

Utlåtande 2010:135 RI (Dnr 125-1426/2010)

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

Hemställan från exploateringsnämnden

Villkorat av kommunfullmäktiges godkännande senast 31 december 2010

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Gasverksområdesavtal med AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad, tilläggsavtal till ramavtal rörande Hjorthagen godkänns, bilaga.
2. Exploateringsnämnden bemyndigas att inom sitt område teckna avtal rörande avvecklingen av resterande delar av gasverksområdet.

Föredragande borgarrådet Sten Nordin anför följande.

Ärendet

Exploateringskontoret har tillsammans med Fortum Värme samägt med Stockholms stad tagit fram förslag till avtal rörande återlämnade av delar av gasverksbebyggelsen i Hjorthagen.

Avtalet ligger i linje med de avtal som tidigare tecknats mellan parterna och anger preciseringar av tider och områden som återlämnas. Vidare berörs ansvarsfördelning för rivning och sanering m.m. Ersättningar mellan parterna är redan reglerade. Vissa markområden och byggnader har redan ianspråktagits av staden. Gasklocka 3 och 4 samt hus 6 har övertagits under sommaren 2010.

Merparten av byggnaderna övertas i samband med avvecklingen av spaltgasverket, tidigt 2011. De sista byggnaderna överlämnas då gashanteringen i Stockholm förändrats till mottagning av flytande naturgas och produktionsområdet ej längre behövs. Detta förväntas ske senast 1 juli 2013.

Exploateringsnämnden har beslutat att för egen del godkänna gasverksområdesavtalet med Fortum Värme, att underställa beslutet för kommunfullmäktiges godkännande samt att begära att delegation ges för tecknande av avtal rörande resterande delar av gasverksområdet.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret anser att det är positivt att transformeringen av området nu har påbörjats och att föreliggande avtal svarar på de återstående frågorna som möjliggör detta. Kontoret konstaterar att staden redan i de tidigare avtalen med Fortum gjort upp förutsättningar för hur övertagandet av gasverksområdet ska hanteras och hur ersättningarna mellan parterna ska regleras.

Stadsledningskontoret anser att exploateringsnämnden kan teckna de kommande avtalen under förutsättning att de kan anses beröra frågor som ryms inom exploateringsnämndens ansvar och åtagande.

Mina synpunkter

Gasverksområdet är strategiskt beläget i miljöprofilområdet Norra Djurgårdsstaden, en stadsdel som präglas av höga miljöambitioner och som innebär en värdefull och attraktiv utvidgning av innerstaden mot vattnet. Det närmaste decenniet ska stora delar av tidigare industri- och hamnområde omvandlas till en stadsdel som inrymmer 10 000 bostäder och 30 000 arbetsplatser.

Själva gasverksområdet rymmer i sig självt betydande värden, som en del av Stockholms industrihistoria och med kulturhistoriskt värdefulla byggnader som de gasklockor som bär Ferdinand Bobergs signum. Staden ska i denna del av Norra Djurgårdsstaden etablera ett kulturkluster av internationell rang.

Stadens övertagande av gasverksområdet från Fortum är således av väsentlig betydelse för utvecklingen av Norra Djurgårdsstaden. Det är därför positivt att föreliggande avtal reglerar och mer utförligt preciserar det faktiska överlämnandet avseende sanering, provtagningar, skötsel och tider och skick, tidpunkter samt ansvar och åtgärder för rivning, sanering, med mera.

Jag instämmer avslutningsvis i stadsledningskontorets bedömning att det är godtagbart att exploateringsnämnden ges bemyndigande att teckna kommande

avtal, förutsatt att dessa naturligen faller under exploateringsnämndens uppdrag. För den händelse att så inte skulle vara fallet ska avtalen bli föremål för kommunfullmäktiges beslut.

Bilaga

Gasverksområdesavtal nr 1

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Gasverksområdesavtal med AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad, tilläggsavtal till ramavtal rörande Hjorthagen godkänns, bilaga.
2. Exploateringsnämnden bemyndigas att inom sitt område teckna avtal rörande avvecklingen av resterande delar av gasverksområdet.

Stockholm den 1 december 2010

På kommunstyrelsens vägnar:
STEN NORDIN

Ylva Tengblad

ÄRENDET

Stadens övertagande av gasverksområdet i Hjorthagen är reglerat i avtal mellan staden och AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad (Fortum). Ett flertal avtal föreligger som reglerar hur området ska omvandlas från industriområde för att kunna bebyggas med cirka 10 000 lägenheter, lokaler och verksamheter inom stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden.

Avtalen är följande:

- Avtal 1994-06-21, rörande ersättning, optioner och miljöansvar m.m.
- Samarbetsavtal, 2004-12-15
- Ramavtal, 2004-06-17
- Tilläggsavtal nr. 1 till ramavtalet, 2007-08-23

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

I avtalen anges att staden återtar det område som Fortum arrenderar av staden i Hjorthagen för gashantering så snart ersättningsalternativ finns. Detta ska ske senast den 1 juli 2013. Staden har till Fortum erlagt 453 miljoner kronor som ersättning för att frigöra gasverksområdet. Staden har i gengäld erhållit 250 miljoner kronor som ersättning från Fortum för den miljöskuld bolaget efterlämnar.

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

Avveckling av gasverket

Den förändring av gasproduktion och -leverans som nu är påbörjad är beroende av en mängd olika tillstånd och beslut hos ett flertal instanser. Tidplanen för avvecklingen inom Hjorthagen påverkas av detta och därmed även stadens tidplan för att rena mark och byggnader.

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

De förseningar som Fortum har drabbats av i avvecklings- och omställningsprocessen har gjort att bolaget vill nyttja gasklocka 4 under sommaren 2010 för att på ett säkerhetsmässigt godtagbart sätt påbörja tömning av gasklockorna under en period då efterfrågan är låg. Exploateringsnämnden har inte haft någon invändning mot att skjuta på den tidpunkt som gasklockorna ska vara tomställda och överlämnade, även om det innebär en förändring avtalsmässigt, och även om frågan kommit upp relativt sent i processen. Nämnden ser heller inte att detta skulle förskjuta tidplanen för det bostadsprojekt om cirka 500 lägenheter som nyligen markanvisats till Oscar Properties och som berör gasklocka 3 och 4.

Staden har genom exploateringsnämnden med Fortum upprättat ett avtal som redogör förutsättningarna för övertagandet av de första delarna av gasverksområdet i Hjorthagen.

I avvecklingsprojektet finns nu en planering för att gasverket ska stängas genom en successiv avveckling. Gasklocka 3 och 4 stängs efter sommaren. En backup-lösning med en LNG-tank finns på plats inom gasverksområdet tills driften av Högdalen med mera är helt igång. Spaltgasverket kan stängas då LNG-mottagningen fungerar. Fortum samlar sina kvarvarande funktioner i drift inom ett inre område. Då LNG-anläggningen är helt i drift och avvecklingen är säkerställd lämnas de sista delarna över till staden, senast under 2013.

Parallellt med avvecklingen fortgår ett programarbete för gasverksområdet. Detaljplanearbetet planeras att påbörjas i början av 2011, där områdets och förutsättningar presenteras.

För delar av området finns redan konkreta planer, såsom ombyggnad för skola eller ett med SL avtalat spårvägsmuseum. Markanvisning av delar av området kan tidigast komma att ske under vintern 2010/2011 då förutsättningarna är bättre klarlagda.

Staden och Fortum Värme arbetar med hypotesen att två ytterligare avtal kommer att krävas rörande stadens övertagande. Ett som reglerar nästkommande etapp där byggnader tas över i början av 2011, och ett som reglerar slutfaserna av avveckling och övertagande under 2013.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 20 maj 2010 att för egen del godkänna föreliggande Gasverksområdesavtal med AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad, tilläggsavtal till ramavtal rörande Hjorthagen, vidare att underställa beslutet för kommunfullmäktiges godkännande

samt att begära att delegation ges för tecknande av avtal rörande resterande delar av gasverksområdet.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 29 mars 2010 har i huvudsak följande lydelse.

Exploateringskontoret har tillsammans med Fortum Värme samägt med Stockholms stad tagit fram förslag till avtal rörande återlämnade av delar av gasverksbebyggelsen i Hjorthagen. Avtalet ligger i linje med de avtal som tidigare tecknats mellan parterna och anger preciseringar av tider och områden som återlämnas. Vidare berörs ansvarsfördelning för rivning och sanering mm. Ersättningar mellan parterna är redan reglerade. Vissa markområden och byggnader har redan ianspråktagits av staden. Gasklocka 3 och 4 samt hus 6 övertas under sommaren 2010. Merparten av byggnaderna övertas i samband med avvecklingen av spaltgasverket, tidigt 2011. De sista byggnaderna överlämnas då gashantering i Stockholm förändrats till mottagning av flytande naturgas och produktionsområdet ej längre behövs. Detta förväntas ske senast 1 juli 2013.

Bakgrund

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

Avtalen är följande:

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

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

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

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

Avveckling av gasverket

Den tidigare produktionen av stadsgas från kol är sedan ett tiotal år avslutad och området innehåller ett flertal byggnader som tomställts i avvaktan på annan användning. Den totala byggnadsvolymen uppgår till cirka 30 000 kvm lokalyta. Nuvarande gasproduktion sker med Nafta (lättbensin) som råvara. Denna kommer inom kort att ersättas av flytande naturgas (LNG) som i ett första skede levereras till en mottagningsstation som är under uppförande i Högdalen. Därefter skickas gasen via en luftningsstation i Hammarby Sjöstad ut på gasnätet. Fortum arbetar även med att ta fram platser och anläggningar för biogasproduktion i regionen, som på sikt kommer att kunna utgöra komplement till LNG:n. På lång sikt finns en mottagningsterminal för LNG planerad i Nynäshamn tillsammans med AGA och Nynäs. Denna är dock ännu inte färdig.

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

Den förändring av gasproduktion och -leverans som nu är påbörjad är beroende av en mängd olika tillstånd och beslut hos ett flertal instanser. Tidplanen för avvecklingen inom Hjorthagen påverkas av detta och därmed även stadens tidplan för att rena mark och byggnader. Det är givetvis viktigt att verksamheten kan stängas ned successivt utan att det uppstår fara för driftstörningar.

Processerna har tagit längre tid än vad som kunnat förutses. 2007 tecknades ett avtal mellan staden och Fortum angående avveckling av gasklocka 3 och 4 samt ett närliggande gasollager efter maj 2010. Detta avtal tecknades för att inflyttning skulle kunna ske i de ca 2 000 bostäder som planeras i Norra Djurgårdsstaden etapp Norra 1 och Västra. Detaljplanen för Norra 1 är idag överklagad och ligger sedan mer än ett år hos Regeringen för avgörande. Även detaljplanen för Västra är överklagad.

De förseningar som Fortum har drabbats av i avvecklings- och omställningsprocessen har gjort att bolaget vill nyttja gasklocka 4 under sommaren 2010 för att på ett säkerhetsmässigt godtagbart sätt påbörja tömning av gasklockorna under en period då efterfrågan är låg. Att den lagringsvolym och utjämningsfunktion som gasklockorna utgör försvinner, samtidigt som spaltgasverket måste vara i drift, är ett osäkerhetsmoment i avvecklingen. Kontoret har inte haft någon invändning mot att skjuta på den tidpunkt som gasklockorna skall vara tomställda och överlämnade, även om det innebär en förändring avtalsmässigt, och även om frågan kommit upp relativt sent i processen. Kontoret ser heller inte att detta skulle förskjuta tidplanen för det bostadsprojekt om ca 500 lägenheter som nyligen markanvisats till Oscar Properties och som berör gasklocka 3 och 4.

Avtal rörande avvecklingen av gasverksområdet

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

Avtalet behandlar:

- Sanering och skick på byggnader vid överlämnande

- Tidpunkter för överlämnande
- Försörjning av el, gas och vatten under avvecklingsperioden
- Dokumentation över byggnader och anläggningar
- Skötsel och säkerhetsfrågor
- Frågor rörande provtagningar inom gasverksområdet
- Ekonomisk hantering med anledning av att arrendeorrådets yta minskar

Tidplan och karta

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



Tidplan för överlämnande:

Område A, gasklocka 3 och 4.

Överlämnas 1 september 2010

Område B, portvaxsstugan

Redan tagen i anspråk av staden

Område C, Hus 6

Överlämnas tidigast 1 juni

Område D, upplagsytor

Redan tagna i anspråk av staden

Område E, gasverksbebyggelse

Spaltgasverk, kontor mm

*Överlämnas tidigast omkr. jan/feb
2011*

Område F, inre område med LNG-

Backup, gasklocka 5 mm

Överlämnas senast 1 juli 2013

Område G, gasklocka 1

Redan tagen i anspråk av staden

Övertagande och fortsatt planering för gasverksområdet

I avvecklingsprojektet finns nu en planering för att gasverket skall stängas genom en successiv avveckling. Gasklocka 3 och 4 stängs efter sommaren. En backup-lösning med en LNG-tank finns på plats inom gasverksområdet tills driften av Högdalen mm är helt igång. Spaltgasverket kan stängas då LNG-mottagningen fungerar. Fortum samlar sina kvarvarande funktioner i drift inom ett inre område. Då LNG-anläggningen är helt i drift och avvecklingen är säkerställd lämnas de sista delarna över till staden, senast under 2013.

Parallellt med avvecklingen fortgår ett programarbete för gasverksområdet. Detaljplanearbetet planeras att påbörjas i början av 2011 där områdets och lokalernas förutsättningar presenteras. Viktiga delar av redovisningarna är de kulturhistoriska och industrihistoriska värdena, kopplat till annan användning och frågor rörande sanering, rening, ekonomi, ombyggnad etc.

Ett flertal aktörer har visat intresse av att ta över en eller flera byggnader i gasverksområdet eller uppföra kompletteringsbebyggelse med bostäder eller verksamheter. Bland annat finns ett uppdrag till exploateringskontoret tillsammans med kulturförvaltningen att arbeta för att inrätta ett kulturkluster för scen och musik mm i området. För delar av området finns redan konkreta planer, såsom ombyggnad för skola eller ett med SL avtalat spårvägsmuseum. Markanvisning av delar av området kan tidigast komma att ske under vintern 2010/2011 då förutsättningarna är bättre klarlagda.

Staden och Fortum Värme arbetar med hypotesen att två ytterligare avtal kommer att krävas rörande stadens övertagande. Ett som reglerar nästkommande etapp där byggnader tas över i början av 2011, och ett som reglerar slutfaserna av avveckling och övertagande under 2013.

Exploateringskontorets synpunkter

Staden har i de tidigare avtalen med Fortum gjort upp förutsättningar för hur övertagandet av gasverksområdet skall hanteras och hur ersättningarna mellan parterna skall regleras. Det kan noteras att det är först i det nu aktuella avtalet som skick, tidpunkter, ansvarsfördelning och åtgärder för rivning, sanering mm mer utförligt preciseras rörande det område som nu överlämnas. Kostnaderna för stadens åtgärder vid överta-

gande av gasverksområdet är upptagna i inriktningsbeslut för Hjorthagen (KF 2009-09-09).

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

Då huvuddragen kring övertagandet av gasverksområdet redan reglerats i avtal godkända av kommunfullmäktige vill kontoret att delegation ges till exploateringsnämnden att godkänna de kommande avtal som avses tecknas mellan staden och Fortum Värme. Dessa avtal kommer att precisera tidpunkter och åtgärder kring överlämnandet av resterande delar av gasverksområdet och ligga i linje med vad som beslutats av kommunfullmäktige.

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

BEREDNING

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 13 oktober 2010 har i huvudsak följande lydelse.

Övertagandet av gasverksområdet ingår i uppdraget att omvandla det området till en levande stadsdel inom Norra Djurgårdsstaden. Stadsledningskontoret anser det positivt att transformeringen av området nu påbörjats och att föreliggande avtal svarar på de återstående frågorna som möjliggör detta.

Stadsledningskontoret konstaterar att staden redan i de tidigare avtalen med Fortum gjort upp förutsättningar för hur övertagandet av gasverksområdet skall hanteras och hur ersättningarna mellan parterna skall regleras.

Föreliggande avtal berör det faktiska överlämnandet avseende sanering, provtagningar, skötsel och tider. Det är först i det nu aktuella avtalet som skick, tidpunkter, ansvarsfördelning och åtgärder för rivning, sanering mm mer utförligt preciseras rörande det område som nu överlämnas. Stadsledningskontoret anser att uppgörelsen är acceptabel.

Kostnaderna för stadens åtgärder vid övertagande av gasverksområdet är redovisade i inriktningsbeslut för Hjorthagen som behandlades av stadsfullmäktige den 9 september 2009.

Fortum Värme har för sin del godkänt det nu upprättade avtalet om avveckling.

Då huvuddragen kring övertagandet av gasverksområdet redan reglerats i avtal godkända av kommunfullmäktige hemställer exploateringsnämnden att delegation ges till exploateringsnämnden att godkänna de kommande avtal som avses tecknas mellan staden och Fortum Värme.

Kommande avtal förväntas att precisera tidpunkter och åtgärder kring överlämnandet av resterande delar av gasverksområdet och ligga i linje med föreliggande och tidigare avtal.

Stadsledningskontoret anser att exploateringsnämnden kan teckna de kommande avtalen under förutsättning att de kan anses beröra frågor som ryms inom exploateringsnämndens ansvar och åtagande. Om så ej blir fallet ska avtalen underställas kommunfullmäktige för godkännande.