

Utlåtande 2005:136 RIII (Dnr 309-3938/2004)

Gasförsörjning från Hjorthagen/Värtanområdet

Minoritetsåterremiss av del av ärendet vid kommunfullmäktige 14 december 2004

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Stadsbyggnadsnämnden i samarbete med marknämnden ges i uppdrag att initiera en förstudie om möjligheten att växla ut bränslet LNG med förnyelsebar gas. I studien ska de miljömässiga, ekonomiska och tekniska förutsättningarna utredas.
2. Marknämnden och stadsbyggnadsnämnden ges i uppdrag att återkomma till kommunfullmäktige med redovisning av förutsättningar för möjligheten att växla ut bränslet LNG med förnyelsebar gas i samband med energiplanen.
3. Styrelsen för AB Fortum Värme, samägt av Stockholms stad, ska verka för att bolaget inte bygger ut ytterligare gasnät för att ansluta nya gaskunder, fram tills dess att staden antagit en ny energiplan eller senast till utgången av 2006. Undantagna är exempelvis de renoveringar som behövs av nuvarande gasnät för att möjliggöra konvertering från stadsgas till naturgas, minska läckaget i ledningssystemet eller av säkerhetsskäl.
4. En kontrollstation inrättas 5 år efter det att LNG-projektet inletts där projektet och möjligheten till avveckling till förmån för biogas utvärderas.

Föredragande borgarrådet Leif Rönngren anför följande.

Ärendet

Arbetet med utredningar, planering, förprojektering m.m. avseende utvecklingsområdet Hjorthagen, Värtahamnen, Frihamnen och Loudden pågår. I och med beslut om bland annat planprogram i stadsbyggnadsnämnden och ramavtal med Fortum, markanvisningar och flera viktiga investeringsbeslut i gatu- och fastighetsnämnden har framför allt delar av Hjorthagen samt Södra Värtahamnen blivit tydligt definierade som projekt.

För de områden som ligger först i genomförande - Hjorthagen och Södra Värtahamnen – bedöms byggstart för bebyggelsen på kvartersmarken kunna ske under slutet av år 2006 med en första inflyttning under 1:a kvartalet 2008. Ramavtalet med Fortum Värme och Distribution som fullmäktige beslutade om den 17 juni 2004 har följts upp med betalningsplaner och förslag på samarbetsavtal med Fortum Värme.

Eftersom projektet i Hjorthagen är stort och komplext med flera kopplingar inom området och mot kringliggande projekt behöver omfattande förberedande arbeten ske redan i tidigt skede för att driva projektet vidare. Gatu- och fastighetsnämnden har i augusti 2004 fattat delgenomförandebeslut för höstens arbeten inom Hjorthagen. För att komma vidare med utredning, projektering och förberedande arbeten inom Hjorthagen och de första delarna av Södra Värtahamnen fram till dess att ett slutligt genomförandebeslut kan tas i samband med färdig detaljplan godkände gatu- och fastighetsnämnden den 12 oktober 2004 investeringsutgifter om 6 mnkr till Södra Värtahamnens första etapp. Nämnden hemställde även att fullmäktige senast den 31 december 2004 godkänner investeringsutgifter om 1,1 mdkr till Hjorthagen, varav 558 mnkr avser fullföljande av ramavtalet med Fortum.

Vid kommunfullmäktige den 14 december 2004 begärdes minoritetsåterremiss av beslutsklämmarna 6-8, som rör frågan möjligheten att växla ut LNG, Liquefied Natural Gas, med förnyelsebar gas, i utlåtande 2004:203.

Denna utveckling innebär att gasproduktion ska ske med djupkyld flytande naturgas, LNG, i stället för som tidigare baserat på nafta eller lättbensin. En miljöprövning av en anläggning för denna verksamhet vid energihamnen kommer att ske under våren 2005. Denna prövning görs av miljödomstolen efter ansökan av AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad.

Beslutsklämmarna berör även frågan om en förstudie till en utredning om alternativt bränsle till LNG samt inrättande av kontrollstation och avtal om

tidsbegränsning. I en sådan utredning föreslås de miljömässiga, ekonomiska och tekniska förutsättningarna redovisas.

Minoritetsåterremiss

De delar av ursprungsärendet som kommunfullmäktige har beslutat att minoritetsåterremittera, har för synpunkter som rör LNG-frågan remitterats till stadsledningskontoret, gatu- och fastighetsnämnden samt stadsbyggnadsnämnden.

Stadsledningskontoret anser att produktionen och distributionen av stadsgas är mycket omfattande. En eventuell framtida övergång från LNG till något slag av förnyelsebar gas måste grundas på noggranna förundersökningar och en fullständig analys av förutsättningarna. Det gäller ekonomiska såväl som miljömässiga och tekniska förutsättningar. Frågan om avtal om tidsbegränsning bör prövas först då alla förutsättningar klarlagts. Föreslagen förstudie kan vara ett första steg i underlaget för fortsatta ställningstaganden i denna fråga, liksom en kontrollstation om erfarenheterna från fem års användning av LNG.

Gatu- och fastighetsnämnden samt *stadsbyggnadsnämnden* anser att det idag saknas tillräcklig kunskap om lämpliga metoder för att åstadkomma förnyelsebar gas i de stora volymer som här är aktuella. En förstudie kan ge underlag för en fördjupad studie, som i sin tur kan ge underlag för ett beslut i frågan. En kontrollstation efter fem år med LNG kan sättas ut. Vad gäller frågan om att redan nu teckna avtal för övergång till annat bränsle bedömer nämnderna att viss försiktighet bör iakttas eftersom alla frågeställningar synliggörs först i en förstudie och senare i en fullständig studie.

Remisser

Det ursprungliga ärendet har för synpunkter remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret påpekar att exploateringen av Norra Djurgårdsstaden är ett stort och komplext projekt, där åtgärder som exempelvis omlokaliseringen av Fortums verksamhet och betydande marksaneringsåtgärder innebär att projektet kräver stora investeringar. Norra Djurgårdsstaden utgör med 5 000 planerade lägenheter hälften av den totala planerade exploateringen i stadsutvecklingsområdet. Norra Djurgårdsstaden medför investeringsutgifter om ca 3 750 mnkr och drift- och kapitaltjänstkostnader om ca 190 mnkr per år när utbyggnaden är realiserad. Detta delgenomförandebeslut för Norra Djurgårdsstaden är startpunkten för en omfattande exploatering med betydande ekono-

miska konsekvenser för staden. Projektet är även förenat med betydande ekonomiska risker och risker för förskjutningar i tiden.

Stadsledningskontoret föreslår att genomförandet av exploateringen av Norra Djurgårdsstaden finansieras genom omprioritering inom gatu- och fastighetsnämndens nettoinvesteringsutgifter enligt finansborgarrådets förslag till investeringsplan för 2005 med flerårsberäkningar. I budget för 2005 anges att en översyn av stadens investeringsplan kommer att göras för att ge en långsiktigt hållbar kostnadsbild för kapital- och driftkostnader. I samband med översynen av stadens investeringsplan får beaktas eventuella behov av justerade investeringsramar för stadens nämnder.

Mina synpunkter

Det är stadens ambition att andelen förnyelsebar energi i Stockholm ska öka. Överenskommelsen med Fortum innebär att en ny form av fossilgas introduceras i stadens gasnät, vilket påverkar den strategiska inriktningen avseende energianvändning. Jag anser att det är högst väsentligt att staden arbetar för en utväxling av naturgas till förmån för förnyelsebar gas. Utväxlingen kan dock först ske när vi kan tillgodose en tillräcklig mängd biogas för att täcka försörjningsbehovet. Det är angeläget eftersom vi strävar efter en långsiktigt hållbar utveckling för Stockholm. För att fortsätta verka för detta ges stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att, i samarbete med gatu- och fastighetsnämnden, snarast ta initiativ till en förstudie för att växla bränslet LNG till förnyelsebar gas. I studien ska de miljömässiga, ekonomiska och tekniska förutsättningarna för att växla till biogas utredas.

Stadens mål är att minska andelen koldioxidutsläpp per person enligt miljöprogrammet och bli helt fossilbränslefri 2050. För att nå stadens långsiktiga mål avseende energianvändningen inrättas en kontrollstation 5 år efter det att LNG-projektet inletts där projektet och möjligheten till utveckling till förmån för biogas utvärderas. Vid kontrollstationen får staden, Stockholms Hamnar och Fortum också överväga den framtida markanvändningen utifrån energiplanen. Projektet genomförs dessutom endast under förutsättning att miljöprövningen godkänns. Det är även viktigt att Fortum avvaktar utbyggnad av nya gasnät för att ansluta nya gaskunder fram till dess att kommunfullmäktige antagit energiplanen eller senast till utgången av 2006.

Kommunstyrelsen ska även återkomma till fullmäktige utifrån den energiplan som är under utarbetande.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarråden *Sten Nordin* och *Mikael Söderlund* (båda m) enligt följande.

Stockholm har i dag närmare 90 000 privatkunder med gasspis. Därutöver använder restauranger, industrier och kunder i villor med gaspannor för uppvärmning gas.

Insatsvaran i den gas som i dag används (stadsgasen) är nafta, även kallad lättbensin. Den lösning som nu är på väg fram, att ta emot LNG i värtahamnen i stället för nafta, under villkor att en trygg leverans och logistik av flytande naturgas kan etableras samt att erforderliga tillstånd erhålls för naturgasförsörjningen har positiva miljömässiga effekter. I och med denna lösning ersätts dagens gasverk med en ny effektivare anläggning som uppskattningsvis kommer att minska utsläppen av såväl svavel som kväveoxider med 30-40 %.

Delar av den anläggning som används i dag är upp mot 100 år gammal och tar upp en relativt stor plats. Den nya anläggningen är mindre och enklare eftersom gasen inte behöver produceras och byggs på en mindre begränsad plats enligt dagens miljö och säkerhetskrav och möjliggör därför ett ökad bostadsbyggande vilket är positivt.

Att i dagsläget växla över från av nafta producerad stadsgas eller från LNG till biogas är orealistiskt. Det finns inte kapacitet till en sådan övergång. Dessutom kan man ifrågasätta huruvida en sådan övergång skulle kunna bära sig ekonomiskt. Vi välkomnar inte en situation där kommunala subventioner används för produktion av biogas.

Att utvärdera LNG-projektet efter ett antal år är ett naturligt led i att staden som part och som delägare tar ett ansvar för den framtida energiförsörjningen i Stockholm.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Stadsbyggnadsnämnden i samarbete med marknämnden ges i uppdrag att initiera en förstudie om möjligheten att växla ut bränslet LNG med förnyelsebar gas. I studien ska de miljömässiga, ekonomiska och tekniska förutsättningarna utredas.
2. Marknämnden och stadsbyggnadsnämnden ges i uppdrag att återkomma till kommunfullmäktige med redovisning av förutsättningar för möjligheten att växla ut bränslet LNG med förnyelsebar gas i samband med energiplanen.

3. Styrelsen för AB Fortum Värme, samägt av Stockholms stad, ska verka för att bolaget inte bygger ut ytterligare gasnät för att ansluta nya gas-kunder, fram tills dess att staden antagit en ny energiplan eller senast till utgången av 2006. Undantagna är exempelvis de renoveringar som behövs av nuvarande gasnät för att möjliggöra konvertering från stads-gas till naturgas, minska läckaget i ledningssystemet eller av säkerhets-skäl.
4. En kontrollstation inrättas 5 år efter det att LNG-projektet inletts där projektet och möjligheten till avveckling till förmån för biogas utvärde-ras.

Stockholm den 24 augusti 2005

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNIKA BILLSTRÖM

Leif Rönngren

Anette Otteborn

Särskilt uttalande gjordes av *Sten Nordin, Mikael Söderlund* och *Kristina Alvendal* (alla m) och *Lotta Edholm* och *Ann-Katrin Åslund* (båda fp) med hänvisning till det särskilda uttalandet av (m) i borgarrådsberedningen.

ÄRENDET

Arbetet med utredningar, planering, förprojektering m.m. avseende utvecklingsområdet Hjorthagen, Värtahamnen, Frihamnen och Loudden pågår. I och med beslut om bland annat planprogram i stadsbyggnadsnämnden och ramavtal med Fortum, markanvisningar och flera viktiga investeringsbeslut i gatu- och fastighetsnämnden har framför allt delar av Hjorthagen samt Södra Värtahamnen blivit tydligt definierade som projekt.

För de områden som ligger först i genomförande - Hjorthagen och Södra Värtahamnen – bedöms byggstart för bebyggelsen på kvartersmarken kunna ske under slutet av år 2006 med en första inflyttning under 1:a kvartalet 2008. Ramavtalet med Fortum Värme och Distribution som fullmäktige beslutade om den 17 juni 2004 har följts upp med betalningsplaner och förslag på samarbetsavtal med Fortum Värme.

Eftersom projektet i Hjorthagen är stort och komplext med flera kopplingar inom området och mot kringliggande projekt behöver omfattande förberedande arbeten ske redan i tidigt skede för att driva projektet vidare. Gatu- och fastighetsnämnden har i augusti 2004 fattat delgenomförandebeslut för höstens arbeten inom Hjorthagen. För att komma vidare med utredning, projektering och förberedande arbeten inom Hjorthagen och de första delarna av Södra Värtahamnen fram till dess att ett slutligt genomförandebeslut kan tas i samband med färdig detaljplan godkände gatu- och fastighetsnämnden den 12 oktober 2004 investeringsutgifter om 6 mnkr till Södra Värtahamnens första etapp. Nämnden hemställde även att fullmäktige senast den 31 december 2004 godkänner investeringsutgifter om 1,1 mdkr till Hjorthagen, varav 558 mnkr avser fullföljande av ramavtalet med Fortum.

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 12 oktober 2004 att

1. i huvudsak godkänna kontorets lägesredovisning
2. godkänna samarbetsavtal med Fortum Värme samt uppdra åt kontoret att träffa samarbetsavtal med Fortum distribution
3. godkänna investeringsutgifter om 6 mnkr avseende del av Södra Värtahamnen
4. hemställa att fullmäktige godkänner investeringsutgifter om 1100 mnkr avseende del av "Norra Djurgårdsstaden"
5. ge kontoret i uppdrag att i samband med nästa lägesredovisning av Hjorthagen, Värtahamnen, Frihamnen och Loudden återkomma till nämnden med förslag till ekodukt över Lidingövägen som kompensation för ianspråktagen grönmark

6. beslut i ärendet justeras omedelbart
Nämnden anförde därutöver följande.

I den vidare processen med planeringen av Hjorthagen, Värtahamnen, Frihamnen och Loudden bör större hänsyn tas till miljöarbetet. Det är nämndens ambition att förvalta och bygga vidare på de lärdomar som gjorts på miljöområdet inom projekt Hammarby Sjöstad vid utvecklingen av Hjorthagen, Värtahamnen, Frihamnen och Loudden. Ett genomgripande miljöprogram och ett transportprogram för hållbara transporter för området ska snarast tas fram.

Då området angränsar till Nationalstadsparken ställer det speciella krav på utformningen av bebyggelsen. Det är viktigt att strandpromenaden görs tillgänglig för alla. Nämnden vill att kontoret återkommer med en redovisning om var gränsen för nationalstadsparken går. Som kompensation för ianspråktagen grönmärk ska en ekodukt över Lidingövägen prövas. Ekodukten ska stärka sambanden mellan de norra och södra delarna av Nationalstadsparken och höja rekreativvärdena i området. I samband med nästa lägesredovisning av Hjorthagen, Värtahamnen, Frihamnen och Loudden ska kontoret återkomma till nämnden med ett sådant förslag.

I samband med nästa lägesredovisning bör också redovisas säkerhetsaspekter av det föreslagna gaslagret.

Reservation anfördes av *Sten Nordin m.fl.* (m), *Ulf Fridebäck* (fp) och *Björn Nyström* (kd) enligt det av dem gemensamt framställda yrkandet enligt följande.

Gatu- och fastighetsnämnden beslutar

1. att delvis bifalla förslaget till beslut
2. att därutöver anför följande

Det aktuella området kan givetvis komma att utgöra ett spännande område för framtida bostadsbebyggelse. I ett läge där bostadsbyggandet i det närmaste har avstannat är det viktigt att pröva nya vägar för att lösa bostadsbristen i huvudstaden. Bebyggelse i Värtaområdet skulle dessutom kunna innebära attraktiva bostäder med närhet både till centrum och friluftsliv.

Det är dock omöjligt att i nuläget överskåda vilka eventuella konsekvenser byggnation i hamnen skulle innebära. En förutsättning för byggnation är givetvis att den kan genomföras samtidigt som hamnens verksamhet inte hotas. Med dagens bullernormer kommer den kryssningsfartygsverksamhet och annan verksamhet som finns vid kajen att bli betydligt begränsad på grund av de planerade bostäderna vid södra Värtahamnen.

Särskilt uttalande gjordes av Roger Mogert m.fl. (s), Kajsa Stenfelt (v) och Per Bolund (mp) enligt följande.

Södra Värtahamnen har tidigare genomgått en spontan utveckling mot allt mindre hamnrelaterad verksamhet och allt mer kontor och liknande. Det framstår då som rimligt att också pröva möjligheten att inrymma bostäder i området. Inte minst mot bakgrund av kommunens bostadsförsörjningsansvar och den av kommunfullmäktige fastställda översiktsplanen framstår det som angeläget.

Länsstyrelsen har under året preciserat vilka vattennära markområden som betraktas som riksintresse enligt miljöbalken. Södra Värtahamnen ingår i dessa markområden och det är därför av stor vikt att det fortsatta arbetet sker i nära dialog mellan staden och länsstyrelsen för att undvika onödiga kostnader och förgävesarbete. Vi har ett gemensamt intresse av att tillförsäkra kommunen nödvändig infrastruktur i form av såväl bostäder som hamnverksamhet och det här är därför en stor och angelägen utmaning för stadens stadsutvecklingsarbete.

Gatu- och fastighetskontorets tjänsteutlåtande daterat den 27 september 2004 har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund

Gatu- och fastighetsnämnden godkände den 18 februari 2003 lägesredovisning för utvecklingsområdet Hjorthagen, Värtahamnen, Frihamnen och Loudden. Arbetet med planeringen av utvecklingsområdet har därefter fortsatt och under våren 2004 har avgörande steg tagits för Hjorthagen N & V ("Norra jurgårdsstaden"). Även för Södra Värtahamnen pågår intensivt arbete med att pröva ny bostadsbebyggelse invid den östra kajen. En omfattande mängd beslut har fattats i aktuellt ärende av såväl gatu- och fastighetsnämnden som stadsbyggnadsnämnden, se *bilaga 4 (här bilaga 1)*. De viktigaste besluten är

1. SBNs beslut om program som gav stadsbyggnadskontoret i uppdrag att jobba vidare med detaljplaner för Hjorthagen och Södra Värtahamnen
2. GFNs beslut att godkänna avtalet om omdisponering av Fortums energiverksamhet som klargör förutsättningarna för att få till en långsiktig lösning för staden och Fortum som även fungerar för hamnen.
3. GFNs beslut om markanvisningar i Hjorthagen samt Södra Värtahamnen som möjliggör för de utsedda byggherrarna att ta fram det underlag som behövs för att detaljplanen ska komma vidare vad gäller kvartersmarken
4. GFNs delgenomförandebeslut avseende Hjorthagen som gett kontoret ekonomiska förutsättningar att jobba vidare under 2004. Utgångspunkten är att få fram de utredningar och förberedande arbeten som behövs för att driva detaljplanen vidare och klara ut infrastrukturella frågor och därigenom klara byggstart av bostäder till den tidpunkt som detaljplanen bedöms vara klar.

Staden har lagt ner stora resurser på att utreda teknisk infrastruktur, geoteknik och markförhållanden och övergripande trafikfrågor. Utvecklingsområdet har viktiga gränssnitt mot bl.a. ledningsbolagen, vägverket, banverket och Stockholms hamn och kontoret anser att samarbetet har fungerat bra redan i tidigt skede. Byggherrarna för den tänkta bostadsbebyggelsen har efter markanvisningen startat upp med arbetet på kvartersmarken på ett bra sätt. Det faktum att området i långa sträckor gränsar mot nationalstadsparken innebär särskilda krav på hänsyn. En bra dialog pågår med Kungliga Djurgårdens Förvaltning avseende hur den nya bebyggelsen kan möta nationalstadsparken vid Husarviken.

Fortumavtalet

Kommunfullmäktige godkände 17 juni 2004 Ramavtal mellan staden, Fortum Värme, Fortum Distribution och Stockholms Hamn AB med innebörden att befintlig kraftledning genom Hjorthagen tunnelförläggs samt att gasproduktion och lager i Hjorthagen ersätts av flytande naturgas (LNG) i Energihamnen alternativt nytt markförlagt gaslager. Genom dessa åtgärder blir det möjligt att planera för en helt ny stadsdel mellan Hjorthagsberget och Husarviken – ”Norra Djurgårdsstaden”- med upp till 5000 nya bostäder samtidigt som det finns en långsiktig lösning avseende energiverksamheten. Samtidigt med beslutet att godkänna ramavtalet beslöt fullmäktige att finansiering av de åtgärder som redovisas avseende förändrad gashantering och kraftledning får beaktas vid upprättande av budget för 2005. Kostnaderna för detta bedöms vara 105 mnkr för kraftledningen, varav 37 mnkr finansieras via Fortum Distribution. Kostnaden för huvudalternativet med LNG uppgår enligt ramavtalet till 453 mnkr. Vid tidpunkten för godkännande av Ramavtalet fanns inte betalningsplaner och samarbetsavtal avseende styrning och uppföljning färdigt, utan det var något som kontoret skulle återkomma med.

Med utgångspunkt från ramavtalet har staden tillsammans med Fortum Värme respektive Fortum Distribution arbetat vidare med utredningar avseende tunnelförläggning av kraftledning respektive LNG till Energihamnen. Eftersom det inte har varit möjligt att jobba med både LNG och nytt gaslager samtidigt har huvudalternativet med LNG varit det alternativ som i första hand drivits sedan ramavtalet godkändes. Parterna har upprättat förslag på betalningsplaner och samarbetsavtal som tydliggör tidplan budgeteffekter och styrning i projekten. I och med förslaget till samarbetsavtal med Fortum Värme (*bilaga 5, här bilaga 2*) tar parterna ställning till att jobba vidare med LNG-alternativet som en slutlig lösning vilket nu är inarbetat i tidplan och betalningsplan. Avtalet med Fortum Distribution är ej färdigt. Avsikten är att motsvarande avtal som träffats med Fortum Värme ska träffas under hösten med Fortum Distribution. Parterna är dock redan nu överens om den för investeringsbeslutet så viktiga betalningsplanen.

Nedan redovisas en sammanfattning av betalningsplanerna kopplat till det ursprungliga ramavtalet. Utöver detta redovisas även kostnaden för en ledningsomläggning som behöver utföras i tidigt skede från gasverksområdet till en reglerstation på Östermalm. Fortum Värme har påbörjat detta arbete.

Aktivitet	Utgifter/inkomst, tkr					Summa
	2004	2005	2006	2007	2008	
LNG	-3000	-238000	-212000			-453000
Kraftledning	-4600	-12000	-32000	-40000	-16400	-105000
Summa	-7600	-250000	-244000	-40000	-16400	-558000

Inkomst från Fortum Distr avseende kraftledning	1840	4800	12800	16000	1960	37400
Utmatningsledningar	-15000	-7500				-22500
Inkomst från Fortum Värme						
Avs. utmatn. ledning		5000				

Kontoret konstaterar att samarbetet fungerar bra i de frågor som berör ramavtalet. Med den formalisering som nu sker i och med samarbetsavtal och bildande av styrgrupper kommer arbetet kunna struktureras ytterligare till förmån för båda parter. Investeringarna avseende LNG och kraftledning kommer till stor del att göras innan de första detaljplanerna är färdiga. Skulle hela eller delar av projektet stoppas har staden påtagit sig risken för en förgävesinvestering. I och med att åtgärderna bedöms vara bra för Hjorthagen och stadens tydliga avsikt är att bygga en ny stadsdel i området bedömer kontoret att det är rimligt att ta en sådan risk.

Fördelningen av ovanstående investeringsutgifter kopplat till Fortum är fördelade så att 271 mnkr belastar Hjorthagen V och Norra Etapp I och 182 mnkr belastar kommande etapper av norra Hjorthagen. Driftkostnaderna för kraftledningstunneln bedöms efter genomförandet (2009) uppgå till ca 100 000 kr per år.

Hamnområdet

Övergripande, strategiska utredningar avseende hamn och riksintresse

Stockholms länsstyrelse har tagit fram ett förslag till definition av "Riksintresset Stockholms hamn" vilket har varit ute på remiss och redovisats i särskilt ärende till nämnden. I remisshandlingen omfattar länsstyrelsens förslag på geografisk omfattning av riksintresset även delar av de markområden som staden betraktar som framtida bebyggelseområde, till exempel det så kallade Österledsreservatet. Detta påpekas bland annat i kontorets förslag på remissvar.

Parallellt med länsstyrelsens arbete pågår två utredningar avseende Stockholms hamn, dels det arbete som stadsledningskontoret driver med utgångspunkt från fullmäktiges beslut att i samråd med berörda kommuner och aktörer ta fram en hamnstra-

tegi och dels den utredning som Stockholms Hamn är på gång att ta fram för att kunna redovisa en vision över Stockholms Hamn år 2015. Arbetena är inte klara, men kontoret har förhoppningen att dessa arbeten skall bidra till att klargöra hur stad och hamn skall kunna utvecklas tillsammans inom Frihamnen och Värtahamnen. Kontoret konstaterar att omfattningen av riksintresset Stockholms hamn rimligtvis bör påverkas av vilka alternativa lösningar som finns för hamnfunktioner framöver och att en fortsatt planering avseende Loudden, Frihamnen/ containerhamnen förutsätter långsiktiga alternativa lösningar för dessa hamnfunktioner

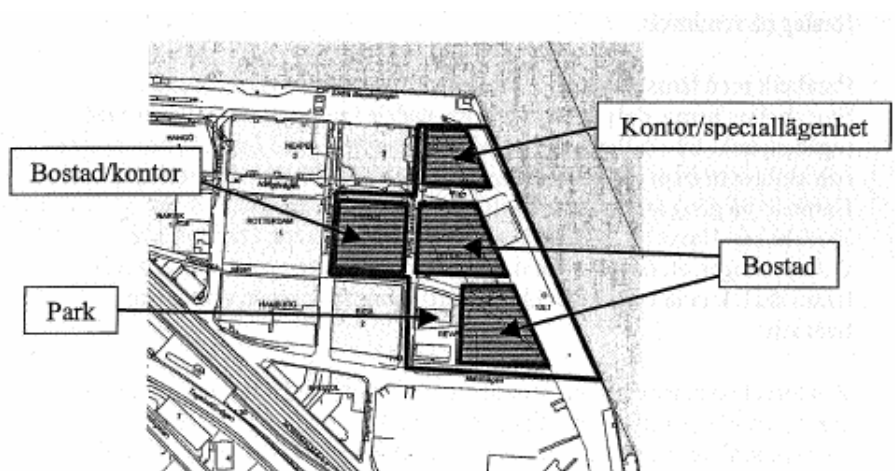
S Värtahamnen

Södra Värtahamnen har hittills som projekt omfattat såväl planer för bostäder, kontor och nya vägförbindelser till hamnen, dvs ett relativt stort och komplext område. Närheten till hamn och farliga transporter påverkar användning och utformning av området. Från att från början ha varit ett rent kommersiellt projekt planeras nu för såväl bostäder som kontor och eventuellt mer inslag av centrum och butiksändamål. Omfattande utredningar har inom projektet skett avseende bl.a. stadsstruktur, trafik, markföroreningar och övriga miljöfrågor. Avtal har även träffats avseende t.ex. markförvärv och evakueringar.

Projektet som tidigare omfattade hela Södra Värtahamnen inklusive hamnavfarten från Norra Länken har nu delats upp på flera delprojekt för att få en bättre möjlighet till uppföljning och styrning. Områdets struktur gör att det är sannolikt att projektet framöver delas upp i ytterligare flera delprojekt. Exakt indelning är inte möjlig att bestämma förrän byggherrar kommer in och enskilda detaljplaner påbörjas.

För att klara en fortsatt utbyggnad inom kvarteren Riga och Hamburg på ett bra sätt har nämnden 040907 godkänt en evakueringsöverenskommelse med Indiska Fastighets AB avseende delar av Fastigheten Hamburg 2. Överenskommelsen gör det möjligt för Indiska att behålla och bygga på den byggnad som inrymmer kontor, samtidigt som resterande del av Hamburg kan kopplas ihop med bebyggelse på kvarteret Riga med kommersiell användning och parkering. Av delprojekten är det Värtans hamnkaj området mot vattnet som med förslag på nya bostäder och kontor ligger först i tid. I anslutning till bostadskvarteren planeras även en ny stadsdelspark

Geografisk avgränsning av Värtans hamnkaj med schematisk redovisning av planinnehåll:



Projektet bedöms kunna inrymma ca 500 lägenheter samt uppemot 50 000 kvm kontor/speciallägenheter. Markanvisning har skett till Position Stockholm och Svenska bostäder i GFN 040127 och samråd är tänkt att ske november 2004. Lagakraftvunnen detaljplan bedöms kunna finnas under andra halvåret 2006.

Precis som tidigare redovisats är bullerproblematiken den fråga som bedöms vara svårast att lösa. Byggherrarna har nu uppdraget att med utgångspunkt från de bullerutredningar som tagits fram redovisa hur bebyggelsens utformning och lägenhetslösningar uppfyller bullerkraven. Värtans Hamnkaj bedöms få en exploateringskalkyl som genererar ett positivt resultat. Projektets totala utgifter bedöms uppgå till ca 175 mnkr och kapitaliserade avgäldsintäkt/försäljningsinkomst bedöms uppgå till ca 470 mnkr. För resterande delen av Södra Värtahamnen finns större osäkerhet i exploateringens omfattning, samt tidpunkten då marknaden är mogen för att projektera och bygga. Utgifterna och inkomsterna bedöms här balansera varandra.

Utgifter för utredningar, konsultarvoden, egen personal mm avseende Södra Värtahamnen har tom 2003 uppgått till ca 12 mnkr, varav ca 5 mnkr hör till Södra Värtans hamnkaj. För Värtans hamnkaj bedöms utgifterna för fortsatta utredningar/projektering, konsultstöd och egen personal fram till dess att ett genomförandebeslut skulle kunna tas under första kvartalet 2006 uppgå till ca 6 mnkr.

Siljaterminalen

Inom Siljaterminalen pågår tidiga diskussioner med bl.a. hamnen, Silja och NCC avseende möjlig utveckling av terminalområdet. En tidig trend-watch Kontor/speciallägenhet har påbörjats, men inget konkret förslag finns ännu framme. Kontoret har här förhoppningen att kunna utveckla området till något som både kan tillföra

positiva värden för hamnverksamheten och stadens utveckling. När projektet startar upp är avsikten att en särskild redovisning ska ske i gatu- och fastighetsnämnden.

Norra Värtahamnen (Energihamnen)

Som en följd av ramavtalet mellan Fortum och Staden pågår inom Norra Värtahamnen utredningar för att möjliggöra en mottagningsstation för LNG. Fortum Värme driver i samarbete med staden arbetet med att utreda / projektera den nya anläggningen. Staden ansvarar för att erforderlig detaljplanering görs samt att markåtkomsten fungerar. Med anledning av detta behöver Stockholms Hamn under året säga upp vissa arrenden för att bereda plats för de nya funktionerna som ska in.

Frihamnen / Containerhamnen

Kontoret har inte deltagit i något aktivt arbete med utveckling av Frihamnen det senaste året. Under året har OM flyttat in den byggnad som ursprungligen var en Fordfabrik och som ligger mellan Frihamnen och Containerhamnen. Fastigheten överläts till OM från staden och Stockholms Hamn gemensamt under år 2002. Därefter har OM byggt om byggnaden för att använda för egen verksamhet.

Loudden

Kontoret har inte deltagit i något aktivt arbete med avveckling och utveckling av Loudden. Stockholms hamn har förlängt oljebolagens arrendavtal ovan jord så att löptiden på dessa avtal är lika långa som bergrumsavtalen, dvs i princip fram till 2011. Avtal har samtidigt tecknats mellan hamnen och oljebolagen om tidplan för olika åtgärder som behöver genomföras för att avveckla Loudden. Stockholms hamn leder en arbetsgrupp som en del i uppgiften att möjliggöra en avveckling av Loudden enligt kommunfullmäktiges beslut. Utgångspunkten för arbetet är fullmäktiges beslut om avveckling av Loudden.

Hjorthagen (Norra Djurgårdsstaden)

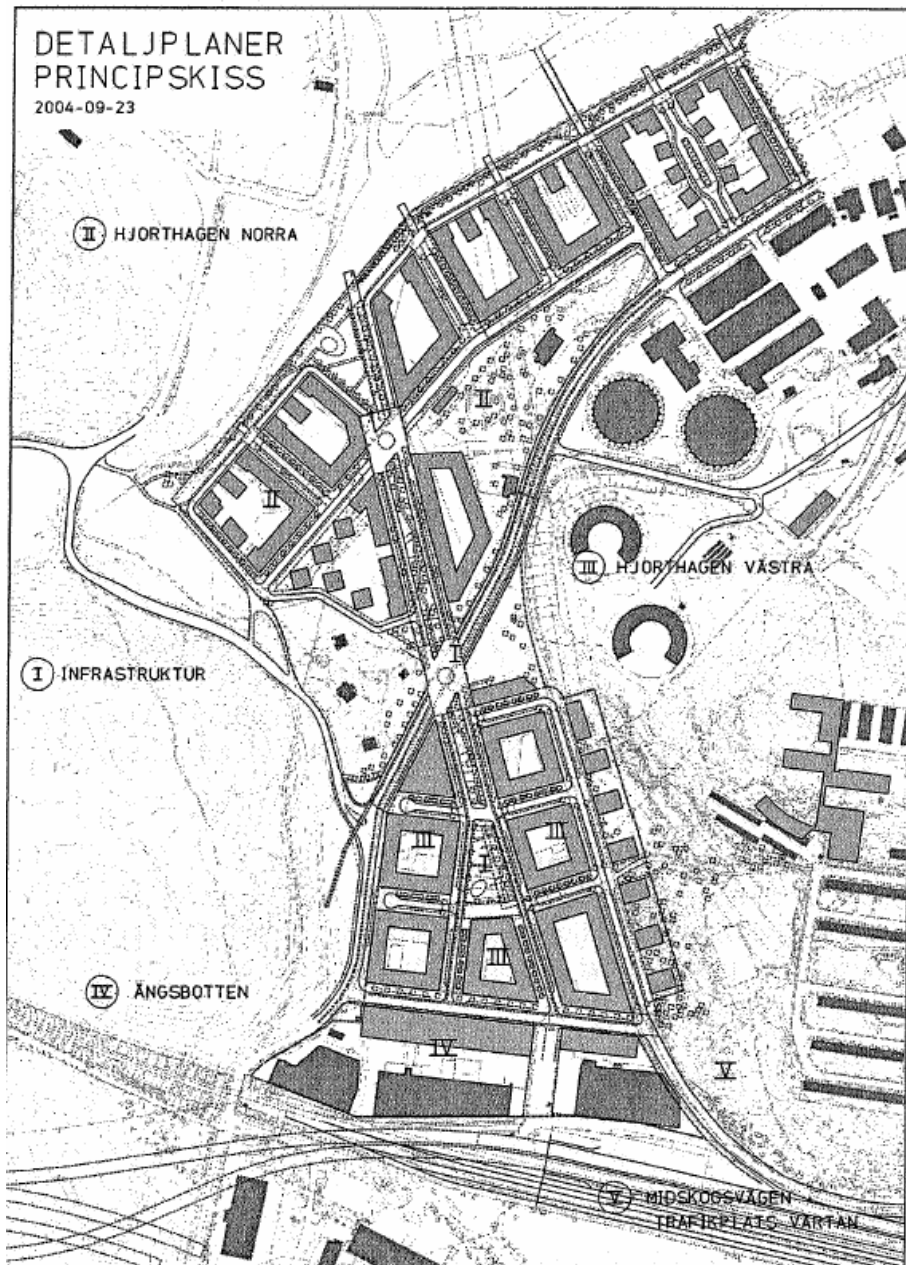
Inom Hjorthagen pågår ett omfattande arbete med planering av en helt ny stadsdel. Benämningen Hjorthagen västra och norra etapp I har varit krånglig och projektet har successivt fått arbetsnamnet "Norra Djurgårdsstaden".

Beskrivning av projektet

I Norra Djurgårdsstaden skall byggas ca 3000 lägenheter i en första etapp, under perioden 2007-2011. Under 2004 beslutas om det kommer att bli en andra etapp om ytterligare ca 2000 lägenheter, beroende på om Fortum och staden kan arbeta vidare med LNG-alternativet. För genomförandet av delar av den första etappen anvisades mark för knappt 2000 lägenheter i juni 2004. Innan byggherrarna kan påbörja byggnationen av sina lägenheter, kommer staden att behöva utföra en hel del förberedande arbeten under framför allt 2005-2007. Som exempel kan nämnas nedläggning av kraftledning i tunnel, omläggning av gasledningar respektive upprustning av dagvattenledning,

schaktning och markrening i stora delar av området, grundläggning med påldäck för vägar och ledningar mm.

Hittills har allt arbete i området som gjorts fram tills nu varit övergripande och spänt över hela gasverksområdet. Under hösten delas arbetet upp i fem detaljplaneområden, Infrastruktur (dagvattenledning, mittstråk, teknikhus mm.), Hjorthagen norra (ca 860 lgh), Hjorthagen västra (ca 1150 lgh), Ängsbotten (handel, kontor, parkering), samt Midskogsvägen/trafikplats Värtan som utgör anslutande väg inkl. trafikplats mot norra länken. Dagens omfattande projektbudget kommer därför att delas upp i fem delar.



Bild, utvisande tänkt gränsdragning mellan de fem detaljplanerna.

Genomförande och tidplan

Kontoret och SBK räknar med att samråd för områdets två första detaljplaner (Infrastrukturplanen och Hjorthagen Norra) skall kunna hållas innan årsskiftet 04/05. Plan-

samråd för Hjorthagen västra beräknas kunna hållas innan sommaren 2005. Inflyttningar i bostäderna bedöms ske med ca 500 lägenheter per år fr.o.m. hösten 2008 till 2011. Ett av stadens stora åtaganden i området är att ansvara för markrening och schakt. När respektive byggherre kommer till sitt anvisade markområde är det renat och schaktat till en generell nivå. Staden ansvarar även för utbyggnad av gator, parker och ledningar (tillsammans med ledningsdragande bolag). Eftersom området tidigare varit gammal havsbotten behöver stora delar anläggas med påldäck.

Ekonomi-delgenomförandebeslut

I tidigare nämnda ärende till GFN 040817 redovisades hittills nedlagda utgifter för Hjorthagen N&V samt de utgifter som projektet behövde för upphandling respektive upparbetning under hösten 2004. Innehållet kan sammanfattas med att projektet till halvårsskiftet 2004 totalt förbrukat drygt 58 mnkr för utredningar, rivningar, projektering, projekt- respektive projekteringsledning, egen tid mm. För att klara arbetet under hösten 2004 behövdes 50 mnkr ytterligare för en del förberedande entreprenader, fortsatt utredning, projektering, projekt- respektive projekteringsledning mm. Beräknat antagande för de första två detaljplanerna (Infrastruktur och Hjorthagen norra) är februari 2006. I samband med att dessa detaljplaner upprättas och förbereds för antagande tas ett genomförandebeslut fram för respektive detaljplan för de kompletterande investeringar som behövs för att nå fram till färdigställande. Detta delgenomförandebeslut redogör för de investeringar som kontoret behöver göra under perioden fram till dess de genomförandebesluten tas.

De arbeten av genomförandekaraktär, som kommer att behöva handlas upp efter årsskiftet 2004/2005 fram till de beräknade antagandena av områdets detaljplaner är följande:

- * Omläggning gasledning
- * Schakter och markrening
- * Grundläggning vägar (anläggande av påldäck), för ledningsarbeten

Därutöver behövs investeringsmedel för:

- * Utgifter som hänger samman med Fortumavtalet (LNG, kraftledningstunneln)
- * Brobyggnation (bro över Husarviken)
- * Egen tid GFK
- * Fortsatt utredningsarbete
- * Projektledning, projektering, CAD-samordning mm.
- * Övrigt

Den sista tabellen redovisar projektets totala investeringsbehov från dess början fram t.o.m. årsskiftet 05/06. GFN har redan i tre olika delgenomförandebeslut medgivit upphandling för 108 mnkr. Det betyder att för detaljplaneöverskridande utgifter under denna period behövs ytterligare 629 mnkr. Utav dessa hänger 558 mnkr (de tre första posterna) samman med Fortumavtalet.

Ovanstående redovisning innebär att projektet i sin helhet, fram till framtagandet av de fullständiga genomförandebesluten för respektive detaljplan, behöver investeringsmedel om ytterligare totalt ca 1100 mnkr. Därav avser 558 mnkr utgifter som hänger samman med Fortumavtalet och resterande del investeringar för Norra Djurgårdsstaden under perioden fram till årsskiftet 05/06. Utav utgifterna som hänger samman med Fortumavtalet kommer 343 mnkr att upparbetas medan det för investeringarna i Norra Djurgårdsstaden upparbetas 122 mnkr under perioden, dvs totalt upparbetas 465 mnkr. Under perioden fram till årsskiftet 05/06 kommer projektet att ha inkomster från Stockholm Vatten och Fortum om totalt 27 mnkr.

Området bedöms inte belastas av ökade driftkostnader jämfört med dagens situation under denna period. En närmare redovisning av driftsaspekter hänskjuts till kommande genomförandebeslut för respektive detaljplaner.

Ekonomi -exploateringskalkyl Norra Djurgårdsstaden, prisnivå 2004 (mnkr)

Den totala exploateringsekonomi som redovisades i tjänsteutlåtande GFN 040817, har inte förändrats.

Inkomster

Byggrätter	1 200
Bidrag från Fortum och SVAB m.fl.	100
Schaktbidrag från byggherrar	30
Saneringsbidrag (Sth Energi)	250
Summa	1 580

Utgifter

Markrening	700
Bidrag från miljömiljarden	-250
Grundläggning, gator, parker	1 000
Övrigt (egen tid, broar, reserver)	200
Ersättning till Fortum (LNG)	270
Summa	1 920

Netto -340

I den totala kalkylen för den första etappen om 3000 lägenheter bedöms staden göra en förlust om ca 110 tkr per lägenhet, vilket kan jämföras med Hammarby sjöstad, där förlusten per lägenhet i dag beräknas till ca 140 tkr.

Ängsbotten

Under våren togs beslut om att förvärva tomträtten till Ängsbotten 6 i Hjorthagen av PrisXtra, (GFN 040615 "Överenskommelse om bl.a. transportköp av tomträtten till Ängsbotten 6 i Hjorthagen med PrisXtra"). Skälen till förvärvet var flera, men samtliga hänger samman med den kommande exploateringen i "Norra Djurgårdsstaden".

PrisXtra kommer att vara den största hyresgästen i fastigheten och de räknar med att öppna sin livsmedelsbutik under senvåren 2005.

Denna södra del av "Norra Djurgårdsstaden" är redan idag ett litet handelscentrum med aktörer som Electrolux, Martin Olsson m.fl. Staden hoppas att detta delområde med tiden kommer att utvecklas ytterligare i samarbete med befintliga aktörer. Tidplanen för detta är dock i dagsläget osäker.

Ropsten

Norra Djurgårdsstaden är i kommande etapper tänkt att nå fram till Ropstens tunnelbanestation. Detaljplaner och bebyggelser för denna del ligger dock långt fram i tiden. Dagens trafiklösningen vid korsningen Gasverksvägen – Norra Hamnvägen – Ropstenskopplet är dock otillfredsställande med hård belastning och en trafiksituation som upplevs som osäker och kaotisk. Ett arbete med en ny rondellösning har därför påbörjats under 2004 med arbeten kring infartsparkeringen för att i sin helhet vara klar under våren 2005. (GFN 040817) Den snabba tidplanen hänger samman med att trafiklösningen bör vara klar innan den trafiksituation som redan idag är besvärlig belastas ytterligare med byggtrafik till området samt att arbetena på infartsparkeringen måste vara klara innan försöket med miljöavgifter startar

Trafik

Norra Länken

Norra Länken är ett vägverksprojekt med 25% finansiering från staden. Detaljprojektering har precis påbörjats och för ytdelarna vid Värtan och Frescati är Ramböll konsult. Projektets ekonomiska betydelse och omgivningspåverkan gör att kontoret följer projektet nära för att klara samordning och gränssnitt mot stadens projekt. Kontoret har fått de första idéskisserna vad gäller landskapsutformningen. Vägverket avvaktar tills vidare med detaljprojektering öster om tunnelbanebron vid Värtans trafikplats för att invänta underlag från Staden vad gäller hamnavfarten, se nedan. Diskussioner pågår även om ytor för Norra länkens framtida etableringsområden samt samordning avseende ledningar mm.

Hamnavfarten (Trafikplats Värtan)

Ett underlag för hamnavfarten slutförs under september månad vilket överlämnas till vägverket som sedan driver arbetet vidare på stadens uppdrag. Förprojektering påbörjas under oktober månad. Planarbetet har startats av SBK och samråd är planerat under december/januari 2004. Hamnavfartens planering kommer att behöva samordnas med kommande projekt inom bland annat Siljaterminalen. Påverkan sker även på Fortums område kring Värtaverket, vilket dock är beaktat i Ramavtalet med Fortum.

Kollektivtrafik

Gatu- och fastighetsnämnden har för sin del godkänt avsiktsförklaring mellan staden och SL avseende kollektivtrafikförsörjning till utvecklingsområdet (GFN040817) och

ärendet skall nu upp för beslut inom SL. Med utgångspunkt från avtalet och stadens planarbete har SL handlat upp en sträckningstudie för en framtida stadsspårväg från Ropsten till Östra station. SL avvaktar tillsvidare med sträckan från Ropsten söderut genom Värtan. Arbetet kommer att knytas ihop med kontorets studie avseende fortsatt stadsspårväg in till city.

Trafikprognoser

En ny trafikprognos för Hjorthagens nya exploatering finns framtagen. Trafiksituationen ser naturligtvis helt olika ut före och efter Norra Länken. Arbete pågår med att se över vilka konsekvenser en avstängd Gasverksväg skulle få innan Norra länken öppnar. För Södra Värtahamnen omarbetas den nuvarande trafikprognosen men det finns stora osäkerheter vad gäller exploateringen i omfattning och utbyggnadstakt.

För den första bebyggelsen inom utvecklingsområdet bedöms i princip nuvarande vägnät klara trafiken. Fortsatt utbyggnad förutsätter Norra Länken och vid fullt utbyggt område även en anslutning till Frihamnsområdet.

Tidplan

I nedanstående sammanställning redovisas en schabloniserad tidplan för programområdet Hjorthagen – Värtahamnen – Frihamnen – Loud den

Område	Planering/ förber.arbeten	Byggnation	Kommentar
Norra Djurgårdsstaden Etapp I	2004-2006	2006-2012	1:a inflytt kv1 2008
Norra Djurgårdsstaden Etapp II	2005-2010	efter 2010	Flera planer
Södra Värtans hamnplan	2004-2006	2006-2009	
Södra Värtahamnen övrigt	2004-2008	2006-2012	Flera små planer troligt
Energihamnen	2004-2005	2006-2008	Ledn.arb tidigare
Frihamnen		2010-2020	
Loud den		2012-2025	

Organisation

Projektet är organiserat inom region innerstads linjeorganisation kompletterat med externa konsultresurser. I och med att flera stora beslut har fattats är det tydligt att ytterligare personella resurser kommer att behövas för att kunna driva projektet på ett effektivt sätt och att hålla upprättade tidplaner samt styra och följa upp de ekonomiska besluten. Kontoret bedömer att nuvarande projektorganisation kommer att behöva kompletteras med funktioner avseende bl.a. projektledning, projekteringsledning, tidplanering och logistik. Bemannning med en väl fungerande projektorganisation är en av de viktigaste framgångsfaktorerna för projektet. Kontoret ser det som betydelsefullt att strategiska funktioner som t.ex. projektledning och övriga beställar- och upphandlingsfunktioner bemannas med egen personal medan andra funktioner kan vara en kombination av anställda och konsulter. Fram till dess att kontorets övergripande organisationsstruktur är klar är avsikten att förstärka projektet i första hand med konsultstöd och projektanställningar.

Miljö

Precis som tidigare redovisats gäller kontorets generella miljöpolicy samt de arbetssätt som tillämpas i övriga exploateringsprojekt med bland annat ekologiskt byggande, stadens dagvattenpolicy och miljökrav vid upphandling. Arbeta pågår med att föra över erfarenheter från Hammarby Sjöstad till aktuellt projekt samt övrig exploateringsverksamhet. Under en period då statliga bidrag kunde erhållas för miljö- och teknikutveckling gjordes inom Hammarby Sjöstad särskilda satsningar bland annat avseende solenergi, biogas mm. Efter det att bidragen har upphört har vissa miljösatningar inte kunnat fortsätta i de nya projekten. Det kan konstateras att Hammarby Sjöstads miljöprogram idag till stora delar motsvarar det arbetssätt som har tagits fram för hela kontoret. För respektive detaljplan kommer särskilda miljökonsekvensbeskrivningar att tas fram.

Synpunkter och förslag

Kontoret ser det som väsentligt att nämnden hålles informerad om de omfattande åtgärder som pågår inom Hjorthagen och utvecklingsområdet i stort. Projektets komplexitet med kopplingar mellan olika åtgärder som är starkt beroende av varandra inom projektet och gentemot kringliggande projekt medför att det är nödvändigt att genomföra ett stort antal åtgärder i tidigt skede. I annat fall blir tidplanen för projekten kraftigt senarelagda. Begränsande förutsättningar som behöver åtgärdas är bland annat kraftledning, gaslagring samt komplicerade förhållanden med ledningar och undergrund. Vissa arbeten som ledningsflytt och hantering av förorenade massor kan betraktas som förberedande arbeten som kommer området till godo oavsett kommande planering, medan andra åtgärder har kopplingar till den planstruktur som är framme. De stora investeringar som hör ihop med projektets omfattning samt avtalen med Fortum-koncernen medför att delgenomförandebeslut måste fattas avseende stora belopp redan innan ett slutligt genomförande beslut kan tas.

Kontoret bedömer att de åtgärder som beskrivs i aktuellt ärende är skäligen även beaktat risken för förgävesarbeten kopplat till externa myndighetsbeslut. För att kunna driva projektet vidare föreslår kontoret att nämnden för egen del godkänner investeringsutgifter om 6 mnkr till Södra Värtahamnen samt hemställer att fullmäktige senast 31 december 2004 godkänner investeringsutgifter om ca 1100 mnkr enligt redovisning i tjänsteutlåtandet. Vidare föreslås att nämnden godkänner samarbetsavtal med Fortum Värme samt uppdrar åt kontoret att fullfölja motsvarande samarbetsavtal med Fortum Distribution.

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden godkänner lägesredovisningen.

REMISSER – efter minoritetsåterremissen

Vid kommunfullmäktige den 14 december 2004 begärdes minoritetsåterremiss av beslutsklämmorna 6-8, som rör frågan möjligheten att växla ut LNG, Liquefied Natural Gas, med förnyelsebar gas, i utlåtande 2004:203.

Denna utveckling innebär att gasproduktion ska ske med djupkyld flytande naturgas, LNG, i stället för som tidigare baserat på nafta eller lättbensin. En miljöprövning av en anläggning för denna verksamhet vid energihamnen kommer att ske under våren 2005. Denna prövning görs av miljödomstolen efter ansökan av AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad.

Beslutsklämmorna berör även frågan om en förstudie till en utredning om alternativt bränsle till LNG samt inrättande av kontrollstation och avtal om tidsbegränsning. I en sådan utredning föreslås de miljömässiga, ekonomiska och tekniska förutsättningarna redovisas.

Aktuella delar av ärendet har för synpunkter återremitterats till stadsledningskontoret samt gatu- och fastighetsnämnden och stadsbyggnadsnämnden för synpunkter.

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande, daterat 20 april 2005, har huvudsakligen följande lydelse.

Ärendet

Kommunfullmäktige behandlade den 14 december 2004 utlåtande nr 2004:203 och beslöt då att godkänna genomförande av exploateringen i Hjorthagen/Värtan-området samt lägesredovisningen för Hjorthagen, Värtahamnen, Frihamnen och Loudden. Återremissen gäller följande tre beslutssatser som inte tidigare beretts.

Stadsbyggnadsnämnden och gatu- och fastighetsnämnden ges i uppdrag att initiera en förstudie om möjligheten att växla ut bränslet LNG med förnyelsebar gas. I studien ska de miljömässiga, ekonomiska och tekniska förutsättningarna utredas.

En kontrollstation inrättas 5 år efter det att LNG-projektet inletts där projektet och möjligheten till avveckling till förmån för biogas utvärderas.

Gatu- och fastighetsnämnden ges i uppdrag att teckna avtal med Fortum om en tidsbegränsning vad gäller användande av LNG till förmån för förnyelsebara energikällor, exempelvis biogas.

Beslutssatserna rör den överväxling som planeras för stadsgasen i Stockholm. Denna utveckling innebär att gasproduktion ska ske med djupkyld flytande naturgas (LNG), i stället för som tidigare baserat på nafta eller lättbensin. En miljöprövning av en anläggning för denna verksamhet vid energihamnen kommer att ske under våren

2005. Denna prövning görs av miljödomstolen efter ansökan av AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad.

Stadsledningskontorets synpunkter

I gemensamt tjänsteutlåtande från gatu- och fastighetskontoret och stadsbyggnadskontoret, som stadsledningskontoret tagit del av, beskrivs hur och var man framställer förnyelsebar gas samt hur man bör lägga upp en förstudie om möjligheterna för övergång till förnyelsebar gas. Kontoren anser vidare att en kontrollstation efter fem år med LNG kan sättas ut. Vad det gäller den tredje beslutssatsen manar man dock till försiktighet eftersom alla frågeställningar först kommer att synliggöras i en förstudie och senare i en fullständig studie.

Gatu- och fastighetsnämnden och stadsbyggnadsnämnden har beslutat att som svar på remissen överlämna och återropa det gemensamma utlåtandet.

Stadsledningskontoret delar den uppfattning som framförts från övriga remissinstanser. Produktionen och distributionen av stadsgas är mycket omfattande. En eventuell framtida övergång från LNG till något slag av förnyelsebar gas måste grundas på noggranna förundersökningar och en fullständig analys av förutsättningarna. Det gäller ekonomiska såväl som miljömässiga och tekniska förutsättningar. Frågan om avtal om tidsbegränsning bör provas först då alla förutsättningar klarlagts.

Föreslagen förstudie kan vara ett första steg i underlaget för fortsatta ställningstaganden i denna fråga, liksom en kontrollstation om erfarenheterna från fem års användning av LNG.

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 8 mars 2005 att kontorets tjänsteutlåtande återopas som yttrande till kommunstyrelsen.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 24 februari 2005 att kontorets tjänsteutlåtande återopas som yttrande till kommunstyrelsen.

Gatu- och fastighets- samt stadsbyggnadskontorets gemensamma tjänsteutlåtande, daterat den 7 februari 2005, har i huvudsak följande lydelse.

Ärendet

Kommunfullmäktige behandlade 14 december 2004 utlåtande nr 2004:203. Utlåtandet gäller en hemställan från gatu- och fastighetsnämnden om delgenomförandebeslut avseende Norra Djurgårdsstaden i Hjorthagen/Värtanområdet samt lägesredovisning Hjorthagen, Värtahamnen, Frihamnen, Loudden. Vid behandlingen godkändes lägesredovisningen vad gäller bostadsbyggnation och områdesutveckling. Genomförande av exploateringen samt finansieringen godkändes. De återremitterade att-satserna i ärendet har följande lydelse.

- Stadsbyggnadsnämnden och gatu- och fastighetsnämnden ges i uppdrag att initiera en förstudie om möjligheten att växla ut bränslet LNG med förnyelsebar gas. I studien ska de miljömässiga, ekonomiska och tekniska förutsättningarna utredas.
- En kontrollstation inrättas 5 år efter det att LNG-projektet inletts där projektet och möjligheten till avveckling till förmån för biogas utvärderas.
- Gatu- och fastighetsnämnden ges i uppdrag att teckna avtal med Fortum om en tidsbegränsning vad gäller användande av LNG till förmån för förnyelsebara energikällor, exempelvis biogas.

Återremissen har sänts till stadsbyggnadsnämnden, med remisstid 28 februari 2005, gatu- och fastighetsnämnden, med förlängd remisstid till 8 mars 2005, och stadsledningskontoret, med remisstid 15 mars 2005.

Bakgrund

De återremitterade frågorna har ej behandlats av gatu- och fastighetsnämnden i samband med beslut om ärendet i denna nämnd. Att-satserna rör den överväxling som planeras för stadsgasen i Stockholm. Denna utveckling innebär att gasproduktion ska ske med djupkyld flytande naturgas, LNG, i stället för som tidigare baserat på nafta eller lättbensin. En miljöprövning av en anläggning för denna verksamhet vid energihamnen kommer att ske under våren 2005. Denna prövning görs av miljödomstolen efter ansökan av AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad.

Att-satserna berör bl a frågan om en förstudie till en utredning om alternativt bränsle till LNG samt inrättande av kontrollstation och avtal om tidsbegränsning. I en sådan utredning föreslås de miljömässiga, ekonomiska och tekniska förutsättningarna redovisas.

Förstudie

Inledning

Metanrik gas kan framställas ur biomassa med hjälp av termiska eller biologiska processer. I den termiska processen förgasar man biomassa. Detta görs vid mycket hög temperatur och med begränsat syretillskott. Ytterligare process behövs för att höja metanhalten i gasen. Råvaran i denna process kan vara trä, grödor eller avfall i relativt torr form.

I den biologiska processen rötar man biomassa. Detta görs vid hög temperatur och utan tillträde för luft. Råvaran i denna process kan vara grödor och avfall.

Den biologiska processen används t ex vid en anläggning som byggs i Västerås för rötning av vallgrödor och utsorterat organiskt avfall från hushåll, restauranger och storkök. Denna ska producera 15 GWh per år och avses att tas i bruk under 2005.

Biogasproduktion i Stockholm idag

Biogas är ett högvärdigt bränsle som kan användas både för uppvärmning, elproduktion och fordonsbränsle. För användning som fordonsbränsle uppgraderas gasen jämfört med den som kan användas för uppvärmning och elproduktion.

Stockholm Vatten producerar årligen ca 12 milj kubikmeter biogas. Detta sker i Henriksdal och Bromma reningsverk. Detta motsvarar i energi ca 78 GWh per år.

Renhållningsförvaltningen medverkar till produktion av biogas ur avfall. Sedan 1995 finns en pilotanläggning för rötning av källsorterat matavfall på Södertörn. SRV Återvinning och Stockholm stad har testat tekniken med matrester från restauranger och storkök i Stockholm och delar av Huddinge. Försöket har slagit väl ut och en fullskaleanläggning projekteras nu på Sofielunds återvinningsanläggning utanför Huddinge.

AB Fortum Värme producerar och distribuerar idag ca 500 GWh stadsgas per år. Den planerade nya LNG-anläggningen för produktion av stadsgas och naturgas från djupkyld flytande naturgas miljöprövas inom kort. Den beräknas kunna tas i bruk 2007.

Den effekt det här är frågan om att eventuellt ersätta är mycket omfattande. En förundersökning och senare fullständig analys av förutsättningarna torde behöva hantera många komplicerade frågor.

Förslag till förstudie

En förstudie bör omfatta både tekniska, ekonomiska och miljömässiga förutsättningar. En sådan studie ska utgå från att produktionen av biogas ska väsentligt öka. För att detta ska vara möjligt måste andra råvaror än avloppsslam och matavfall användas. För att komma upp i sådana volymer som behövs för att växla ut bränslet LNG måste biomassa från skogs- eller jordbruk användas.

En förstudie bör översiktligt belysa de frågor som är av avgörande betydelse för ett eventuellt ställningstagande till uppbyggnad och produktion. Studien bör innehålla en balans som utvisar de totala effekterna av användning av olika slag av bränsle.

Följande frågor bör behandlas i en förstudie.

- Råvaror och prisbildning
- Alternativa processer
- Samverkan med biogasproduktion ur slam och avfall
- Möjligheter till ekonomiskt stöd för anläggningen
- Ekonomin i produktionsanläggning av varierad storlek
- Jämförelse mellan olika bränslen
- Alternativa geografiska lägen med hänsyn till råvaruflöden, transporter, produktionsanläggning och distributionsnät
- Möjlighet att använda delar av kommande befintliga anläggningar
- Hantering av restprodukter
- Marknad och priser för biogas

- Miljökonsekvenser

En förstudie bör omfatta dessa punkter på ett sådant sätt att studien ger underlag för beslut om en fullständig studie ska göras. En sådan eventuell fullständig studie inriktas speciellt på anläggningsfrågan och fördjupning av de frågor som bedömts kritiska i förstudien.

Förstudien kan beräknas ta tre månader i anspråk. Den kan initieras av stadsbyggnadsnämnden och gatu- och fastighetsnämnden. Avrapportering av studien bör ske till dessa nämnder och till kommunstyrelsen.

Kommunfullmäktige har önskat mer underlag vad gäller frågan om kontrollstation efter fem år med LNG. Förutsättningen att bedöma möjligheten att utväxla LNG mot biogas eller annat bränsle finns inte idag, utan först då ytterligare fakta föreligger.

Vad gäller frågan om att teckna avtal för övergång till annat bränsle än LNG anser kontoren att viss försiktighet bör iakttas eftersom de tekniska, ekonomiska och miljömässiga förutsättningarna för en sådan övergång inte föreligger idag. Dock se kontoren positivt på att AB Fortum Värme gör överväganden om hur biogas successivt kan växlas in. En fortsatt dialog bör föras mellan staden och AB Fortum Värme om utvecklingsmöjligheterna och röra såväl bränsle som tidsaspekter. I en förundersökning kan alla frågeställningar synliggöras.

REMISSER

Ärendet har för synpunkter remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande, daterat den 3 november 2004, har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontorets synpunkter

Stadsledningskontoret föreslår att kommunfullmäktige tillstyrker delgenomförandebeslutet avseende exploatering av Norra Djurgårdsstaden, omfattande investeringsutgifter om 1 100 mnkr.

Stadsledningskontoret anser det är positivt att ett av de få stadsutvecklingsområdena nu blir föremål för bostadsexploatering. Den sanering som en bostadsexploatering i Norra Djurgårdsstaden kräver ligger också i linje med målen i Stockholms kommuns budget om att skapa förutsättningar för en ekologiskt hållbar storstad genom sanering av förorenade områden.

Exploateringen av Norra Djurgårdsstaden är samtidigt ett stort komplext projekt, där åtgärder som exempelvis omlokaliseringen av Fortums verksamhet och betydande marksaneringsåtgärder innebär att projektet blir mycket dyrt. Norra Djurgårdsstaden utgör med 5000 planerade lägenheter hälften av den totala planerade exploateringen i stadsutvecklingsområdet. Norra Djurgårdsstaden medför investeringsutgifter om ca 3 750 mnkr och drifts- och kapitaltjänstkostnader om ca 190 mnkr per år när utbygg-

naden är realiserad (se mer under ekonomiska konsekvenser nedan). Detta delgenomförandebeslut för Norra Djurgårdsstaden är startpunkten för en omfattande exploatering med betydande ekonomiska konsekvenser för staden. Projektet är även förenat med betydande ekonomiska risker och risker för förskjutningar i tiden.

Ekonomiska konsekvenser

I finansborgarrådets förslag till budget för år 2005 anges att beslutsunderlagen för investeringar fortsättningsvis ska kompletteras med tydligare kostnads-/intäkts analyser som bl.a. redovisar investeringens nettonuvärde. I enlighet med denna skrivning har detta ärende kompletterats med en sådan investeringskalkyl, vilken redovisas nedan samt i bilaga 1 (här bilaga 3).

Investeringsutgifterna för hela exploateringen av hela Norra Djurgårdsstaden (5000 lägenheter, dvs. etapp 1 och 2) beräknas uppgå till ca 3 750 mnkr (se bilaga 1 (här bilaga 3), investeringskalkyl.). Med beräknade inkomster inklusive diskonterade intäkter från tomträttsavgälder om ca 2 593 mnkr uppgår investeringsnettot för projektet till ca -1 157 mnkr. Med en diskonteringsränta på 5% uppgår investeringens nettonuvärde till ca -1 023 mnkr, vilket ger ett resultat per lägenhet om ca -205 tkr.

Utfallet av investeringskalkylen enligt ovan skiljer sig från den kalkyl vilken presenterades för gatu- och fastighetsnämnden. Kalkylen i gatu- och fastighetsnämndens beslutsunderlag var baserad på en exploatering om 3000 lägenheter (etapp 1), med ett resultat om -110 tkr per lägenhet. Den exploateringskalkyl vilken presenterats för nämnden baserar sig på nominella värden, där tidens påverkan på pengars värde ej beaktats. Den kalkyl som presenteras i detta ärende omfattar 5000 lägenheter (etapp 1 och 2), med ett resultat per lägenhet om ca -205 mnkr. Investeringskalkylen i detta ärende beaktar tidens påverkan på pengars värde och diskonterar alla framtida inkomster och utgifter till år 2004. Skillnaden i resultat per lägenhet (92 tkr per lägenhet) beror dels på förändringar i nominella termer om -134 tkr per lägenhet, där inräknandet av fler gemensamma kostnader för exploateringen av hela området samt ytterligare marksaneringskostnader och driftskostnader är huvudsakliga förklaringsvariabler, vilket sedan motverkas av värdetförändringar till följd av diskonteringen om +42 tkr per lägenhet.

I bägge kalkylerna ingår under inkomster en ersättning om 250 mnkr från 1995 då Stockholms kommun övertog marksaneringsansvaret från dåvarande Stockholm Energi. Investeringskalkylen sträcker sig över fram till år 2016, när etapp 2 av exploateringen av Norra Djurgårdsstaden beräknas vara slutförd. Investeringskalkylen är upprättad efter dagens förutsättningar och den långa projekttiden medför automatiskt en viss osäkerhet i kalkylen.

Investeringsutgifterna består av bl.a. iordningställande av mark (där utgifterna för Fortum-avtalet ingår) med 917 mnkr, anläggning av gatumark (omfattande schaktning, utfyllnad, pålning, byggande av gator, broar) med 1 072 mnkr och marksaneringsutgifter om 974 mnkr. Investeringsinkomsterna är försiktigt värderade, utifrån ett antagande att all mark upplåts med tomträtt. Skulle marken istället säljas är det möjligt att inkomsterna ökar, men det slutgiltiga utfallet är beroende av en mängd variabler ex-

empelvis marknadsprisutvecklingen och den slutgiltiga utformningen av detaljplanerna vilka påverkar markens användningsområde. Gatu- och fastighetskontorets har ansökt om delfinansiering av marksaneringsutgifterna från miljömiljarden om totalt 650 mnkr, och beräknar ett utfall av kontorets ansökan om 250 mnkr. Eventuell finansiering från miljömiljarden är inte inkluderad i investeringskalkylen.

När utbyggnaden av Norra Djurgårdsstaden är fullt genomförd kommer gatu- och fastighetsnämndens resultat att påverkas negativt med ca 185 mnkr per år, (se avsnitt "Resultatanalys" i bilaga 1, här bilaga 3). Den negativa resultatpåverkan beror på att de årliga tomträttsavgälderna (ca 81 mnkr) inte kompenserar de ökade kapitaltjänstkostnaderna (ca 258 mnkr) och driftskostnaderna (7,6 mnkr). Resultatpåverkan för nämnden börjar år 2007, i takt med att mark upplåts och de balanserade utgifterna aktiveras.

Östermalms stadsdelsnämnds resultat kommer att påverkas med drifts- och underhållskostnader om ca 0,8-7,5 mnkr/år från och med år 2007.

Nämnden har hemställt att kommunfullmäktige godkänner investeringsutgifter för 1 100 mnkr. Dessa medel kommer att finansiera investeringsutgifter främst för åren 2005-2006, och kommer att användas till att genomföra de åtgärder som ingår i Fortum avtalet samt att därutöver täcka bl.a. projektering, schakt/markrening, pållning/grundläggning, ledningsdragningar samt iordningställande av mark.

Risker

Projektet är även förenat med betydande ekonomiska risker och risker förskjutningar i tiden. Nedan kommenteras stora risker;

- Fortumavtalet

- * Fortums ekonomiska risk är begränsad till 40 mnkr enligt ramavtalet. Kostnaderna för Stockholms kommun för genomförandet av ramavtalet är i dagsläget beräknade till 558 mnkr, och kommunen löper en betydande ekonomisk risk då kommunen står för alla eventuella fördyringar i relation till avtalet. Exempelvis är nedläggningen av kraftledningen en stor komplex åtgärd som kan medföra oförutsedda kostnader.
- * Skulle alternativ A enligt avtalet, LNG alternativet, stoppas p.g.a myndighetsbeslut eller dylikt så innebär det att ca 2000 färre lägenheter kan byggas i området. Resultatet per lägenhet försämras enbart marginellt vid en exploatering omfattande 3000 lägenheter. LNG ansökan kommer att handläggas och beslutas av miljödomstolen under år 2005. Ansökan till miljödomstolen för nedläggning av kraftledning i bergsrum och koncession beräknas beslutas senast 3:e kvartalet 2005.

- Övriga risker

- * Marksaneringsåtgärderna är mycket omfattande och svåra att kostnadsbedöma. Kalkylvärdena är konservativt beräknade, men kan komma att öka eller minska till exempel som en följd av teknikutveckling på området.

- * Det finns en risk för 500 färre lägenheter om inte en planerad flytt av Fortums värmepump till Energi hamnen kan genomföras. I det fall att flytten ej kan genomföras kan dock området exploateras med kommersiella fastigheter, vilket borde medföra att projektets ekonomi inte påverkas negativt.
- * Eftersom området gränsar till en nationalstadspark finns det risk för överklaganden av detaljplanerna för området vilket kan medföra förskjutningar i tiden av projektet vilket även får ekonomiska konsekvenser. Projektledningen räknar nu med att samråd för områdets två första detaljplaner ska ske innan årsskiftet 04/05.

Med tanke på de betydande ekonomiska riskerna är det viktigt att projektledningen från första början säkerställer en struktur vilken ger förutsättning för en löpande kvalitativ ekonomisk uppföljning av projektet, där tidsaspekten tas i beaktande i större utsträckning än i nuvarande kalkylunderlag.

Det är också viktigt att projektledningen fortlöpande rapporterar statusen mot alla kända risker samt föreslår åtgärder för att minimera eller eliminera riskerna. Ett sätt att hantera riskerna är att upprätta en riskmatris vilken uppdateras löpande, används i projektstyrningen och kommenteras i lägesredovisningarna.

I finansborgarrådets förslag till budget 2005 anges att kommunstyrelsen kommer att se över hur styrningen av investeringsverksamheten kan förbättras. Ett led i detta arbete är att den löpande rapporteringen kring stora projekt skall vidareutvecklas och formerna för projektrapportering skall överenskommas med stadsledningskontorets finansavdelning.

Finansiering

Gatu- och fastighetsnämnden har inte utrett hur finansieringen av projektet skall ske vilket är allvarligt. Vid diskussion med gatu- och fastighetskontoret framgår att för år 2005 fattas ca 250 mnkr i investeringsmedel för att kunna finansiera projektet.

Stadsledningskontoret föreslår att genomförandet av exploateringen av Norra Djurgårdsstaden finansieras genom omprioritering inom ramen för gatu- och fastighetsnämndens nettoinvesteringsutgifter enligt finansborgarrådets förslag till investeringsplan för 2005 med flerårsberäkningar. Finansiering av investeringsutgifterna för efterföljande år får beaktas vid upprättande av kommande investeringsplaner.

I finansborgarrådets förslag till budget 2005 anges att en översyn av stadens investeringsplan kommer att göras för att ge en långsiktigt hållbar kostnadsbild för kapital- och driftskostnader. Ambitionen är att översynen ska presenteras i samband med tertiärrapport 1. I samband med översynen av stadens investeringsplan får beaktas eventuella behov av justerade investeringsramar för stadens nämnder.

Bilageförteckning

- Bilaga 1: Beslutsbilaga
- Bilaga 2: Samarbetsavtal med Fortum Värme
- Bilaga 3: Investeringskalkyl med resultatanalys
- Bilaga 4: Karta över Norra Djurgårdsstaden, 5000 lägenheter

Bilaga 5: Karta över området, detaljplaneindelning av etapp 1

Bilaga 1

Nämnd mm	Ärende/beslut
GFN 010403	Principöverenskommelse avseende flytt av gaslagring och kraftledning mm. Godkändes aldrig fullt ut av motparten
GFN 020507 SBN 020321	Program för planering av utvecklingsområdet. Inriktningsbeslut
GFN 021217	Remissvar för hela utvecklingsområdet. Nämnden anförde då att staden i ett första skede bör prioritera bebyggelsen i Hjorthagen.
GFN 030109	Lägesredovisning för hela utvecklingsområdet. Godkännande av ekonomisk redovisning samt beslut om fortsatta investeringsutgifter för utredningar mm
SBN 030612	Godkännande av redovisning av programsamråd samt uppdrag att gå vidare med programarbetet för Hjorthagen och Södra Värtahamnen
GFN 031125	Lägesredovisning markrening, med delgenomförandebeslut för att gå vidare med bl a projektering avseende masshantering och kraftledningstunnel
GFN 031209	Norra Länken, godkännande av Projekteringsöverenskommelse med vägverket, planbeställning samt inriktningsbeslut avseende hamnavfart.
GFN 040217	Ropstensrondellen. Inriktningsbeslut
GFN 040504 KF 040617	Ramavtal mellan staden, Fortum Värme, Fortum Distribution och Stockholms Hamn.
GFN 040504	Avtal om avflyttning, upphörande av tomträtt samt förvärv av byggnader och anläggningar rörande Ängsbotten 7 i Hjorthagen med Svenska Hus i Göteborg AB.
GFN 040615	Överenskommelse om bl.a. transportköp av tomträtten till Ängsbotten 6 i Hjorthagen med PrisXtra
GFN 040622	Markanvisning för bostadsändamål (hyres- och bostadsrätt) inom Hjorthagen Norra och Västra till ca 20 byggherrar.
GFN 040817	Avsiktsförklaring med SL om kollektivtrafik
GFN 040817	Delgenomförandebeslut Hjorthagen
GFN040817	Delgenomförandebeslut Ropstensrondellen
GFN0907	Evakuering mm del av Hamburg 2, Södra Värtahamnen

SAMARBETSAVTAL

1 Parter

- 1.1 Stockholms Kommun genom dess gatu- och fastighetsnämnd ("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"

2 Bakgrund

- 2.1 Staden och Fortum har ingått ett Ramavtal, där det i artikel 3.4 föreskrivs att Fortum och Staden skall ingå ett särskilt samarbetsavtal där styrning och uppföljning och betalningsplan av det s.k. LNG-projektet regleras som ett beslut av att parterna beslutat att fokusera och arbeta vidare med alternativ A. LNG.

3 Styrning och uppföljning

- 3.1 Kostnader för LNG-projektet framgår av bilaga 3 i Ramavtalet (bilaga 1) och tidplanen för LNG-projektet framgår av bilaga 5 i Ramavtalet (bilaga 2). Till den överenskomna tidplanen kopplas en betalningsplan (bilaga 3) där det framgår när transfereringen av pengar skall ske från Staden till Fortum. Reglering av kostnaderna som uppstår under 2004 har överenskommits i ett särskilt dokument (bilaga 4).
- 3.2 Staden och Fortum skall gemensamt bilda en referens- och beslutsgrupp, som skall informeras om händelser av vikt i LNG-projektet. Referensgruppen skall bestå av minst två representanter från Fortum och minst två representanter från Staden. Fortum skall vara sammankallande och möten skall ske månadsvis eller tätare vid behov, varvid även externa intressenter kan inbjudas till mötena. Som huvudregel bör en representant från Stockholms Hamn AB inbjudas till varje möte. Parterna skall samråda innan Fortum fattar beslut om tidplaner, teknisk utformning av utrustning, samt när Fortum inlämnar ansökan som kräver myndighetsbeslut. Syftet med samrådet är att Staden skall kunna bistå Fortum i deras planering, så att inte parterna driver frågor med motstående intressen.
- 3.3 Fortum planerar f.n. inte något nytt högtryckslager, men skulle LNG-projektet bli inaktuell pga myndighetsbeslut eller annat beslut utanför parternas kontroll skall

Fortum ta fram tidplaner för ett sånt projekt samt betalningsplan för detsamma, varvid intentionerna i Ramavtalet skall följas.

4 Betalningsplan och fakturering

4.1 Staden skall betala pengar till Fortum i enlighet med den tid- och betalningsplan för LNG-projektet, som framgår av bilagorna 1-4. Vid utebliven betalning tillkommer räntekostnader enligt lag.

4.2 Skulle LNG-anläggningen ej komma att uppföras p g a myndighetsbeslut eller annat utanför parternas kontroll, skall Fortum betala tillbaka de pengar som ej använts inom LNG-projektet till Staden.

5 Tider och tillstånd

5.1 Tidplanen för Fortums LNG-projekt framgår av bilaga 1-4.

6 Omdisponeringar eller fördyringar av projekt

6.1 Vid väsentliga omdisponeringar av den tilltänkta verksamheten, står det båda parter fritt att ta upp detta till diskussion. Parterna skall anstränga sig för att lösa uppkomna problem i samförstånd och att vid behov vara beredda att skriva nya avtal.

7 Villkor

Detta avtal är till alla delar förfallet om inte:

- dels styrelsen i AB Fortum Värme Holding samägt med Stockholms stad godkänner avtalet senast den 31 december 2004.
- dels Stockholms gatu- och fastighetsnämnd godkänner avtalet senast den 31 december 2004 genom beslut som senare vinner laga kraft.
- dels Stockholms kommunfullmäktige godkänner investeringar enligt betalningsplan senast den 31 december 2004 genom beslut som senare vinner laga kraft
- dels samarbetsavtal och betalningsplan mellan Fortum Distribution AB och staden godkänns senast den 31 december 2004 av behörigt organ.

8 Tvist

8.1 Tvist i anledning av detta avtal skall avgöras av allmän domstol.

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

Plats: Plats:

Datum: Datum:

För Gatu- och fastighetsnämnden

AB Fortum Värme
samägt med Stockholm Stad

Bilagor (*redovisas ej här*):

1. Kostnad för att uppföra LNG-anläggningar
2. Tidplan för LNG-projekt.
3. Betalningsplan för LNG-projekt
4. Överenskommelse om betalningar för LNG-projektet under år 2004