

Utlåtande 2007:143 RI (Dnr 302-3387/2007)

Tilläggsavtal nr 1 - med AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad - till ramavtalet rörande Hjorthagen

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande
Tilläggsavtal nr 1 – med AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad – till ramavtalet rörande Hjorthagen godkänns (bilaga 2).

Föredragande borgarrådet Kristina Axén Olin anför följande.

Ärendet

Exploateringsnämnden har den 23 augusti 2007 för sin del beslutat godkänna tilläggsavtal (*bilaga 2*). Nämnden beslutade vid samma tillfälle godkänna överenskommelse om marköverlåtelse (*bilaga 3*). Tilläggsavtalet med AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad (nedan benämnt som Fortum) innebär ett ytterligare steg i planeringsprocessen för utveckling av Hjorthagen/Värtanområdet. Det finns nu förutsättningar att gå vidare i planeringen för byggande av 5 000 lägenheter i Norra Djurgårdsstaden. Dessutom innebär tilläggsavtalet att fortsatt planering för framtida användning av Energihamnen har underlättats. Vidare regleras att Fortum ska ersätta staden för åtgärder i ny trafikplats för fler järnvägsspår till Energihamnen.

Avtalsförslaget innebär att Fortum förbinder sig att senast den 1 maj 2010 tomställa och inte längre använda de två stålklockor som är placerade längst västerut i Hjorthagen samt det gasollager som är beläget söder om Gasverksvägen. All gasverksamhet ska vara tagen ur drift senast den 1 juli 2013.

Enligt avtalsförslaget förbinder sig staden och Fortum att verka för att Energihamnen får utrymme för ett extra järnvägsspår från Värtabanan till Fortums planerade flismottagning. Vidare skall parterna verka för tillkomsten av en extra påfart till Norra Länken från Värtahamnen/Energihamnen. Fortum ska

lämna ett bidrag till staden om 20 mnkr för detta. Senast den 1 juli 2008 ska 15 mnkr utbetalas till staden. Resterande belopp om 5 mnkr erläggs när Fortum får miljötillstånd för sitt planerade biokraftvärmeverk. Om Fortum inte beviljas miljötillstånd för anläggningen ska dessa 5 mnkr inte utbetalas.

Uppgåelsen med Fortum innebär vidare att Energihamnen skulle kunna användas även för annan verksamhet än Fortums. Inledande studier har påbörjats för att se över Energihamnens långsiktiga användning. Bl a har en förläggning av en cementterminal för Cementa diskuterats. Detta för att möjliggöra bostadsbebyggelse på Liljeholmen där terminalen idag är placerad. De ekonomiska förutsättningarna för en lokalisering till Energihamnen är dock inte klarlagda. En utgångspunkt i diskussionerna med Cementa har dock varit att några kostnader för staden för Cementas flytt dit inte skall uppstå.

Avtalsförslaget innehåller även skrivningar om tillfälliga nyttjanderätter. Parterna skall bl.a. verka för att Betongindustri får anlägga en provisorisk betongfabrik inom Energihamnen (som ersättning för den som redan finns där idag och där Fortum behöver marken för sin flismottagning).

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Mina synpunkter

Norra Stationsområdet är ett spännande projekt som, när det är förverkligat, inrymmer många kvaliteter för Stockholms stad, Solna stad, Stockholms läns landsting samt de statliga och privata verksamheter som finns i området.

Föreliggande tilläggsavtal med Fortum innebär ett ytterligare steg i planeringsprocessen för utveckling av Hjorthagen/Värtanområdet. Det finns nu förutsättningar att gå vidare i planeringen för byggande av 5 000 lägenheter i Norra Djurgårdsstaden. Dessutom innebär tilläggsavtalet att fortsatt planering för framtida användning av Energihamnen har underlättats. Vidare regleras att Fortum ska ersätta staden för åtgärder i ny trafikplats för fler järnvägsspår till Energihamnen.

Projektet är förenat med stora exploateringskostnader och betydande risker. Det är därför av stor betydelse att projektets kostnader och risker bärs av intressenterna gemensamt.

Värtabanan har idag stor betydelse för hamnverksamheten i Värtan. Jag konstaterar att en överdäckning av Värtabanan ingår i kalkylen för inriktningsbeslutet av Norra Stationsområdet och vill understryka behovet av spårkapacitet för verksamheter i staden.

Bilagor

Bilaga 1	Reservationer m.m.
Bilaga 2	Avtalsförslaget
Bilaga 3	Överenskommelse mellan staden och Fortum om att Fortum till staden utan ersättning överlåter de markområden som enligt detaljplaneförslaget för Ny trafikplats vid Hjorthagen, Dp-2004-05426-54, skall vara gatumark.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarrådet *Yvonne Ruwaida* (mp) enligt följande.

Det är välkommet att bostadsbebyggelse i Norra Djurgårdsstaden möjliggörs genom att gasverksamheten flyttas. Vid varsam planering som tar hänsyn till omgivande naturvärden kan det bli ett bra bostadsprojekt.

Det är positivt att Energihamnen öppnas upp för fler verksamheter än Fortum och flytten av Cementa från Liljeholmen skulle vara en bra lösning.

Miljöpartiet har sagt nej till byggandet av Norra länken och ser inte behovet av de investeringar som har med vägprojektet att göra. Istället för utbyggnad av trafikapparatens bör en strategi tas fram för att hindra en trafikökning i området, bl a genom smarta transportlösningar och utbyggd kollektivtrafik.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

Tilläggsavtal nr 1 – med AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad – till ramavtalet rörande Hjorthagen godkänns (bilaga 2).

Stockholm den 7 november 2007

På kommunstyrelsens vägnar:
KRISTINA AXÉN OLIN

Anette Otteborn

Särskilt uttalande gjordes av *Stefan Nilsson* (mp) med hänvisning till det särskilda uttalandet av (mp) i borgarrådsberedningen.

ÄRENDET

Exploateringsnämnden beslutade den 23 augusti 2007 följande.

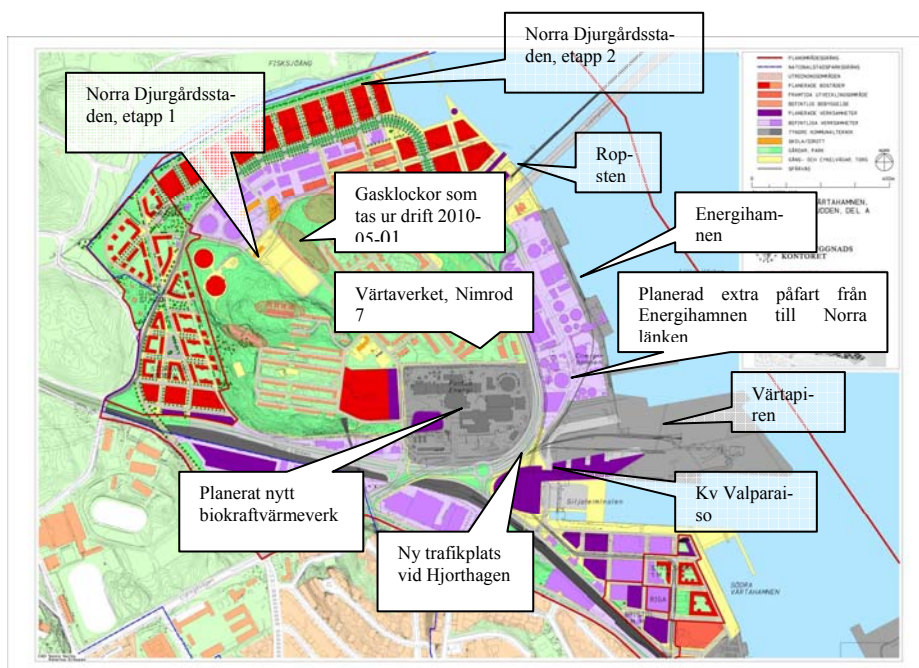
1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del föreliggande Tilläggsavtal nr 1 med AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad till Ramavtal rörande Hjorthagen
2. Exploateringsnämnden underställer beslutet för kommunfullmäktiges godkännande, senast 2007-12-01
3. Exploateringsnämnden godkänner föreliggande överenskommelse om marköverlåtelse med AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad

Särskilt uttalande gjordes av ledamoten Emilia Hagberg (mp), *bilaga 1*.

Ersättaryttrande gjordes av Torkel Tigerschiöld (mp), *bilaga 1*.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 1 oktober 2007 är i huvudsak av följande lydelse.

Staden och Fortum Värme har upprättat förslag till tilläggsavtal till Ramavtalet för Hjorthagen. Fortum Värme förbinder sig i avtalet att upphöra med verksamheten på gasverkstomten senast den 1 juni 2013. En första etapp skall dock upphöra senast den 1 maj 2010. Avtalet gör det möjligt att komma vidare med planering och genomförande av Norra Djurgårdsstaden. Härigenom säkerställs möjligheter att bygga ca 5000 bostadslägenheter. Uppgåelsen med Fortum innebär vidare att den tidigare tänkta placeringen av anläggning för flytande naturgas (LNG) inte skall förläggas till Energihamnen. Energihamnen skulle härvid kunna inrymma andra verksamheter än Fortums. Fortum lämnar staden ett bidrag om 20 mnkr för stadens åtaganden i samband med byggandet av ny trafikplats vid Hjorthagen. Kontoret anser att uppgörelsen är acceptabel för staden.



Bakgrund

Dåvarande Gatu- och fastighetsnämnden beslöt 2001-04-03 godkänna Principöverenskommelse avseende flytt av gaslagring och kraftledning m m i Hjorthagen. Gatu- och fastighetsnämnden har härefter 2004-05-04 godkänt Ramavtal mellan staden, Fortum Värme, Fortum Distribution och Stockholms Hamn. Avtalen syftar till att frilägga mark för bostadsbebyggelse på gasverksområdet och att på lång sikt trygga Fortum Värmes verksamhet vid Värtaverket.

Inom Norra Djurgårdsstaden, som ingår i stadsutvecklingsområdet Hjorthagen/Värtan/Frihamnen/Loudden, planeras det för 5000 nya bostäder. Detaljplanearbetet för Etapp 1 som påbörjades 2003 innehåller knappt 2000 lägenheter. Staden har markanvisat dessa byggrätter till 21 st byggherrar. Planen var ute på samråd sommaren 2005. Förutom detaljplanearbetet är tunnelförläggning av kraftledning och flytt av gashantering styrande parametrar.

I december 2005 beslutade Fortum i samråd med dåvarande markkontoret att pröva ett nytt lokaliseringsalternativ för den planerade anläggningen för flytande naturgas (LNG) i Energihamnen. Det tänkta läget i Energihamnen visade sig svårt och flera tunga instanser i miljöprövningen ansåg att alternativa lokaliseringar måste prövas. Det nu föreslagna läget för LNG är på Brunnsviks Holme norr om Nynäshamn. Fortum arbetar nu med att ta fram en tillståndsansökan för detta läge. Dessvärre har denna förändring inneburit att Fortums tidplan för tömning av stånggasklockorna skjutits fram ca 2 år till våren 2010. Avvecklingen av resterande gasverksamhet dröjer ytterligare några år.

Tömningen av gasklockorna är en förutsättning för att inflyttning skall kunna ske i den första etappen av Norra Djurgårdsstaden. För att detaljplanen skall kunna antas krävs det förutom bestämmelser kring gasverksamheten i detaljplanen även ett avtal med Fortum om tidpunkt för tömningen av gasklockorna.

Trafiknämnden och dåvarande Marknämnden behandlade 2006-12-12 respektive 2006-12-14 ärendet Norra länken, Ny Trafikplats vid Hjorthagen. Trafiknämnden beslöt härvid bl a för sin del att genomföra en extra påfart väster ut från angränsande hamnområde till Norra Länken/Lidingövägen inom en investeringsram om 95 mnkr.

Marknämnden beslöt för sin del att genomföra en anpassning av Ny trafikplats vid Hjorthagen för två undergående järnvägsspår omfattande investeringsutgifter om 15 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet. Anpassningen föranleds främst av Fortums behov att ta emot flis via järnväg till det tillämnade biokraftvärmeverket.

Marknämnden godkände 2006-12-14 ärendet Lägesredovisning för Norra Djurgårdsstaden.

Med anledning av behovet att säkra åtkomsten av gasverksområdet för kommande bostadsbebyggelse och reglering av frågorna kring den Nya Trafikplatsen vid Hjorthagen m m har ett förslag till tilläggsavtal mellan staden och Fortum därför upprättats.

Tilläggsavtal nr 1 till Ramavtalet avseende Hjorthagen

Avtalsförslaget innebär att Fortum förbinder sig att senast den 1 maj 2010 tomställa och inte längre använda de två stållockor som är placerade längst västerut i Hjorthagen samt det gasollager som är beläget söder om Gasverksvägen. All gasverksamhet skall vara tagen ur drift senast den 1 juli 2013.

Fortum och staden är överens om att det inom Energihamnen tidigare föreslagna läget för en anläggning för flytande naturgas (LNG) inte längre är aktuellt. Staden och Fortum arbetar gemensamt med att uppdatera den långsiktiga visionen för Energihamnen. Fortum skall verka för att även annan verksamhet än Fortums, och spåranslutning till denna verksamhet, kan inrymmas inom Energihamnen.

Enligt avtalsförslaget förbinder sig staden och Fortum att verka för att Energihamnen får utrymme för ett extra järnvägsspår från Värtabanan till Fortums planerade flismottagning. Vidare skall parterna verka för tillkomsten av en extra påfart till Norra länken från Värtahamnen/Energihamnen. Fortum skall lämna ett bidrag till staden om 20 mnkr härför. 15 mnkr skall utbetalas till staden senast den 1 juli 2008. Resterande belopp om 5 mnkr erläggs när Fortum får miljötillstånd för sitt planerade biokraftvärmeverk. Om Fortum inte beviljas miljötillstånd för anläggningen skall dessa 5 mnkr inte utbetalas.

Avtalsförslaget innehåller även skrivningar om tillfälliga nyttjanderätter. Parterna skall bl a verka för att Betongindustri får anlägga en provisorisk betongfabrik inom Energihamnen (som ersättning för den som redan finns där idag och där Fortum behöver

marken för sin flismottagning). Fortum och Betongindustri är överens härom. Stockholms Hamn AB upplåter marken.

I separat överenskommelse skall Fortum upplåta mark inom fastigheten Nimrod 7 för etableringsyta för Norra länkenprojektet. Staden skall i sin tur till Fortum upplåta mark inom fastigheten Singapore 3 (f d Biliatomten) som etableringsområde och parkering i samband med byggandet av biokraftvärmeverket på Nimrod 7.

Avtalet är villkorat av att styrelsen för AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad godkänner det senast den 21 juni 2007 och att Stockholms kommunfullmäktige senast den 1 december 2007 godkänner det genom beslut som senare vinner laga kraft. Fortums styrelse har godkänt avtalet den 21 juni 2007. Beloppsgränsen ligger inom Exploateringsnämndens beslutsnivå, men då det ursprungliga avtalet godkändes av kommunfullmäktige och ärendet bedöms vara av principiell karaktär rekommenderar stadsledningskontorets juridiska avdelning att beslut fattas av kommunfullmäktige.

Avtalsförslaget biläggs, bilaga 2.

Härutöver har staden och Fortum kommit överens om att Fortum till staden utan ersättning överlåter de markområden som enligt detaljplaneförslaget för Ny trafikplats vid Hjorthagen, Dp-2004-05426-54, skall vara gatumark. Överenskommelsen biläggs, bilaga 3.

Analys och konsekvenser / Exploateringskontorets synpunkter

För den fortsatta planeringen och genomförandet av Norra Djurgårdsstaden har det varit nödvändigt att nå en uppgörelse med Fortum och få en garanti om att gasverksamheten på Värtagasverket nu avvecklas. I en första etapp avvecklas de två stålasklockorna längst västerut senast till den 1 maj 2010. Resterande delar av gasverksamheten avvecklas senast den 1 juli 2013. Härigenom har staden undanröjt den osäkerhet som förevarit beträffande länsstyrelsens hantering av kommande detaljplaner. Kontoret avser att i senare ärenden till exploateringsnämnden lämna lägesredovisningar för utbyggnaden av Norra Djurgårdsstaden.

Uppgåelsen med Fortum innebär vidare att Energihamnen skulle kunna användas även för annan verksamhet än Fortums. Inledande studier har påbörjats för att se över Energihamnens långsiktiga användning. Bl a har en förläggning hit av en cementterminal för Cementa diskuterats. Detta för att möjliggöra bostadsbebyggelse på Liljeholmen där terminalen idag är placerad. De ekonomiska förutsättningarna för en lokalisering till Energihamnen är dock inte klarlagda. En utgångspunkt i diskussionerna med Cementa har dock varit att några kostnader för staden för Cementas flytt hit inte skall uppstå.

Utredningarna om Energihamnen hänger intimt ihop med planeringen av bl a Stockholms Hamns utbyggnad av Värtapiren och NCC:s kontorshus i kvarteret Valparaiso. Här måste plats finnas för både biltrafik och eventuell framtida spårvägstrafik.

Påfarten till Norra länken från Värtahamnen/Energihamnen har kostnadsuppskattats till ca 180 mnkr. Den ekonomiska delen av uppgörelsen beträffande bidraget från Fortum om 20 mnkr är acceptabel med hänsyn tagen till Fortums åtagande att garantera friställandet av gasverksområdet samt det faktum att ersättningsplatsen för Hammarby nu är löst. Staden har sedan tidigare åtagit sig att finna ersättningsplats för den energianläggning som Fortum tidigare planerade bygga i Hammarby Sjöstad.

BEREDNING

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 27 september 2007 är i huvudsak av följande lydelse.

Tilläggsavtalet med Fortum innebär ett ytterligare steg i planeringsprocessen för utveckling av Hjorthagen/Värtaområdet. Det finns nu förutsättningar att gå vidare i planeringen för byggande av 5 000 lägenheter i Norra Djurgårdsstaden. Dessutom innebär tilläggsavtalet att fortsatt planering för framtida användning av Energihamnen har underlättats. Vidare regleras att Fortum ska ersätta staden för åtgärder i ny trafikplats för fler järnvägsspår till Energihamnen.

Stadsledningskontoret har inga invändningar mot upprättat tilläggsavtal och föreslår att kommunfullmäktige ger sitt godkännande. Samtidigt vill stadsledningskontoret framföra följande synpunkter på konsekvenserna av Fortums planerade kraftvärmeverk i Hjorthagen.

Leverans av träflis till det planerade värmeverket avses ske med båt till Energihamnen och/eller med järnväg på Värtabanan. Befintlig trafik på Värtabanan planeras upphöra när containertrafik och tågfärjetrafik flyttas till Norvik i Nynäshamns kommun. Att bibehålla Värtabanan, endast som alternativ transportled för träflis, föranleder merutgifter för staden i storleksordningen 1 000 mnkr (oräknat årliga underhållskostnader för spåröverbyggnad), framförallt vid planerad exploatering i Norra Stationsområdet. Stadsledningskontoret anser att staden bör hävda att Fortum ska bära dessa merutgifter eller avstå från flisleverans via järnväg. Staden har tagit kontakt med länsstyrelsen i frågan om det kommer att finnas ett fortsatt riksintresse av Värtabanan med tanke på ändrade förutsättningar för järnvägstrafik till Värtanområdet.

När det gäller den planerade bostadsexploateringen i Norra Djurgårdsstaden avser stadsledningskontoret pröva de ekonomiska konsekvenserna i samband med kommande ärende till kommunfullmäktige om genomförandebeslut – vilket enligt uppgift från exploateringskontoret beräknas ske i slutet av år 2008.

RESERVATIONER M.M.

Exploateringsnämnden

Särskilt uttalande gjordes av ledamoten Emilia Hagberg (mp) respektive *ersätтарыttrande* av Torkel Tigerschiöld (mp) i enlighet med följande

Det är välkommet att bostadsbebyggelse i Norra Djurgårdsstaden möjliggörs genom att gasverksamheten flyttas. Vid varsam planering som tar hänsyn till omgivande naturvärden kan det bli ett bra bostadsprojekt. Det är positivt att Energihamnen öppnas upp för fler verksamheter än Fortum och flytten av Cementa från Liljeholmen skulle vara en bra lösning. Miljöpartiet har sagt nej till byggandet av Norra länken och ser inte behovet av de investeringar som har med vägprojektet att göra. Istället för utbyggnad av trafikapparaten bör en strategi tas fram för att hindra en trafikökning i området, genom smarta transportlösningar och utbyggd kollektivtrafik.