

**Utlåtande 2004:94 RIII (Dnr 316-1999/2004)**

## **Avtal avseende Fortums verksamhet i Hjorthagen**

**Hemställan från gatu- och fastighetsnämnden**

**Villkorat av kommunfullmäktiges godkännande senast 1 juli 2004**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Föreliggande ramavtal mellan Stockholms stad genom gatu- och fastighetsnämnden, Stockholms Hamn AB, AB Fortum Värme samt Fortum Distribution AB avseende omdisponering av Fortums verksamhet i Hjorthagen godkänns.
2. Den del av ersättningen till AB Fortum Värme, enligt punkt 5.3 respektive 5.4 i ramavtalet, som kommer att erläggas under 2004 finansieras via gatu- och fastighetsnämndens investeringsplan för 2004. Finansiering av den del av ersättningen, enligt punkt 5.3 respektive 5.4 i ramavtalet, som kommer att erläggas under 2005-2007 får beaktas vid upprättande av budget för 2005.
3. Finansiering av investeringsutgift avseende nedläggning av kraftkablar i bergstunnel i enlighet med punkt 10 och 11 i ramavtalet får beaktas vid upprättande av budget för 2005.

**Föredragande borgarrådet Jan Valeskog** anför följande.

### *Ärendet*

Under flera år har planering pågått avseende Hjorthagen Norra & Västra, som en del av detta stadsutvecklingsområde. Parallellt med planeringen har förhandling skett mellan staden, Fortum och hamnbolaget. Parterna har nu tagit fram ett förslag till ramavtal som reglerar tunnelförläggning av

kraftledning, två alternativa förslag avseende flytt av gasverksamheten samt omdisponering av energiverksamheten i energihamnen. Under år 2004 skall avgöras om ett nytt gaslager skall anläggas intill spaltgasverket eller om gasproduktionen helt skall upphöra och istället ersättas av flytande naturgas (LNG) per båt.

Gatu- och fastighetsnämnden fattade den 4 maj 2004 beslut om att för sin del godkänna ett ramavtal, *bilaga 2*, samt föreslår att kommunfullmäktige senast den 1 juli 2004 godkänner avtalet.

Avtalet gör det möjligt att fortsätta att planera och på sikt bygga en ny stadsdel med mellan 3 000 och 5 000 nya bostäder i Hjorthagen samtidigt som det ger en långsiktig lösning för stadens energiverksamhet. Närhet till city, grönområden och vatten samt intressant kulturmiljö kommer tillsammans med ny bebyggelse och offentliga rum göra området attraktivt. Enligt ramavtalet skall Fortum Distribution bekosta ca 40% av totala kostnaden (dock max 37,4 mnkr) och staden resterande del. Totala kostnaden bedöms uppgå till ca 105 mnkr för att kraftledningen genom Hjorthagen läggs ner i bergtunnel. Utöver detta skall staden ersätta Fortum Värme för att staden får åtkomst av det arrendeområde som Fortum Värme nyttjar för gasverksamheten och som blir åtkomligt i och med ramavtalet. Ersättningen är ca 455 mnkr om staden kommer åt hela området (alternativ A LNG) alternativt ca 180 mnkr för del av arrendeområdet (alternativ B nytt gaslager). Avtalet är villkorat bl.a. av myndighetsbeslut avseende de åtgärder som krävs samt att staden och Fortum Värme fattar erforderliga beslut om investering senast 2004-12-31.

Såväl gatu- och fastighetsnämnden som Fortum Värme förordar i dagsläget alternativ A LNG eftersom det innebär fler bostäder och ger en bättre helhetslösning för området såväl avseende bostadsbebyggelsen som energiverksamheten. Nämnden gör bedömningen att såväl ramavtalet som exploateringsekonomi är godtagbar. Exploateringsresultatet per lägenhet blir ungefär detsamma oavsett alternativ.

#### *Remisser*

Ärendet har för synpunkter remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunfullmäktige tillstyrker ramavtalet mellan Stockholms stad genom gatu- och fastighetsnämnden, Stockholms Hamn AB, AB Fortum Värme och Fortum Distribution AB avseende omdisponering av Fortums verksamhet i Hjorthagen. Finansavdelningen har begärt in kompletterande uppgifter från gatu- och fastighetskontoret avseende betalningsplan för ersättningen till AB Fortum

Värme enligt punkt 5.3 respektive 5.4 i ramavtalet. En preliminär tid- och betalningsplan har erhållits avseende Alternativ A (punkt 5.3 i ramavtalet), vilket är huvudalternativet förordat både av staden och AB Fortum Värme. Av betalningsplanen framgår att av den totala ersättningen om 453 mnkr skall preliminärt utbetalas 3 mnkr under 2004, 212 mnkr under 2005 respektive 238 mnkr under 2006. Stadsledningskontoret föreslår att ersättningen för 2004 finansieras via omprioriteringar i gatu- och fastighetsnämndens investeringsplan för 2004. Finansieringen av ersättningen för 2005-2007 beaktas vid upprättande av budget för 2005. Finansiering av investeringsutgift avseende nedläggning av kraftkablar i bergstunnel i enlighet med punkt 10 och 11 i ramavtalet beaktas vid upprättande av budget för 2005.

Stadsledningskontorets finansavdelning förutsätter att gatu- och fastighetsnämnden inkommer med utförligare betalningsplan avseende ersättningen till AB Fortum Värme, enligt punkt 5.3 och 5.4 i ramavtalet, och investeringsutgift avseende nedläggning av kraftkablar i bergstunnel, i enlighet med punkt 10 och 11 i ramavtalet, inför upprättande av budget för 2005 samt att betalplanen upprättas i samarbete med stadsledningskontorets internbank.

#### *Mina synpunkter*

Det är positivt att staden, med detta ramavtal, nu kan ta ett viktigt steg mot att 3000–5000 nya bostäder kan byggas i ett centralt läge med goda kommunikationsmöjligheter. Hjorthagen kan med den planerade utvecklingen bli en attraktiv stadsdel för ett stort antal invånare. Närheten till grönområden och vatten samt en vacker och intressant kulturmiljö kommer tillsammans med den nya bostadsmiljön som planeras bidra till att öka områdets attraktivitet.

Investeringarna som är nödvändiga för att den nya stadsdelen skall byggas har även andra goda effekter för området. Genom att kraftledningen genom Hjorthagen läggs ner i bergstunnel samt gaslagring och produktion minskar så kan områden som tidigare varit avstängda nu bli tillgängliga för allmänheten. Planen innebär också att den sedan länge förorenade marken i området kan renas.

Med den kommande bebyggelsen följer även förbättrad offentlig och kommersiell service i området. Nybyggnationen skapar dessutom möjlighet att tillföra stadsdelen den typ av bostäder som det idag råder brist på. Det gäller främst stora lägenheter.

Under det fortsatta arbetet med Hjorthagens utveckling är det viktigt att ta hänsyn till de naturvärden som finns inom, och i anslutning till, området. Närheten till nationalstadsparken ger extra värden för de boende men det innebär också att staden ska se till att de ekologiska värdena inte hotas. Den

också att staden ska se till att de ekologiska värdena inte hotas. Den tänkta framtida bebyggelsen behandlas inte i detta ärende men jag vill ändå framhålla vikten av att staden i framtiden värnar människors tillgänglighet till vattnet och stranden. En strandremsa längs Husarviken, mellan bebyggelsen och vattnet, bör skapas för att stärka områdets grönstråk.

I det framtida arbetet är det också angeläget att utveckla trafikförsörjningen till och från stadsdelen. Detta gäller både ökad framkomlighet och säkerhet för biltrafik samt att fortsätta arbetet för att få snabbspårväg till området.

Avtalet har två alternativa förslag för att förändra gasverksamheten så att skyddsområdena minskas. Under hösten 2004 skall parterna ta ställning till vilket alternativ som blir aktuellt och denna fråga avgörs därmed inte i detta ärende.

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Reservation** anfördes av borgarrådet *Viviann Gunnarsson* (mp) enligt följande.

Vi lämnar ovanstående ärende utan eget ställningstagande i detta skede.

**Särskilt uttalande** gjordes av borgarråden *Kristina Axén Olin*, *Sten Nordin* och *Mikael Söderlund* (alla m) och *Jan Björklund* (fp) enligt följande.

Mot bakgrund av bostadsbristen och det näst intill avstannade bostadsbyggandet i Stockholm är det mycket angeläget att de initiativ som togs under föregående mandatperiod realiserar och att planerna för att skapa en ny stadsdel i Hjorthagen fortskrider. Det finns dock anledning att redan nu poängtera vikten av god infrastruktur-försörjning och behovet av en realistisk och hållbar ekonomisk planering.

När det gäller infrastrukturen bör understrykas att såväl Norra länken som den framtida Österleden är centrala för att den nya stadsdelens fördelar fullt ut skall kunna utnyttjas. Österleden har som östlig länk och del av en framtida ringled stor betydelse för utvecklingen av Hjorthagen. Det vore mycket olyckligt om interna stridigheter i den nuvarande politiska majoriteten hindrar infrastrukturutbyggnaden och därmed hela områdets potential.

Mot bakgrund av det stora antalet bostäder som planeras i området måste också parkeringsfrågor belysas i ett tidigt skede. Det är tveksamt huruvida ett parkeringstalet 0,7 platser per lägenhet kommer att vara tillräckligt, varför staden redan nu måste vidta åtgärder för att höja parkeringstalet och trygga tillgången på parkeringsplatser i området.

Slutligen måste understrykas att projektets ekonomi måste ses över och hanteras på ett ansvarsfullt sätt. Det finns idag tecken på att projektet resulterar i mycket stora

underskott per lägenhet och en tydlig redovisning av exploateringskostnaderna samt deras fördelning mellan parterna måste snarast presenteras. I det sammanhanget måste också stadens nuvarande markanvisningspolicy, där också bostadsrätter upplåts med tomträtt, ses över. För att säkerställa att projektet kan realiseras med god ekonomi är det rimligt att delar av marken säljs och att de slutgiltiga volymerna fastställs under planarbetets gång.

**Kommunstyrelsen** delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Föreliggande ramavtal mellan Stockholms stad genom gatu- och fastighetsnämnden, Stockholms Hamn AB, AB Fortum Värme samt Fortum Distribution AB avseende omDispositionering av Fortums verksamhet i Hjorthagen godkänns.
2. Den del av ersättningen till AB Fortum Värme, enligt punkt 5.3 respektive 5.4 i ramavtalet, som kommer att erläggas under 2004 finansieras via gatu- och fastighetsnämndens investeringsplan för 2004. Finansiering av den del av ersättningen, enligt punkt 5.3 respektive 5.4 i ramavtalet, som kommer att erläggas under 2005-2007 får beaktas vid upprättande av budget för 2005.
3. Finansiering av investeringsutgift avseende nedläggning av kraftkablar i bergstunnel i enlighet med punkt 10 och 11 i ramavtalet får beaktas vid upprättande av budget för 2005.

Stockholm den 2 juni 2004

På kommunstyrelsens vägnar:  
ANNIKA BILLSTRÖM

Jan Valeskog

*Jan Hult*

**Reservation** anfördes av *Christopher Ödmann* (mp) enligt följande.

Jag föreslår kommunstyrelsen besluta att

1. återremittera ärendet i syfte att fortsätta förhandlingarna med AB Fortum Värme om saneringsansvaret för tomten samt närmare beskriva kostnadsfördelningen
2. under återremissen ta fram en mer långsiktig plan för användningen av stadsgas respektive övergång till naturgas i Stockholm samt även i denna planering utreda förutsättningarna för biogas användning

### 3. därutöver anför.

Det blir till enorma kostnader för staden som gasverkstomten görs om till bostadsområde om det nu presenterade avtalet följs. Avtalet bygger vidare på ett avtal från 1994 där staden tar ansvaret. Sedan dess har ägarförhållandena ändrats och därmed bör även ansvaret och kostnaderna för sanering fördelas på ett rimligare sätt.

I ärendet tas inte för nuvarande ställning till alternativen fortsatt hantering med stadsgas eller med flytande naturgas. Alternativet med naturgas är 2,5 gånger så dyrt och innebär fortsatt användning av fossilt baserad energi. Dessutom innebär det att staden tar ett ställningstagande för användning av naturgas i stadens spisar utan att detta har föregåtts av en mer långsiktig bedömning av dessa och andra alternativ för energitillförsel till spisar.

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

**Särskilt uttalande** gjordes av *Ewa Samuelsson* (kd) enligt följande.

Det är mycket angeläget att föregående mandatperiods initiativ fortsätter att bearbetas så att en ny stadsdel i Hjorthagen kan utvecklas. Området måste kunna betjänas av en god infrastruktur bestående av både kollektiva kommunikationer och vägar.

En översyn bör göras av hur parkeringsbehovet ska lösas. Det är tveksamt om ett parkeringstal på 0,7 platser per lägenhet är tillräckligt.

Projektets ekonomi måste ses över för att kunna hanteras på ett ansvarsfullt sätt. Projektet riskerar leda till ett stort underskott per lägenhet. Därför måste en redovisning av exploateringskostnaderna och fördelningen mellan parterna presenteras så fort som möjligt.

## ÄRENDET

**Gatu- och fastighetsnämnden** beslutade den 4 maj 2004 att

1. Godkänna för sin del ramavtalet samt föreslår att kommunfullmäktige senast den 1 juli 2004 godkänner avtalet.
2. Ge kontoret i uppdrag att vidta erforderliga åtgärder för avtalets genomförande inom ramen för nämndens delgenomförandebeslut.

*Reservation* anfördes av *Ann-Marie Strömberg* (v) och *Per Bolund* (mp) enligt det av dem gemensamt framställda yrkandet, *bilaga 1*.

*Reservation* anfördes av *Mats Rosén* (kd) enligt det av honom framställda yrkandet, *bilaga 1*.

*Särskilt uttalande* gjordes av *Sten Nordin m.fl.* (m) och *Ulf Fridebäck m.fl.* (fp), *bilaga 1*.

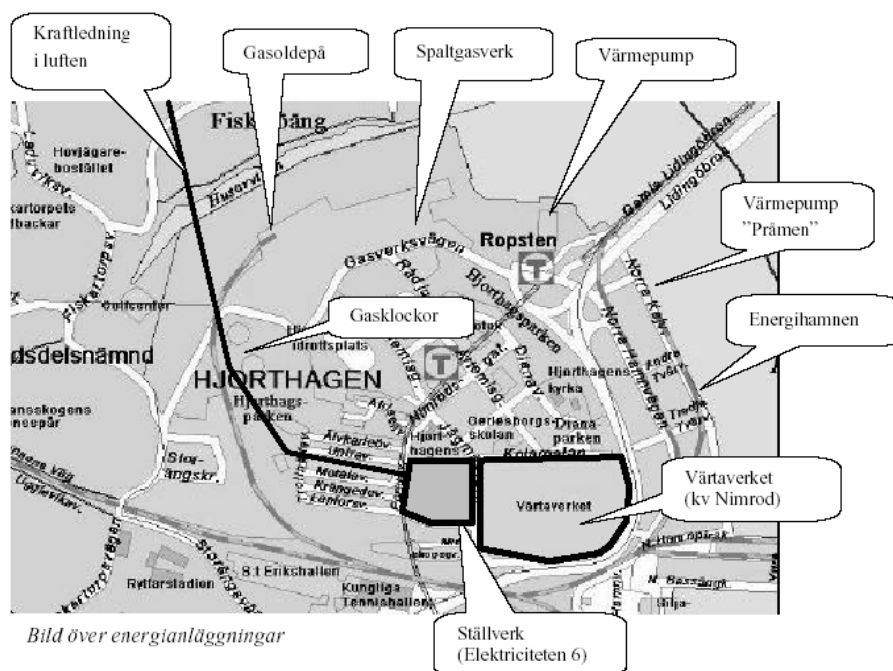
**Gatu- och fastighetskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 8 mars 2004 har i huvudsak följande lydelse.

### Bakgrund

Inom Hjorthagen och Värtahamnsområdet bedriver AB Fortum Värme samägt med Stockholms Stad och Fortum Distribution AB verksamheter som omfattar produktion och distribution av stadsgas, el, fjärrvärme och fjärrkyla. Värtaverket, gasverket och värmepumparna vid Ropsten samt ställverk i Hjorthagen är strategiska anläggningar för energiförsörjningen. Energiverksamheten har medfört att de markområden som omgärdar den äldre bebyggelsen på Hjorthagsberget är dåligt utnyttjade. Delvis på grund av att kraftledning och gasverksamhet har skyddsavstånd som förhindrar byggande av bostäder.

Gatu- och fastighetsnämnden beslöt den 3 april 2001 att godkänna en principöverenskommelse med Birka Energi (numera Fortum) om att bl.a. verka för att flytta gaslagret och att gräva ner kraftledningen i Hjorthagen. Avtalet godkändes dock aldrig fullt ut av Birka innan stadens försäljning till Fortum, men bidrog ändå till att planeringen av Hjorthagens norra och västra delar kom igång. Hjorthagen ingår i ett större stadsutvecklingsområde som sträcker sig från Loudden via Frihamnen och Värtahamnen fram till Hjorthagen. Staden har tagit ett samlat grepp över planeringen och stadsbyggnadskontoret har tillsammans med gatu- och fastighetskontoret tagit fram ett förslag till program som har remissbehandlats och återredovisats för stadsbyggnadsnämnden. Hjorthagen är den del av stadsutvecklingsområdet som i tidigt skede inrymmer det största antalet bostäder. Stadsbyggnadsnämnden har givit stadsbyggnadskontoret i uppdrag att fortsätta med detaljplaner för Hjorthagen.

Parallellt med planeringen för området har pågått en förhandling mellan gatu- och fastighetskontoret och Fortum. Detta har resulterat i ett förslag till ramavtal som reglerar flera stora frågor som är en förutsättning för att bygga en ny stadsdel i Hjorthagen, t ex att gaslagringen flyttas, att kraftledningen förläggs i tunnel och även en omdisponering av energihamnen, mellan Siljaterminalen och Lidingöbron. Avtalet har tagits fram i samråd med stadsledningskontorets juridiska avdelning.



#### Tidigare beslut

Områdets storlek och komplexitet gör att projektet redan har varit uppe för beslut vid flera tillfällen:

Nämnd	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.

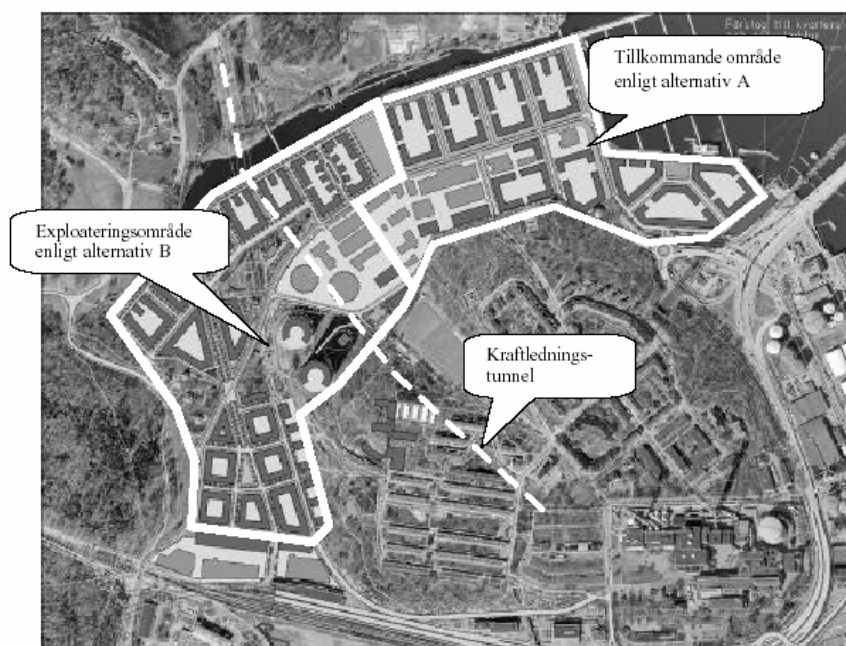


- GFN 030109 Lägesredovisning för hela utvecklingsområdet. Godkännande av ekonomisk redovisning samt beslut om fortsatta investeringsutgifter för utredningar mm
- SBN 030612 Godkännande av redovisning av programsamråd samt uppdrag att gå vidare med programarbetet för Hjorthagen och Södra Värtahamnen
- 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

#### Beskrivning av projektet

##### *Hjorthagen Norra & Västra och Ropsten – en ny stadsdel*

Hjorthagens norra och västra delar samt delar av Ropsten kan på sikt omvandlas från industriområde till ett nytt bostadsområde i direkt anslutning till innerstaden. En första etapp kan innehålla ca 3000 lägenheter och en fortsatt utbyggnad fram till Ropsten kan inrymma ytterligare ca 2000 lägenheter.



*Bild över exploateringsområde samt sträckning för kraftledningstunnel*

Förutsättningen för att detta ska bli möjligt är att gaslagringen flyttas och att kraftledningen förläggs i tunnel. Detta regleras i det förslag till ramavtal som upprättats mellan staden, Fortum Distribution (FD), Fortum Värme (FV) samt Stockholms Hamn AB (hamnen). Avtalet redovisar två alternativ; *alternativ A LNG* som ger möjlighet att komma åt i princip hela området fram till Ropsten samt *alternativ B Nytt gaslager* som ger åtkomst till Storängskroken samt delar av fd Gasverksområdet. Avtalet beskrivs mer utförligt längre fram.

I den nya stadsdelen planeras för ett bostadsområde med parker, strandpromenad, torg och andra offentliga platser. Utöver bostäder kommer det att behövas lokal service, såväl kommunal som kommersiell. Östermalm stadsdelsförvaltning utreder det framtida behovet av förskola, skola, gruppbostäder m.m. Kommersiell service planeras i huvudsak att ligga i kvarterens bottenvåning. Kontoret träffar regelbundet Kungliga Djurgårdens Förvaltning bl.a. avseende frågan hur det nya området möter Husarviken och nationalstadsparken.

Målsättningen är att skapa ett av stadens finaste bostadsområden, 8 minuter från Stureplan och nära såväl vatten som grönområden. I kontorets lägesredovisning avseende markrening mm GFN031125 redovisades mål och målbeskrivning för området som kontoret tagit fram tillsammans med stadsbyggnadskontoret och Östermalms stadsdelsnämnd. Nyckelorden är:

- Urban identitet
- Tillgängligt, tryggt och trivsamt
- Rationellt och ekonomiskt
- Service och liv
- Goda kommunikationer
- Hållbar miljö och god hälsa.

Utbyggnaden av området planeras att påbörjas i de delar som ligger mellan Husarvikens inre del och Värtabanan, för att därefter fortsätta vidare upp mot Lilla Värtan och Ropsten.

#### Förslag till avtal med AB Fortum Värme samägt med Stockholms Stad, Fortum Distribution AB samt Stockholms Hamn AB

Utgångspunkten för avtalet har varit att hitta en lösning som gör det möjligt att planera för en ny stadsdel med bostäder i Hjorthagen samtidigt som Fortum kan fortsätta med den energiverksamhet som finns i området. Avtalet baseras på dels den överenskommelse som träffades mellan staden och Fortum när Birka Energi såldes och som säger att Fortum skall kunna fortsätta att bedriva och utveckla sin verksamhet på i princip motsvarande villkor som innan överlåtelsen och dels gällande avtal samt stadens möjlighet att tvångsvis komma åt marken inom gasverksområdet via expanderingspunkter utöver staden är

- AB Fortum Värme samägt med Stockholm stad (FV): avseende i första hand gasverksamheten och energihamnen

- Fortum Distribution AB (FD): avseende tunnelförläggning av kraftledning och ev kommande förändring av ställverket inom kv Elektriciteten
- Stockholms Hamn AB (hamnen): Förändringar av upplåtelser inom energihamnen

Förhandlingar har pågått mellan staden och övriga parter under flera år, och parallellt med detta har alternativa lösningar avseende markförläggning av kraftledning och gaslager m fl frågor diskuterats. De förslag som finns med i ramavtalet har bedöms vara de bästa som parterna kan enas om.

Avtalet har redovisats för styrelsen i AB Fortum Värme Holding den 11 februari. FD och hamnen avser godkänna avtalet innan kommunfullmäktige.

#### Gasverksamhet och energihamnen (FV)

Avtalet har två alternativa förslag för att förändra gasverksamheten så att skyddsområdena minskas ner. Beroende på alternativ ges förutsättningar för att bygga antingen 3000 eller 5000 nya bostäder. Under år 2004 skall parterna ta ställning till vilket alternativ som blir aktuellt. I båda alternativen frånträder Fortum Värme utan ersättning 3 villor som ligger mellan gasverksområdet och Fiskartorpsvägen och som ursprungligen har fungerat som tjänstebostäder.

#### *Alternativ A – Flytande naturgas (LNG) till energihamnen*

Alternativ A innebär att gasproduktionen helt upphör i Hjorthagen för att istället ersättas med flytande naturgas (LNG, Liquid Natural Gas) som levereras per båt till hamnen. Det är huvudalternativet eftersom hela gasverksområdet väster om Hjorthagen blir möjligt att bebygga med bostäder, ca 5000 lägenheter. Alternativet ger en helhetslösning som höjer kvaliteten i hela området. Enligt avtalet lämnar Fortum Värme i detta alternativ hela det område som de arrenderar av staden för gasverksamhet och avvecklar såväl gasproduktion i spaltgasverket som gaslagringen. Stadsgasen ersätts med LNG som lagras och hanteras inom Energihamnen. Staden ersätter FV med ett belopp om 453 mnkr, motsvarande Fortums direkta kostnader. FV bygger då de nya anläggningar och ledningsdragningar som behövs vid en ny etablering i energihamnen.

Alternativet innebär att FV måste göra stora investeringar i abonnentledet för att spisar och pannor skall fungera med LNG-gasen. Eftersom Fortum lämnar ett arrendeavtal med förmånliga villkor har staden för den första upplåtelseperioden gått med på en låg markhyra för den kompensationsmark som erbjuds inom Energihamnen. Staden kompenserar hamnen för lägre arrendeintäkter i särskilt avtal.

#### *Alternativ B – Nytt gaslager i norra Hjorthagen*

Alternativet, som är det ursprungliga och mest utredda alternativet, innebär att ett nytt gaslager byggs i anslutning till spaltgasverket där gasen produceras och att utmatningsledningar läggs om från det nya lagret till nuvarande pumpcentral. Genom att lägga gaslagring nära spaltgasverket minskas skyddsområdet och ca 3000 bostäder blir möjliga att bygga. Staden ersätter enligt detta alternativ FV med 178,4 mnkr. Beloppet motsvarar deras direkta kostnader reducerat med minskade kostnader för

motsvarar deras direkta kostnader reducerat med minskade kostnader för drift- och underhåll. FV bygger det nya gaslagret och ser till att den befintliga luftledningen för nafta som går mellan Energihamnen och spaltgasverket markförläggs där så är möjligt. Nytt arrendeavtal för gasverksamheten skall upprättas för det området som fortsättningsvis behövs för gaslagring och gasproduktion.

#### Energihamnen och värmepumpar (FV, hamnen)

I avtalet regleras att stora delar av Energihamnen långsiktigt skall nyttjas för energiverksamhet och att avsikten är att Fortum skall få tomträttupplåtelse på de delar som skall nyttjas för energiverksamhet. Staden skall verka för att detaljplanläggning sker för de funktioner som värmepumpanläggningarna har idag. Avtalet uttalar även en viljeinriktning att värmepumpen vid Ropsten skall flyttas till energihamnen. Om värmepumpen inte inryms inom energihamnen skall gatu- och fastighetsnämnden verka för att mark för befintlig värmepump upplåts med tomträtt eller säljs till Fortum Värme.

#### Kraftledning (FD)

Förslaget till avtal innebär vidare att de två 220 kV kraftledningarna som går till ställverket i kvarteret Elektriciteten läggs i tunnel på den del som går genom Hjorthagen, mellan ställverket i kvarteret Elektriciteten och Husarviken. Staden kommer att äga och ansvara för tunneln och FD för kablarna. Tunnelförläggningen av kraftledningen förutsätter dock att en terminalpunkt anläggs på före detta industriområdet på Kungliga Djurgårdens Förvaltnings mark öster om Husarviken. Terminalpunkten är övergången från bergtunnel till luftledning. Staden och Fortum Distribution skall, förutsatt att erforderliga tillstånd erhålls, verka för att luftledningen är nedgrävd. Staden och Fortum Distribution delar på den totala projektkostnaden för tunnel och kraftledning genom att FD bekostar 40% - eller max 37,4 mnkr uppräknat med KPI till investeringstidpunkten- av kostnaden för bergtunnel med kraftkabelförläggning och att staden bekostar resterande del. Stadens kostnad bedöms uppgå till ca 65 mnkr. I ekonomiska redovisningen nedan antas hela beloppet (105 mnkr) bli en utgift för staden varav ca 40 mnkr finns med som en inkomst.

#### Ställverket på kv Elektriciteten (FD)

Förslaget till avtal med Fortum innebär även att staden och Fortum Distribution skall verka för att ställverket inom kvarteret Elektriciteten skall placeras invid Norra Länken. Kostnaden för detta är oklar. Parterna är överens om att flyttningen kan ske när samtliga tillstånd härför finns meddelade för alternativ placering samt när finansiering har överenskommit och godkänts mellan parterna. Särskilda avtal kommer att behöva att träffas om denna del.

Förutsatt att Fortum Distribution erhåller en tomträtt med kontorsbyggrätt och Fortum Värme har fått en långsiktig lösning i energihamnen skulle en lytt av ställverk kunna ge plats för ytterligare ca 250-300 lägenheter utöver n kontorsskärm mellan

Värtaverket och den nya bostadsbebyggelsen. Kompletterande utredningar behövs för att klargöra om denna del av rojektet är möjlig att realisera.

#### Hamnavfart (FV)

Fortum Värme accepterar att staden utan ersättning tar i anspråk delar av fastigheten Nimrod 7 för att genomföra den avfart från Norra Länken som r redovisad i nämndens inriktningsbeslut den 9 december 2003.

#### Allmänt

Avtalet är ett ramavtal och kommer att behöva följas upp med mer detaljerat samarbetsavtal mellan parterna avseende t ex styrning, uppföljning och betalningsplan.

Avtalet är utöver KFs och övriga parter godkännande villkorat av

- att parterna senast under år 2004 träffar samarbetsavtal,
- att de tillstånd lämnas för den förändrade verksamheten och markutnyttjandet
- att beslut om investering tas av Fortum Värme samt kommunfullmäktige
- att Svenska kraftnät accepterar den föreslagna lösningen tekniskt och ekonomiskt.

#### Genomförande och tidplan

Ramavtalet reglerar de aktiviteter som behövs för att bostadsbebyggelsen skall kunna påbörjas inom Hjorthagen Norra och Västra. De huvudsakliga aktiviteterna redovisas nedan, varav punkterna 1-2 är en direkt följd av ramavtalet. Avtalet blir även startskottet för markanvisningar och fortsatt planering av marken. En del åtgärder som inte är kopplade till den nya exploateringen / ny detaljplan kan påbörjas redan 2004-2005.

##### 1. Kraftledning

- |   |                      |
|---|----------------------|
| * projektering, miljöansökan mm             | jan 2004-jun 2004    |
| * miljödom                                  | 2004-jun 2005        |
| * entreprenad tunnel, och kabelinstallation | september 2005 –2008 |
| * riven kraftledning                        | maj 2008             |

##### 2. Gashantering

###### *Alt LNG*

- |                                |           |
|--------------------------------|-----------|
| * utredningar, projektering mm | 2004      |
| * arbeten energihamnen         | 2005-2006 |
| * spaltgasverk ur drift        | juni 2007 |

###### *Alt nytt gaslager*

- |                              |            |
|------------------------------|------------|
| * projektering & upphandling | 2004-2005  |
| * byggande nytt gaslager, mm | 2005-2006  |
| * bef gasklockor ur drift    | 3e kv 2006 |

- |  |           |
|--|-----------|
| 3. Ledningsarbeten, markrening, schakt | 2004-2007 |
|--|-----------|

- |  |            |
|--|------------|
| 4. Detaljplan, för de första kvarteren | 2004-2005  |
| 5. Byggstart bostäder                  | 4e kv 2006 |

De arbeten som beräknas påbörjas under 2004 avseende punkten 3 Ledningsarbeten, markrening, schakt är förberedande arbeten som inte hör ihop med själva bostadsbebyggelsen. Arbetena är av den omfattningen att särskild redovisning kommer att behöva göras till gatu- och fastighetsnämnden. Rimlig utbyggnadstakt i området har bedömts vara ca 500 lägenheter, vilket med 3000-5000 bostäder skulle innebära en utbyggnadstid om minst 8 till 12 år innan hela området är utbyggt.

#### Konsekvenser

##### *-miljö*

Genom en omlokalisering av gaslagringen kan stora områden friställas och marken där renas. Stora områden som hittills varit inhägnade blir åtkomliga. Nedgrävning av befintlig kraftledning ger stora miljöfördelar. Miljökonsekvenserna av såväl bergtunnel för kraftledning som förändringar avseende gashantering kommer att belysas i särskild miljökonsekvensbeskrivning. Åtgärderna bedöms i huvudsak vara positiva för miljön.

##### *-måluppfyllelse*

Projektet bidrar till att två viktiga mål kan uppfyllas: dels målet att tillskapa nya bostäder och dels stadens mål om att rena förorenade markområden. Samtidigt innebär uppgörelsen en långsiktig lösning avseende energiförsörjningen, vilket torde vara positivt för den fortsatta planeringen av Stockholm.

##### *- näringsliv och jobb i regionen*

Arbetena med flytt av gaslager, kraftledningstunnel mm gör det möjligt att bygga en ny stadsdel i Hjorthagen, vilket i sig skapar nya arbeten i området. De nya bostäderna bidrar till att regionen skall kunna fortsätta att utvecklas och kunna erbjuda en god livsmiljö för alla sina invånare. Den verksamhet som tidigare har funnits i det småskaliga industriområdet i Storängskroken är på väg bort från området. Kontoret har i möjlig mån varit behjälplig i evakueringen för att underlätta för verksamheten att fortsätta på annan plats.

#### Ekonomi

Det är omfattande investeringar som kommer att krävas för att genomföra projektet. Gatu- och fastighetsnämnden har (031125) i samband med lägesredovisning för markrening inom Hjorthagen Norra och Västra fått en redovisning över ekonomin för det område som motsvarar 3000 lägenheter. Den lägesredovisning som då gjordes beaktade den överenskommelse som förväntades komma avseende alternativ B. A Resultat per lägenhet bedöms bli i princip desamma oavsett om alternativ A LNG (5000 lägenheter) eller alternativ B nytt gaslager (3000 lägenheter) blir aktuellt. Alternativ A inrymmer dock större osäkerheter eftersom det inte är lika väl studerat.

rymmer dock större osäkerheter eftersom det inte är lika väl studerat. Kontoret redovisar nedan de ekonomiska förutsättningarna för projektet, dels med en exploateringskalkyl, dels med de budgetmässiga konsekvenserna.

Alternativ A, prisnivå 2004 (mnkr)

<b>Utgifter</b>	<b>mnkr</b>
Kvartersmark (varav stadens kostnad enl. avtal ca -560 mnkr) <sup>1</sup>	-1 800
Allmän plats	-1 400
<b>Summa utgifter</b>	<b>-3 200</b>
<b>Inkomster</b>	
Avgäldsunderlag, annan ersättning	2 050
Tidigare erhållen ers. För markrening från Stockholm Energi	450
<b>Summa inkomster</b>	<b>2 500</b>
<b>Netto</b>	<b>-700</b>
<b>Resultat per ekvivalent<sup>2</sup> lägenhet</b>	<b>-0,14</b>

Alternativ B, prisnivå 2004 (mnkr)

<b>Utgifter</b>	<b>mnkr</b>
Kvartersmark (varav stadens kostnad enl. avtal ca -285 mnkr) <sup>1</sup>	-1 000
Allmän plats	-900
<b>Summa utgifter</b>	<b>-1 900</b>
<b>Inkomster</b>	
Avgäldsunderlag, annan ersättning	1 200
Tidigare erhållen ers. För markrening från Stockholm Energi	250
<b>Summa inkomster</b>	<b>1 450</b>
<b>Netto</b>	<b>-450</b>
<b>Resultat per ekvivalent<sup>2</sup> lägenhet</b>	<b>-0,15</b>

<sup>1</sup> Hela kostnaden för tunnel inkl. kraftledning ingår. Fortums andel för tunneln finns med under inkomster.

<sup>2</sup> Med ekvivalent lägenhet menas den sammanlagt tillkommande ytan (BTA) dividerat med 100 (då en lägenhet bedöms motsvara 100 kvm BTA).

De sammanlagda utgifterna beräknas till ca 3200 mnkr för alternativ A respektive 1900 mnkr för alternativ B. Utgifterna avser stora poster för markrening, ersättning till Fortum, grundläggning, evakuering samt anläggning av gator, parker och torg. Med tanke på projektets komplexitet och det tidiga skedet är bedömningen osäker. Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Inkomsterna beräknas till ca 2500 mnkr för alternativ A respektive 1450 mnkr för alternativ B. Huvuddelen utgörs av det

nativ A respektive 1450 mnkr för alternativ B. Huvuddelen utgörs av det markvärde (avgäldsunderlag) som skapas genom planläggningen. Avgäldsunderlaget har antagits ligga på samma nivå som för Hammarby Sjöstad. Till inkomsterna förs i exploateringskalkylen även den historiska ersättning (uppräknad med stadens internränta till dagens tidpunkt) som staden tidigare erhållit från Stockholm Energi för att staden tog över ansvaret för markreningen.

#### Investeringsbudget

Investeringsutgifterna för genomförandet av de delar som direkt berörs av ramavtalet beräknas till ca 560 mnkr enligt alternativ A och ca 285 mnkr enligt alternativ B. Investeringsinkomsterna beräknas i båda alternativen till ca 40 mnkr, dvs. Fortum Distributions del av kraftledningstunneln. Hur investeringarna som hör till ramavtalet fördelas över åren kommer att klargöras i kommande samarbetsavtal. Oavsett alternativ bedöms dock tyngdpunkten av investeringarna ligga under åren 2005-2007

#### Drift och kapitalbudget

Staden tar enligt avtalet på sig driftkostnaderna för kraftledningstunneln. De årliga driftkostnaderna bedöms för tunneln uppgå till ca 100 000 kronor. Kapitalkostnaden för tunneln bedöms uppgå till knappt 3 mnkr per år. För exploateringsprojektet som helhet (med gator, parker etc) bedöms de beräknade drift- och underhållskostnaderna inom gatu- och fastighetsnämndens ansvarsområde efter genomförandet uppgå till 4,5 mnkr om det byggs 3000 lägenheter respektive 7,5 mnkr om det byggs 5000 lägenheter. För Östermalms stadsdelsnämnd bedöms drift- och underhållskostnaderna uppgå till motsvarande årliga belopp. Kostnaderna är schablonmässigt beräknade.

För hela exploateringsprojektet bedöms kapitalkostnaderna 4 uppgå till ca 110 mnkr per år om det byggs 3000 lägenheter samt ca 180 mnkr om det byggs 5000 lägenheter om 100% blir upplåtna med tomträtt. Drift- och kapitalkostnaderna är schablonmässigt beräknade och kommer att falla ut successivt beroende på utbyggnadstakt.

#### Risker och osäkerhetsfaktorer

Projektets komplexitet medför att staden får investera stora belopp i utredning och projektering redan innan genomförandebeslut slutligt tas i samband med de färdiga detaljplanerna. Redovisning och beslut i detta ärende gäller i första hand de åtgärder som blir en följd av Ramavtalet mellan Fortum Värme, Fortum Distribution och Stockholms Hamn AB. Dessa åtgärder är av den storleksordningen att det i princip förutsätter att projektet fortsätter i någon form.

*Kraftledningen* Nedläggning av kraftledningen förutsätter miljödom och överenskommelse med Kungliga Djurgårdens Förvaltning avseende ny terminalpunkt. Åtgärder inom nationalstadsparken medför en risk avseende såväl tidplan som vad som är möjligt att göra. I samband med fortsatt projektering och anläggning kan förhållanden som medför nya kostnader uppstå. Om den tunnellsösning som utförs enligt ramavtalet inte blir förenlig med fortsatt markförläggning genom nationalstadsparken riskerar staden att bli tvungen att bekosta de merkostnader som Fortum drabbas av.



*Gashantering* Alternativet med LNG kan medföra kostnader för staden om inte den mark som staden själv förfogar över räcker. Innan alternativet är utrett färdigt är det svårt att överblicka kostnadsbilden fullt ut. Även förändringen avseende gashantering kommer att kräva myndighetsbeslut som ligger utanför staden.

*Värmepump* En förutsättning för att exploateringen vid Ropsten ska kunna genomföras är att värmepumpen som ligger väster om Lidingöbron blir möjlig att flytta till energihamnen. Villkoren för detta är inte klara. Om värmepumpen skulle ligga kvar medför detta en mindre exploatering (uppskattningsvis ca 500 lgh färre).

*Exploateringsgrad och nationalstadsparken* Den nya stadsdel som planeras ligger i direkt anslutning till nationalstadsparken. Gränsen för nationalstadsparken ligger i strandlinjen mot Husarviken. Vad som är möjligt att bygga inom nationalstadsparkens influensområde avgörs först med de nya detaljplanerna för området. Kontoret delar dock stadsbyggnadskontorets bedömning att det ska vara möjligt att bygga enligt stadens planer.

*Tidsfaktorn* Projektets komplexitet och omfattning gör att det är en mängd beslut som kommer att behöva tas innan genomförande. Med hänsyn till närheten till nationalstadsparken och den historik som finns bedömer kontoret att sannolikheten är stor att de beslut som fattas kommer att överklagas. Projektets storlek och värde för Stockholm borde dock innebära att hanteringen prioriteras.

#### Kontorets förslag/synpunkter

Kontoret ser det som mycket positivt att 3000 –5000 nya bostäder kan byggas i ett centralt läge med goda kommunikationsmöjligheter. De investeringar som är nödvändiga för att den nya stadsdelen skall byggas har även flera goda effekter för närområdet; - Kraftledningen genom Hjorthagen läggs ner i bergtunnel - Gaslagring och produktion flyttas/komprimeras och områden som tidigare varit avstängda öppnas upp och blir tillgängliga för allmänheten

- Marken renas

- Kompletterande bebyggelse förbättrar underlaget för service i området samt ger möjlighet till fler stora lägenheter i området

Den nya stadsdelen i Hjorthagen har stora möjligheter. Närhet till city, grönområden och vatten samt vacker och intressant kulturmiljö kommer tillsammans med den nya bostadsmiljön som planeras bidra till områdets attraktivitet.

Det ramavtal som redovisas i detta tjänsteutlåtande är en viktig nyckel för att komma vidare med projekten. Med ramavtalet som grund är det möjligt att fortsätta med ett stort antal markanvisningar. Kontoret har för avsikt att återkomma till nämnden med ett sådant ärende under våren. Såväl ramavtalet som exploateringsekonomi är enligt kontorets bedömning godtagbara. Kontoret föreslår därför att gatu- och fastighetsnämnden föreslår att kommunfullmäktige godkänner förslaget till ramavtal. Eftersom ytterligare utredningar krävs innan det går att avgöra vilket alternativ som blir aktuell (LNG eller nytt gaslager) kan inte något investeringsbeslut tas vid denna tidpunkt. Såväl kontoret som FV förordar alternativ A LNG eftersom det innebär fler bostäder och ger en bättre helhetslösning för området.

Ramavtalet kommer även att behöva kompletteras med samarbetsavtal mellan parterna som tydligare reglerar bl.a. styrning, uppföljning och betalningsplan. Med gatu- och fastighetskontorets delgenomförandebeslut från den 25 november 2003 som grund kan kontoret fortsätta med de kompletterande utredningar, projektering mm som krävs för att komma vidare med projektet och klargöra val av alternativ. Kontoret har för avsikt att under 4:e kv. 2004 återkomma med nytt beslutsunderlag avseende samarbetsavtal, investeringar och budget.

## REMISSER

Ärendet har för synpunkter remitterats till stadsledningskontoret.

**Stadsledningskontorets** tjänsteutlåtande, daterat den 27 maj 2004, har i huvudsak följande lydelse.

### Bakgrund

Värtan-Frihamnen och Husarviken betecknas som två av stadens tolv stadsutvecklingsområden i Översiktsplan 99. Till områdena räknas Hjorthagen, Värtahamnen, Frihamnen och Loudden. En exploatering av området med bostäder, arbetsplatser m.m. förutsätter en förändring/avveckling att nuvarande energi- och hamnverksamhet i området.

Planeringen av områdena kommer på sikt kunna innebära att de norra och västra delarna av Hjorthagen och delar av Ropsten kan omvandlas från industriområde till ett bostadsområde med direkt anslutning till innerstaden innehållande cirka 3 000-5 000 nya bostäder. Exploateringen planeras att starta i området som ligger mellan Husarvikens inre del och Värtabanan och sedan vidare mot Lilla Värtan och Ropsten. Utbyggnadstakten har bedömts till cirka 500 lägenheter per år, med bedömd byggstart i slutet av 2006.

Planering av området har pågått under en längre period samtidigt som förhandling skett mellan staden och de verksamma aktörerna inom energi- och hamnverksamheten i området. Det huvudsakliga syftet har varit att möjliggöra en bostadsexploatering i Hjorthagen samtidigt som Fortums energiverksamhet fortsättningsvis kan pågå i området.

### Stadsledningskontorets synpunkter

Stadsledningskontoret föreslår att kommunfullmäktige tillstyrker ramavtalet mellan Stockholms stad genom gatu- och fastighetsnämnden, Stockholms Hamn AB, AB Fortum Värme och Fortum Distribution AB avseende omdisponering av Fortums verksamhet i Hjorthagen.

Stadsledningskontoret anser det mycket positivt att ett stort stadsnära industriområde kan bli föremål för bostadsexploatering m.m. De saneringar som en bostadsexploatering i Hjorthagen kräver ligger också i linje med målen i stadens budget om att skapa förutsättningar för en ekologiskt hållbar storstad genom sanering av förorenade områden.

Stadsledningskontoret vill uppmärksamma att planeringen av området fortfarande är i ett mycket tidigt skede vilket innebär att det idag är mycket svårt att bedöma vad omvandlingen av Hjorthagen kommer att innebära för stadens del ur ekonomiskt perspektiv. Stadsledningskontoret gör dock bedömningen att ramavtalet till vissa delar innebär stora ekonomiska risker för staden, vilka i dagsläget är mycket svåra att kvantifiera. Ramavtalet innebär genomförande av stora komplexa åtgärder som till stora delar förutsätter myndighetsbeslut och dessutom berör områden angränsande till nationalstadspark. Nedläggning av kraftledningen är exempel på en sådan åtgärd. I detta fall anser Stadsledningskontoret att staden bär en betydande risk då Fortum Distribution AB endast svarar för en viss del av kostnaden upp till en taknivå och att staden därmed ensamt ansvarar för eventuella oförutsedda kostnader förenat med projektet. Stadsledningskontoret vill också peka på den osäkerhet som är förknippad med stadens ansvar för rivning och sanering av de områden som Fortum frånträder som en följd av ramavtalet. Det handlar om rivning av anläggningar för verksamhet av mycket speciell karaktär, vilket innebär att rivnings- och saneringskostnaden är mycket svåra att förutse.

Finansavdelningen har begärt in kompletterande uppgifter från gatu- och fastighetskontoret avseende betalningsplan för ersättningen till AB Fortum Värme enligt punkt 5.3 respektive 5.4 i ramavtalet. En preliminär tid- och betalningsplan har erhållits avseende Alternativ A (punkt 5.3 i ramavtalet), vilket är huvudalternativet förordat både av staden och AB Fortum Värme. Av betalningsplanen framgår att av den totala ersättningen om 453 mnkr skall preliminärt utbetalas 3 mnkr under 2004, 212 mnkr under 2005 respektive 238 mnkr under 2006. Stadsledningskontoret föreslår att ersättningen för 2004 finansieras via omprioriteringar i gatu- och fastighetsnämndens investeringsplan för 2004. Finansieringen av ersättningen för 2005-2007 beaktas vid upprättande av budget för 2005.

Finansiering av investeringsutgift avseende nedläggning av kraftkablar i bergstunnel i enlighet med punkt 10 och 11 i ramavtalet beaktas vid upprättande av budget för 2005. Stadsledningskontorets finansavdelning förutsätter att gatu- och fastighetsnämnden inkommer med utförligare betalningsplan avseende ersättningen till AB Fortum Värme, enligt punkt 5.3 och 5.4 i ramavtalet, och investeringsutgift avseende nedläggning av kraftkablar i bergstunnel, i enlighet med punkt 10 och 11 i ramavtalet, inför upprättande av budget för 2005 samt att betalplanen upprättas i samarbete med stadsledningskontorets internbank.

*Bilagor*

1. Reservationer m.m.
2. Ramavtal inkl. bilagor, se *bilaga 2* i detta ärende.

## RESERVATIONER M.M.

### **Gatu- och fastighetsnämnden**

Reservation anfördes av Ann-Marie Strömberg (v) och Per Bolund (mp) enligt det av dem gemensamt framställda yrkandet enligt följande.

Gatu- och fastighetsnämnden beslutar följande

- att för sin del godkänna ramavtalet med Fortum.
- att ge kontoret i uppdrag att vidta erforderliga åtgärder för avtalets genomförande.
- att i den fortsatta planeringen av området undvika exploatering i områdets Nordliga del vid Storängskroken på gränsen till Nationalstadsparken så att naturvärdena inte minskar samt att skapa en bred strandremsa mellan bebyggelsen och Husarviken så att ett högkvalitativt gångstråk kan bildas.
- att besluta om omedelbar justering.
- samt
- att anförda följande:

Hjorthagen kan med den föreslagna utvecklingen bli en mycket attraktiv stadsdel med ett stort antal nya invånare. Stadsdelens läge på gränsen till nationalstadsparken gör det dock viktigt att vid planeringen ta stor hänsyn till de naturvärden som finns inom området så att spridningsvägar för djur och växter inte störs. Exploatering i områdets Nordliga del vid Storängskroken på gränsen till Nationalstadsparken bör därför undvikas så att naturvärdena skyddas. En bred strandremsa mellan bebyggelsen längs Husarviken och vattnet bör skapas så att ett högkvalitativt gångstråk kan bildas.

Reservation anfördes av Mats Rosén (kd) enligt det av honom framställda yrkandet enligt följande.

Gatu- och fastighetsnämnden godkänner gatu- och fastighetskontorets förslag till beslut och anför därutöver följande:

Det är glädjande att planerna fortlöper för att skapa en ny stadsdel i Hjorthagen. I framväxten av en ny stadsdel är det också viktigt att infrastrukturen är väl uppbyggd och fungerar. Därför är det särskilt angeläget att de nuvarande trafikproblemen löses genom byggande av en ny väl fungerande trafikled. Utöver detta är det ur miljöhänsyn viktigt att området förses med en väl fungerande kollektivtrafik (helst spårbunden). I samband med planeringen av den nya stadsdelen bör olika generationsgrupper få vara

med och påverka planeringen av det nya området exempelvis barn, ungdomar, studenter, familjer, ensamstående och pensionärer.

Särskilt uttalande gjordes av Sten Nordin m.fl. (m) och Ulf Fridebäck m.fl. (fp) enligt följande.

Det är positivt att planerna fortlöper för att skapa en ny stadsdel i Hjorthagen. I framväxten av en ny stadsdel är det också viktigt att infrastrukturen fungerar. Av den anledningen utgör Norra länken en central del i planeringen för ett framgångsrikt projekt. I sammanhanget finns emellertid anledning att understryka Österledens betydelse för projektet. Att tillskapa den östra länken – och därigenom färdigställa ringleden runt Stockholm – är viktigt även för utvecklingen av Hjorthagen. I det framtida arbetet måste också tas ställning till områdets behov av goda möjligheter till kollektivtrafik. Arbetet med snabbspårvägar är därför också angeläget för områdets utveckling.

## **RAMAVTAL**

### **1 Parter**

- 1.1 Stockholms Kommun genom dess gatu- och fastighetsnämnd ("Staden")
- 1.2 Stockholms Hamn AB, 556008-1647 ("Hamnen")
- 1.3 AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad, 556016-9095 ("Fortum")
- 1.4 Fortum Distribution AB, 556037-7326 ("FD")
- 1.5 Var och en av parterna ovan benämns i det fortsatta för "Part", och gemensamt för "Parterna"

### **2 Bakgrund**

- 2.1 Staden har för avsikt att bebygga vissa områden inom Hjorthagen med bostäder. Staden behöver därför få åtkomst till vissa fastigheter i Hjorthagens norra och västra område som idag upplåts genom arrende till Fortum. Staden och Fortum har under en tid försökt komma överens om villkoren för ett upphörande av arrendet. Då detta är förenat med mycket stora kostnader för Fortum – bl.a. måste befintlig gasverksamhet flyttas till annan plats – har Fortum inte velat tillgodose Stadens önskemål. Staden har till följd härav gjort klart för Fortum att åtkomst av mark för bostadsändamål i sista hand kan ske genom expropriation. Mot bakgrund härav och då ingen av parterna har något att vinna på ett långdraget expropriationsförfarande har Fortum förklarat sig berett att ingå detta avtal.
- 2.2 Som framgår av punkt 2.1 måste Fortum flytta sin gasverksamhet. Staden skall därför jämte Fortum verka för att ett nytt gaslager m.m. kan byggas i anslutning till Fortums spaltgasverk. För att kunna frigöra mark inom gasverksområdet för bostäder måste dessutom två 220 kV kraftledningar till ställverket inom kvarteret Elektriciteten förläggas i tunnel.
- 2.3 I och med att nuvarande gaslager enligt vad som framgår måste flyttas undersöker Fortum möjligheten att ersätta nuvarande gasproduktion med flytande naturgas ("LNG"), som alternativ till ett nytt gaslager för stadsgas. En förstudie har genomförts och Fortum beräknas under 2004 kunna besluta om den nuvarande produktionen av stadsgas kan ersättas med LNG. För den fortsatta gasverksamheten inom Värtanområdet föreligger således två olika alternativ:

ten inom Värtanområdet föreligger således två olika alternativ: Dels en eventuell försörjning med LNG, alternativ A, där den befintliga gasproduktionen och gaslagret avvecklas på sikt, dels att behålla den nuvarande gasproduktionen, alternativ B, med ett nytt gaslager. Inledningsvis drivs båda alternativen parallellt. Parterna är ense om att alternativet med LNG skall prövas i första hand för att därigenom frigöra ett större markområde för exploatering.

- 2.4 Fortums nyttjande av den så kallade Energihamnen är en viktig förutsättning för Fortums nuvarande och fortsatta verksamhet inom Värtanområdet. Ytterligare område inom Energihamnen behöver på lång sikt disponeras av Fortum.
- 2.5 Parterna är ense om att Fortum-koncernen skall kunna fortsätta att bedriva och utveckla sin verksamhet på huvudsakligen samma sätt och ekonomiska grunder som hittills samt att Stadens intresse att långsiktigt trygga tillgången på infrastruktur i Stockholm skall tillgodoses i enlighet med vad som stadgas i ramavtal mellan Staden och Fortum Power and Heat AB daterat den 5 november 2001.
- 2.6 Mot bakgrund av Stadens krav på att kunna disponera delar av den av Fortum arrenderade marken för bostadsbebyggelse och att detta leder till att även Hamnen och FD berörs, har Parterna träffat detta ramavtal.

## **FORTUM VÄRME**

### **3 Åtaganden**

#### **LNG (alternativ A)**

- 3.1 Vid övergång till (enbart) LNG skall nuvarande anläggningar på gasverksområdet för produktion och distribution av gas avvecklas. De markområden som Fortum härvid lämnar till Staden framgår av bilaga 1. LNG-verksamheten skall i första hand lokaliseras till Energihamnen. Utrustningen består av bland annat LNG-lager, mottagnings- och blandningsstation för LNG. LNG-anläggningen planeras för att ersätta dagens produktionskapacitet.

#### **Nytt gaslager (alternativ B)**

- 3.2 Ett nytt gaslager skall byggas i nära anslutning till spaltgasverket, med utmatningsledningar från det nya gaslagret till den befintliga pumpcentralen. För produktion av gas och därtill hörande verksamhet skall Fortum få disponera ett område som omfattar nuvarande produktionsanläggning samt ett område öster därom för ett nytt gaslager se karta, **bilaga 2**, där det även framgår vilken mark som Staden kan få tillgång till. Erforderliga säkerhetsavstånd och vägar för insatser av Räddningstjänsten skall beaktas, samtidigt som Fortums åtkomst till



Räddningstjänsten skall beaktas, samtidigt som Fortums åtkomst till kontorsbyggnader skall säkerställas.

- 3.3 Fortum skall i samråd med Staden projektera och uppföra gaslagret på angiven plats och förlägga utmatningsledningar från det nya gaslagret fram till den befintliga pumpcentralen. Gaslagret planeras för att ersätta dagens produktionskapacitet.
- 3.4 Fortum skall ingå ett särskilt samarbetsavtal med Staden där styrning och uppföljning och betalningsplan av projektet enligt ovan regleras.
- 3.5 I samband med byggandet av det nya gaslagret skall den befintliga luftledningen för nafta som går mellan Energihamnen och spaltgasverket markförläggas där så är möjligt med hänsyn till säkerhet, teknik, ekonomi och kommande stadsutveckling.
- 3.6 Fortum planerar att ersätta den gasol som används vid produktionsstopp i spaltgasverket med LNG. Transporterna av LNG sker med lastbil. Om det visar sig att transporter genom staden skulle vara olämpligt pga myndighetskrav behöver möjligheten till att anlägga ett nytt järnvägsspår via Ropsten finnas med i planeringen av området.

#### **4 Sanering och rivning**

- 4.1 Stadens ansvar för tidigare miljöpåverkande verksamhet inom gasverksområdet regleras i avtal mellan Fortum genom dåvarande Stockholm Energi AB och SE Gas AB samt gatu- och fastighetsnämnden tecknat den 21 juni 1994, enligt vilket Staden övertagit ansvar för miljöpåverkan orsakad av gas- och biproduktverksamhet allt sedan starten av verksamheten och fram till 1994-06-21.
- 4.2 Vid genomförande av alternativ A skall Staden, efter det att LNG-anläggningen tagits i bruk, i samråd med Fortum, bekosta samt ombesörja sanering och rivning av samtliga gasproduktionsanläggningar och därtill hörande utrustning inom de fastigheter som Staden får tillgång till genom detta avtal.
- 4.3 Staden skall vid alternativ B, efter det att det nya gaslagret tagits i bruk, i samråd med Fortum, själv eller via Stadens bolag bekosta samt ombesörja erforderlig rivning och sanering av de gasklockor och markområden som i dag används för gaslagring inklusive rörstråk mellan spaltgasverket och den befintliga pumpcentralen samt utrustning för gasverksamheten i pumpcentralen och gasol/luftanläggningen.

## 5 Övertagande av mark och anläggningar

- 5.1 Med hänvisning till avtalet daterat 1994-06-21 skall Staden överta de byggnader inom gasverksområdet, som inte fortsättningsvis skall omfattas av arrendeupplåtelsen. Övertagandet skall ske så snart förutsättningarna finns.
- 5.2 Som ersättning för att Fortum avstår från arrendet skall Staden betala ersättning till Fortum. Beloppets storlek är beroende på om alternativ A (LNG) eller alternativ B (nytt gaslager) kan realiseras.
- 5.3 För det fall alternativ A realiseras får staden tillgång till mark i Hjorthagen 1:3 mm enligt karta (bilaga 1) och Staden skall i gengäld tillse att lämplig mark i Energihamnen upplåts åt Fortum. Staden skall i alternativ A erlægga 453 miljoner kronor till Fortum. Beloppet är avsett att täcka de kostnader som framgår av **bilaga 3**. Ersättning därutöver skall inte utgå.
- 5.4 För det fall alternativ B realiseras får Staden tillgång till den mark i Hjorthagen 1:3 som framgår av karta (bilaga 2). Staden skall i alternativ B erlægga 178,4 miljoner kronor till Fortum. Beloppet är avsett att täcka de kostnader som framgår av **bilaga 4**. Ersättning därutöver skall inte utgå.
- 5.5 Staden och Fortum är överens om att det är en förutsättning för att Fortum skall ingå detta avtal att omlokaliseringen av gasverksamheten är neutral från skattesynpunkt för Fortum. Fortum skall således inte komma i vare sig en bättre eller en sämre skatteposition med avseende på sin gasverksamhet än vad som är fallet idag. Skulle omlokaliseringen få till följd att det uppkommer en skattekostnad för Fortum skall Staden svara för denna.
- 5.6 Fortum åtar sig att frånträda område G (villabebyggelsen) på bilaga 1 senast 2004-10-01. Det noteras att f.n. är två av husen uthyrda och ett är outhyr. Fortum förbinder sig att inte göra ytterligare upplåtelser inom område G. Fortum frånträder området utan ersättning och med villorna i befintligt skick. Det sidoarrende som upprättades för området upphör att gälla vid överlåtelsen 2004-10-01.

## 6 Tider och tillstånd

- 6.1 Fortum skall överlämna marken till Staden så fort verksamheten har förändrats enligt något av alternativen. Fortum är införstådd med att ett avgörande i frågan under 2004 är av stor betydelse för Staden, så att stadens åtkomst av Fortums arrendeområde kan klargöras. Staden och Fortum har gemensamt utarbetat tidplaner för alternativen A och B, vilka bifogas som bilagor till detta avtal, **Bilaga 5 och 6**. Det noteras att det kan bli erforderligt att ingå ytterligare avtal. Staden är medveten om att ställningstagandet kan innefatta andra alternativ än

medveten om att ställningstagandet kan innefatta andra alternativ än vad som framgår av punkten 3 i detta ramavtal.

- 6.2 Staden förbinder sig att, när alternativ A eller B realiserar, biträda Fortum vid de myndighetsprövningar som Fortum kommer att initiera hos berörda myndigheter för att uppföra gaslager eller LNG-anläggningar.
- 6.3 Fortum förbinder sig att, när alternativ A eller B realiserar, bistå Staden i deras myndighetsprövningar vid bebyggelse på den överlåtna marken inom nuvarande gasverksområden.

## **7 Värtans trafikplats och avfart**

- 7.1 Parterna har studerat möjliga alternativa lösningar på trafikplats och avfart från Norra Länken till hamnen och Hjorthagen och kommit fram till ett huvudalternativ, **bilaga 7**. Alternativet innebär ett mindre intrång i fastigheten Nimrod 7 än vad som skulle vara aktuellt om hamnavfart byggs enligt nu gällande detaljplan.

Fortum är införstådd med att delar av fastigheten Nimrod 7 kommer att behöva tas i anspråk för att genomföra hamnavfart enligt **bilaga 7** och medger att sådant intrång sker utan ersättning. Eventuella justeringar av huvudalternativet skall ske i samråd mellan parterna. Bullerdämpande åtgärder vid avfarten skall betalas av Staden.

## **8 Energihamnen**

- 8.1 Staden, Hamnen och Fortum skall gemensamt studera Energihamnens framtida utbredning och funktion. Energihamnen förutsätts inrymmas inom det område som begränsas av Lidingöbron, Lidingövägen, Siljaterminalen och Lilla Värtan.
- 8.2 Parterna är ense om att Energihamnen skall kunna inrymma erforderlig utrustning för mottagning, hantering och lagring av bränsle samt anläggningar för energiproduktion. Detta skall beaktas av Staden i kommande planering för området norr om Lidingöbron. Fortum åtar sig att ta fram ett mer detaljerat planunderlag över de tänkta funktionerna inom Energihamnen senast den 1 april 2004.
- 8.3 Staden och Hamnen förbinder sig att till Fortum ställa mark till förfogande för i Hjorthagen, Ropsten och Norra Kajen befintlig verksamhet så att Fortum kan fortsätta att bedriva och utveckla sin verksamhet på huvudsakligen samma sätt och på samma ekonomiska grunder som hittills i enlighet med vad som stadgas i Ramavtal mellan Staden och Fortum Power and Heat AB daterat den 5 november 2001.

8.4 I A-alternativet förbinder sig Staden och Hamnen att ställa mark med tomträtt till Fortums förfogande, där Fortum kan inrymma mottagnings- och blandningsstation för LNG, enligt något av alternativen:

1) att ge Fortum tillgång till den mark som omfattas av hela Singapore 3. Staden ombesörjer att rivning och sanering sker enligt tidplan, bilaga 5.

2) att Staden ger Fortum tillgång till norra delen av Singapore 3, ca 65 % av ytan och att Staden ombesörjer och bekostar rivning och flyttning av Fortums cisterner på Singapore 3 enligt tidplan, bilaga 5.

Avgälden för tomträtten avseende LNG-anläggningen skall vara 50 kr/m<sup>2</sup> (tomtareal) för den första avgäldsperioden. För tomträttsavgälden gäller att hamnavgifter är avdragsgilla enligt samma principer som stadgas i befintligt arrendekontrakt mellan Hamnen och Birka Värme, kontrakt nr 0125-0004-712, artikel 7 Hamnavgiftgaranti.

8.5 Staden förbinder sig att tillse att övriga arrendatorer sägs upp och att överföra arrenderätten för bl.a. kvarteren Shanghai och Singapore, samt fastigheterna Alexandria 3 och 4 samt delar av fastigheterna Alexandria 1 och Port Said 1 till Fortum, när Fortum har ett reellt behov av ytterligare mark i Energihamnen för bränslelager och/eller energiproduktion. När Fortum påkallar behovet av ytterligare mark och övriga arrendatorer därför skall sägas upp, förbinder sig Fortum att säga upp eventuella andrahandshyresgäster. Avsikten är att de områden som idag är upplåtna till annan part än Fortum på sikt skall överföras till Fortum. Medför uppsägningarna kostnader för staden som inte är kopplade till alternativ A LNG skall Fortum hålla staden skadeslös. Sådana kostnader skall vara kopplade till Stadens uppsägningar av arrendeavtal, men kan aldrig innebära saneringskostnader såvida markföroreningen inte orsakats av Fortum.

8.6 För ny mark inom Energihamnen som ställs till Fortums förfogande för att genomföra alternativ A ansvarar staden gentemot Fortum för eventuella kostnader för markrening som krävs enligt myndighetskrav. Staden skall informeras och ges möjlighet att påverka sanering och anläggningarnas utförande så att kostnaden för markrening minimeras. Staden skall även ombesörja rivning av byggnader eller anläggningar.

8.7 Energihamnen skall även fortsättningsvis vara hamn och Hamnens intressen i och i anslutning till Energihamnen skall särskilt beaktas. Möjligheten till fortsatta järnvägs-, väg- och sjötransporter till/från området skall särskilt beaktas i planarbetet.

8.8 Stadens möjligheter att bebygga områden i anslutning till Energihamnen skall även beaktas.

- 8.9 De markområden inom Energihamnen som Fortum ska disponera förutsätts i huvudsak komma att upplåtas med tomträtt. Stockholms Hamn AB är idag markupplåtare och ska även fortsättningsvis få tillgodoräkna sig intäkterna från Energihamnen så länge Hamnen svarar för drift och underhåll av kajen mm i enlighet med avtalet mellan Staden och Hamnen träffat den 29 december 2000.

## **9 Värmepump**

- 9.1 Staden förbinder sig att verka för att detaljplanering sker för de funktioner som värmepumpanläggningarna norr respektive söder om Lidingöbron har idag. Fortum och Staden skall gemensamt utreda möjligheten att flytta funktionen norr om Lidingöbron till annan plats. Denna förhandling sker i särskild ordning och staden ansvarar för att Fortum skall hållas skadelös vid en eventuell omflyttning/avflyttning.
- 9.2 Ryms inte värmepumparna inom Energihamnen skall staden verka för att mark för nu befintliga värmepumpar upplåts med tomträtt alternativt försäljes till Fortum.

## **FORTUM DISTRIBUTION**

### **10 Tunnelförläggning av kraftledningar**

- 10.1 För de två 220 kV kraftledningarna som förser ställverket inom Elektriciteten 6 med el har FD sökt förlängd koncession i 15 år. Under åren fram till 2016 har FD under förutsättning att koncession beviljas enligt ansökan för avsikt att förlägga ledningarna i mark eller på annat sätt lösa de intrångs- och miljöproblem som ledningarna i dag medför. Av ansökan framgår att FD skall verka för att berörda markägare, Staten med fler intressenter tar en betydande del av finansieringen för att lösa problemen. Frågan om förlängd koncession är inte avgjord. Om kraftledningarna kommer att förläggas inom det för bostäder m.m. tilltänkta exploateringsområdet på Hjorthagen norra och västra skall ledningarna förläggas i tunnel med en lösning som går att kombinera med den nya bostadsbebyggelsen och eventuellt nytt läge för ställverket, se karta bilaga Y. Regeringen har givit FD tillåtighet enligt 17 kap. miljöbalken att bibehålla och använda de delar av högspänningsledningarna som löper inom nationalstadsparken till utgången av år 2008.
- 10.2 Staden och FD förbinder sig att enligt föreslagen tidplan (**bilaga 8**) ha mark- och/eller tunnelförlagt kraftledningarna på sträckan mellan planerat terminalområde vid Husarviken och ställverket inom fastigheten Elektriciteten 6 förutsatt att erforderliga tillstånd meddelats. Terminalområdet redovisas i huvudsak i (**bilaga 9**) och ligger inom kronojord.

- 10.3 Staden skall i nära samarbete med FD projektera och utföra bergtunnel med tillhörande VVS för bortledning av grundvatten. FD skall, såvida inte lagliga hinder möter, inom ramen för detta avtal i skälig omfattning äga bestämma över projektets utformning och genomförande. FD har rätt till full insyn i allt som rör utförandet av tunnelanläggningen. FD har därvid rätt att ta del av samtliga handlingar och all information beträffande anläggningen och dess utförande. Staden skall samråda med FD och följa FD: s anvisningar avseende utförande av anläggningen för att möjliggöra en säker kraftkabelförläggning. FD åtar sig att tillhandahålla erforderliga uppgifter om samt anger förutsättningar och krav för utrustning och system för högspänningskablar, elförsörjning, larm och säkerhet samt ventilation för kylning av kablarna i den omfattning som behövs för tunnelkonstruktionen, senast två veckor efter anmodan från staden.
- 10.4 Tunnelanläggningen skall utföras så att den uppfyller för anläggningen gällande eller beslutade lagar och förordningar samt av myndigheten utfärdade föreskrifter och anvisningar enligt gällande tillämpning av dessa. Relationsritningar och övrig relevant dokumentation rörande tunneln och dess installationer skall hos staden klassas som sekretessbelagd handling.
- 10.5 Staden svarar ensam för eventuella miljöskador vid uppförandet av tunnelanläggning.
- 10.6 FD svarar för projektering och installation av kraftkablarna med konsoler och övriga installationer samt för terminalpunkten på norra sidan om Husarviken.
- 10.7 FD ansvarar för koncessionsansökan avseende högspänningskablarna medan Staden ansvarar för övriga tillstånd för tunnel, terminalplatser, sänkning och bortledning av grundvatten, bygglov samt åtkomst av mark. FD skall ha full insyn och kunna samråda med staden i samtliga tillståndsansökningar
- 10.8 Staden och FD är överens om att arbetet ska bedrivas med utgångspunkt från bilagda tidplan (**Bilaga 8**) och att särskilt samarbetsavtal ska träffas där projektorganisation samt formerna för styrning och uppföljning av projektet i denna punkt regleras. Tidplanen baseras på att erforderliga tillstånd i miljödom meddelas senast 2005-07-01. Vid eventuell försening av tillstånden skall parterna verka för att minimera förskjutning av tidplanen. Förseningar i förhållande till tidplanen orsakade av annan part än Staden och FD ger ingen möjlighet till ekonomisk kompensation för drabbad part. FD är inte beredd att ta ekonomisk risk genom att påbörja byggandet av tunnel förrän koncession beviljats.

- 10.9 Grundprincipen ska vara att FD skall äga och ha hela ansvaret för drift-, underhålls- och säkerhetsfrågor avseende 220 kV installationen. Staden äger och ansvarar för tunneln och tunnelns övriga installationer inklusive drift-, underhålls- och säkerhetsfrågor. Om annan part önskar nyttja tunneln skall Staden samråda med FD. Parterna är överens om att eventuell upplåtelse av utrymme i nya tunneln till utomstående endast får ske efter medgivande från FD. Sådant medgivande skall lämnas såvida inte upplåtelsen medför en säkerhetsrisk eller stor olägenhet för FDs elanläggning eller risk för skadestånd från tredje part. Om så erfordras skall särskilt tilläggsavtal tecknas.

## **11 Ersättningar mm**

- 11.1 FD och staden är överens om att dela på den totala projektkostnaden för nedläggning av kraftledning varvid FD skall bekosta 40 %, dock ej mer än 37,4 mnkr – värdenivån okt 2003 – för överskjutande kostnader svarar staden ensam. Maxbeloppet skall dock räknas om med KPI till tidpunkten för investeringen. Maxbeloppet är baserat på teknisk lösning i alternativ 1A i Systemhandling – Steg 1. Kraftledningstunnel Hjorthagen N/V daterad 2003-09-30  
Merkostnader orsakade av att Staden väljer ett annat alternativ än 1A täcks helt av Staden. Om projektet avslutas utan att resultatet enligt p 10.2 har uppnåtts står Staden för hela kostnaden.
- 11.2 Under förutsättning att terminalområdet enl. p 10.2 vid tidpunkten för nuvarande koncessionsperiods slut kommer att nyttjas i en långsiktig koncession efter år 2015 skall FD under juli månad 2015 återbetala stadens del för finansiering av terminalpunkten. Staden bekostar dock merkostnaden för terminalpunkten under förutsättning att det blir en fortsatt nedläggning av kraftledningen i Nationalstadsparken som inte sker tidsmässigt i direkt anslutning till i punkt 10 beskriven sträckning.
- 11.3 För det fall ledningsdragning genom Nationalstadsparken inte accepteras eller tunnel- eller markförläggningen under Hjorthagen/Husarviken inte kan nyttiggöras eller på annat sätt medför merkostnader för FD vid nedläggning av den resterande delen av kraftledningen mellan terminalpunkten och Bergshamra, skall staden stå för den del av investeringen enligt p 10 som FD inte kan nyttiggöra.

## **12 Ledningsrätt**

- 12.1 Staden svarar för att mark och utrymme för kablifiering samt erforderlig ledningsrätt för kraftkabelförläggning enligt p 10 ställs till FD förfogande utan kostnad. FD frånträder nuvarande ledningsområden, som idag är upplåtna med ledningsrätt, och medger att ledningsrätten upphör i dessa delar utan ytterligare krav på ersättning från Staden.

- 14.5 Parterna är överens om att nuvarande två luftdragna linjer skall ersättas med motsvarande kapacitet i bergtunneln. FD har rätt att på egen bekostnad göra areaförstärkning av de båda linjerna i motsvarande grad som hade varit möjligt vid fortsatt luftdragning. Vid utökning till fler än två linjer skall särskild överenskommelse träffas med staden.

### **13 Ställverk**

- 13.1 Staden och FD förbinder sig att verka för en alternativ placering av ställverket invid Norra Länken. Om inte annat överenskoms skall fastigheten upplåtas med tomträtt om ställverket placeras på Stadens mark.

### **14 Framtida bebyggelse på fastigheten Elektriciteten 6**

- 14.1 Parterna är överens om att ställverket i Elektriciteten 6 kan flyttas när samtliga tillstånd härför finns meddelade för alternativ placering samt när finansiering har överenskommit och godkänts av Staden och FD.
- 14.2 FD ombesörjer avflyttning och nedmontering av befintlig anläggning på fastigheten Elektriciteten 6.
- 14.3 Efter avflyttning är Staden och FD överens om att gällande tomträttsavtal för Elektriciteten 6 skall upphöra att gälla i nuvarande omfattning. Då framtida bebyggelse på fastigheten måste anpassas med nödvändig hänsyn till Värtaverkets verksamhet och skyddsavstånd är parterna överens om att tomträtten skall inskränkas till den östra delen av Elektriciteten 6 (närmast Värtaverket) för vilken särskild fastighet bildas med syftet att uppföra en kontorslamell. På denna del kan då FD eller annan del av koncernen låta uppföra en förvaltningsbyggnad eller dylikt för sin verksamhet som samtidigt effektivt skärmar bostadsbebyggelse mot verksamheten vid Värtaverket. FD åtager sig att, själv eller via annat bolag i koncernen, komma med förslag på hur en sådan förvaltningsbyggnad skulle kunna utformas och vilket markområde som skulle behöva tas i anspråk.
- 14.4 Parterna är medvetna om att ändrad användning kräver ny detaljplan och skall medverka till ny fastighetsbildning.
- 14.5 Om FD – eller annat bolag i koncernen - inte utnyttjar tomträttens byggrätt för kontor vid tidpunkten för bostadsexploateringen skall FD vidta annan åtgärd eller överlåta tomträtten, så att tidpunkten för bostadsexploateringen inte försenas.
- 14.6 FD flyttar sina anläggningar vid Elektriciteten 6 enligt detta avtal och frånträder nuvarande tomträttsavtal för kv Elektriciteten 6 under förutsättning att



- överenskommelse har nåtts mellan parterna enligt punkterna 13 och 14
- nytt tomträttsavtal tecknats för FD avseende östra delen av nuvarande kv Elektriciteten 6 (omfattning enligt Tema arkitekter Planutredning 2003-09-10) samt
- nuvarande arrendeavtal som innehas av Fortum inom Energihamnen övergått till tomträtt.

## **GEMENSAMT**

### **15 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 1 april 2004.
- dels Stockholms gatu- och fastighetsnämnd och därefter Stockholms kommunfullmäktige godkänner avtalet senast den 1 juli 2004 genom beslut som senare vinner laga kraft.
- dels styrelsen för Stockholms Hamn AB godkänner avtalet senast den 1 juni 2004.
- dels att Parterna senast den 31 december 2004 träffar samarbetsavtal enligt punkten 3.4 och 10.8 och avtalen godkänns dels av Fortum och FD dels av behörigt kommunalt organ genom beslut som senare vinner laga kraft.
- dels Fortum och FD samt Staden erhåller för den förändrade verksamheten och markutnyttjandet nödvändiga myndighetstillstånd.
- dels Fortum och Staden erhåller beslut om investering från respektive behörigt organ senast den 31 december 2004.
- dels att FD får acceptans hos Svenska Kraftnät för den föreslagna tekniska lösningen, samt att FD och Svenska Kraftnät kan träffa en ekonomisk överenskommelse om ny hyra för den ombyggda delen av kraftledningen KL21.

15.2 Det noteras att stadens roller såsom myndighetsutövare inte regleras i detta avtal.

## 16 Överlåtelse

16.1 FD äger rätt att överlåta sin del av avtalet på annat bolag inom Fortumkoncernen.

## 17 Tvist

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

\* \* \* \* \*

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

Plats:

Plats:

Datum:

Datum:

För Gatu- och fastighetsnämnden

AB Fortum Värme  
samägt med Stockholm Stad

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Stockholms Hamn AB

Fortum Distribution AB

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Bilagor: (Redovisas ej här)

1. Preliminär karta över tillgänglig mark vid LNG-alternativ (3.1)
2. 2:1 Preliminär karta över tillgänglig mark för staden vid alternativ Nytt gaslager  
2:2 Preliminär karta över erforderlig mark att arrendera från staden (3.3)
3. Uppskattning - kostnader för att uppföra LNG-anläggningar (5.3)
4. Uppskattning - kostnader för att uppföra nytt gaslager (5.4)
5. Tidplan alternativ A
6. Tidplan alternativ B

7. Karta över Värta-avfarten vid byggande av Norra Länken (7.1)
8. Tidplan Distribution (10.8)
9. Terminalplatsen (10.2)