



Staffan Lorentz
Stora projekt
Telefon: 08-508 260 81
staffan.lorentz@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2010-05-20

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

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del föreliggande Gasverksområdesavtal med AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad, tilläggsavtal till ramavtal rörande Hjorthagen.
2. Nämnden underställer beslutet för kommunfullmäktiges godkännande samt begär att delegation ges för tecknande av avtal rörande resterande delar av gasverksområdet.

Krister Schultz

Martin Skillbäck

Sammanfattning

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



gashanteringen 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 samägd 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 gaskvalitén. 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 arrendeområdets 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:

<i>Område A, gasklocka 3 och 4.</i>	<i>Överlämnas 1 september 2010</i>
<i>Område B, portvaktsstugan</i>	<i>Redan tagen i anspråk av staden</i>
<i>Område C, Hus 6</i>	<i>Överlämnas tidigast 1 juni</i>
<i>Område D, upplagsytor</i>	<i>Redan tagna i anspråk av staden</i>
<i>Område E, gasverksbebyggelse Spaltgasverk, kontor mm</i>	<i>Överlämnas tidigast omkr. jan/feb 2011</i>
<i>Område F, inre område med LNG- Backup, gasklocka 5 mm</i>	<i>Överlämnas senast 1 juli 2013</i>
<i>Område G, gasklocka 1</i>	<i>Redan tagen i anspråk av staden</i>

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 spårvägmuseum.



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 övertagande 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 område till en levande stadsdel inom Norra Djurgårdsstaden.



Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslå att exploateringsnämnden godkänner avtalet med AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad. samt att nämnden underställer beslutet för kommunfullmäktiges godkännande. Vidare föreslår kontoret att nämnden av kommunfullmäktige begär delegation att tecknande avtal angående överlämnande av resterande delar av gasverksområdet.

Slut