärka centrala Stockholm
- koppla samman stadens delar
möjliggöra en attraktiv och levande stad

Markanvisningen till Fortum och Hamnen bidrar till att utveckla oljelagringen på Loudden, som planeras inrymma 4 000 bostäder och 2 000 arbetsplatser. En fortsatt oljelagring på Loudden skulle möjliggöra detta samt innebära att farligt gods fortsättningsvis skulle transporteras dit på vägnätet och således begränsa utvecklingsmöjligheterna för bostäder både runt Frihamnen och i Södra Värtan.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är grönsstruktur och dagvattenhantering.

Inom ramen för Norra Djurgårdsstadens miljö- och hållbarhetsarbete ska en grönytefaktor tillämpbar på industrimark tas fram, vilket bidrar till att uppfylla stadens mål om hållbar mark- och vattenanvändning.

Marksaneringsåtgärder kan komma att behövas.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

I Energihamnen finns inga grönytor. Möjligheten till åtgärder för att tillföra rekreativa och ekologiska värden kommer att utredas under planprocessen.

Energihushållning

Fortum har länge önskat att en ny detaljplan för Energihamnen tas fram för att de ska kunna säkerställa sitt mål om att anläggningen Värtaverket till år 2030 ska ha fasat ut användningen av fossila bränslen.

Tillgänglighet

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Området som bebyggs har små terrängskillnader.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon påverkan på barn.

Konstnärlig utsmyckning

I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 24 månader. Mot bakgrund av detta kan Cementa, Fortum och Hamnen påbörja byggnation i Energihamnen tidigast år 2020.

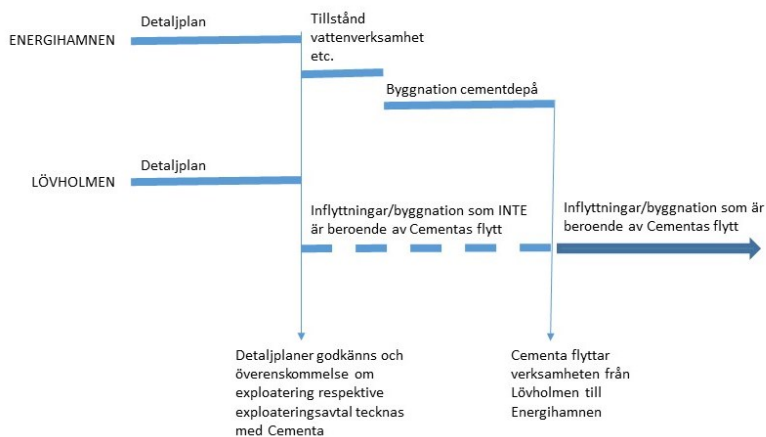
Lövholmen

För att byggnation av bostäder på Lövholmen ska kunna påbörjas måste Cementa ha flyttat sin verksamhet från Lövholmen till en driftsatt anläggning i Energihamnen. Innan byggnation kan starta måste då en ny detaljplan i Energihamnen vunnit laga kraft och nödvändiga tillstånd så som tillstånd för vattenverksamhet och tillstånd för verksamheten erhållits. Detaljplanprocessen bedöms ta två år och processen för tillstånd för vattenverksamhet, som endast kan starta efter godkänd detaljplan, beräknas ta ett år. Anläggandet av en ny cementdepå beräknas därefter till ca 2 år.

Mot bakgrund av detta kan bostäder på fastigheter som påverkas av Cementas verksamhet i Lövholmen först få s.k. slutbetyg, d.v.s. att människor kan flytta in i de nya bostäderna, ca sex år efter det att detaljplanearbetet för Energihamnen påbörjats, förutsatt att detaljplan för Lövholmen vunnit laga kraft.

Exploateringskontorets avtal för Detaljplanerna för Energihamnen och Lövholmen är beroende av varandra eftersom stadens försäljning av mark i Energihamnen till Cementa är villkorad av att detaljplanen för Lövholmen vinner laga kraft. Detaljplanernas antagande följer därför även varandra i tid och således kommer detaljplanen för Lövholmen behöva vara klar flera år innan tomten för Cementas anläggning i Lövholmen kan bebyggas med bostäder. -Se bild nr X.

Hur Energihamnens och Lövholmens exploateringsprocesser hänger ihop:



Schematisk illustration av exploateringsprocesserna i Energihamnen och Lövholmen.

Loudden

Staden är angelägen om att kunna visa på att bränsleförsörjningen för Stockholm fortsatt fungerar då avvecklingen av oljelagringen på Loudden sker.

Beslutstillfällen

Nästa beslutstillfälle för Energihamnen infaller vid inriktningsbeslut, preliminärt kvartal 4 2017.

Stadsbyggnadsnämnden ska besluta om Start-PM, preliminärt kvartal 3 2017. När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploatörerna (Cementa, Fortum och Hamnen) ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 4 2019.

Nästa beslutstillfälle för Lövholmen infaller för exploateringsnämnden vid inriktningsbeslut och för stadsbyggnadsnämnden vid Start-PM, preliminärt kvartal 3 2017. När exploateringsavtal ska träffas med exploatörerna (Cementa m.fl.) ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske 2020.

Risker och osäkerheter

Detaljplanerna och exploateringsöverenskommelser kommer vara nära förbundna mellan Lövholmen och Energihamnen med hänsyn till Cementas exploatering. Det innebär en tidsmässig risk i båda projekten.

För Energihamnens detaljplan bedöms de största osäkerheterna ligga i påseglingsrisk på Lidingöbron från sjötransporterna till Energihamnen och risk på grund av utökad bränslelagring. Det finns också en stor osäkerhet i detaljplanens antagande på grund av utökad industriverksamhet i stadsnära miljö. Vi har sedan tidigare haft turer ihop med Fortum rörande exempelvis detaljplanen för Gasverket, som gick ända till HD.

Cementas högsta silo beräknas bli 96 m, vilket också innebär en risk för detaljplanens antagande.

För att Cementas verksamhet ska kunna flytta från Lövholmen krävs också flera nya tillstånd för Energihamnen, vilket innebär en risk för projektet.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret, SLL, Lidingö och Trafikverket. Stadsdelsförvaltningen är informerad om utbyggnadsförslaget.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Östermalms stadsdelsnämnd.

Inför inriktningsbeslut kommer avstämning ske med stadsledningskontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att markanvisningarna till Cementa, Fortum och Hamnen innebär möjligheter för Stockholm att lösa strategiskt viktiga lokaliseringar på en lämplig plats och på så sätt bidra till att detaljpaneläggningsen för bostäder på Loudden och Lövholmen kan påbörjas.

Slut

Bilagor

1. Markanvisningsavtal Cementa
2. Markanvisningsavtal Fortum
3. Markanvisningsavtal Hamnen