



Staffan Lorentz
Stora projekt
Telefon: 08-50826081
staffan.lorentz@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2012-05-24

Gasverksområdesavtal 3 med AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad, tilläggsavtal till ramavtal rörande Hjorthagen

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner för sin del föreliggande Gasverksområdesavtal 3 med AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad, tilläggsavtal till ramavtal rörande Hjorthagen

Krister Schultz

Mårten Frumerie

Staffan Lorentz

Sammanfattning

Exploateringskontoret har tillsammans med Fortum Värme samägt med Stockholms stad tagit fram förslag till avtal rörande återlämnade av sista delen av gasverksbebyggelsen i Hjorthagen. Avtalet ligger i linje med de avtal som tidigare tecknats mellan parterna och anger preciseringar av tid för återlämning av det sista och området. Vidare berörs ansvarsfördelning för rivning och sanering mm.

Ersättningar mellan parterna är redan reglerade. Större delen av markområdet och gasverkets byggnader har redan ianspråktagits av staden. Gasklocka 3 och 4 samt hus 6 togs över under sommaren 2010. Merparten av byggnaderna övertogs i samband med avvecklingen av spaltgasverket 2011. Föreliggande avtal reglerar

övertagande av hus 11, 13, 14, 15, 16, 28, 29, 31, Gasklocka 5 samt mark och anläggningar runt dessa. Byggnaderna överlämnas då gashantering i Stockholm förändrats till mottagning av flytande naturgas och produktionsområdet ej längre behövs som backupplösning för LNG-lagring. Detta ska ske senast 1 september 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 rörande ersättning, optioner och miljöansvar mm, 1994-06-21
- Ramavtal, 2004-06-17
- Samarbetsavtal, 2004-12-15.
- Tilläggsavtal nr 1 till ramavtalet, 2007-08-23
- Gasverksområdesavtal 1 tilläggsavtal till ramavtal rörande Hjorthagen, 2010-12-01
- Gasverksavtal 2 tilläggsavtal till ramavtal rörande Hjorthagen, 2011-05-30

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 1972 avslutad och området innehåller ett flertal byggnader. Den totala byggnadsvolymen uppgår till cirka 30 000 kvm lokalyta. Gasproduktion har sedan 1972 skett med Nafta (lättbensin) som råvara. Produktionen ersätts nu med flytande naturgas (LNG) som i ett första skede levereras till en mottagningsstation som är uppförd 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. Mottagningsterminal för LNG är lokaliserad till Nynäshamn tillsammans med AGA och Nynäs.

Den pågående förändringen av gasproduktion och -leverans är beroende av en mängd olika tillstånd och beslut hos ett flertal instanser. Tidplanen för avvecklingen inom Hjorthagen har påverkats av detta och därmed även stadens tidplan för att rena mark och byggnader. Det är givetvis viktigt att verksamheten stängs 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. 2011 tecknades avtal om stadens övertagande av de byggnader som Fortum inte längre behöver efter att spaltgasverket stängs.

Detaljplanen för Norra 1 och Västra har vunnit laga kraft och produktion av bostäder har påbörjats april 2011. Idag sker inte längre någon produktion av stadsgas i Hjorthagen men Fortum använder området för backup-lagring av LNG under omställningsperioden. Fortums användande av området utgör en stor begränsning för stadens omvandling av byggnaderna i gasverket, där hänsyn måste tas till risk, tillgänglighet och en mängd olika miljöfrågor.

För närvarande förvaltar fastighetskontoret ett flertal av de byggnader som övertagits av staden på uppdrag av exploateringskontoret.

Gasverksområdesavtal 3 rörande avvecklingen av gasverksområdet

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

Avtalet behandlar:

- Tidpunkter för överlämnande
- Sanering och skick på byggnader vid överlämnande
- Avveckling av utrustning för LNG
- Anläggande av provisorisk gång- och cykelväg
- Försörjning av el under avvecklingsperioden
- Dokumentation över byggnader och anläggningar
- Frågor rörande provtagningar inom gasverksområdet
- Avslut av arrendet
- Ekonomisk hantering med anledning av att arrendet upphör, avseende fastighetsskatt och arrendeavgift.

Tidplan och karta

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



Tidplan för överlämnande:

Område D, upplagsytor

Överlämnade innan 2009

Område B, portvaksstugan,

Område G, gasklocka 1

Överlämnade 2009

Område A, gasklocka 3 och 4.

Område C, Hus 6

Överlämnade 1 september 2010

Område E, gasverksbebyggelse

Spaltgasverk, kontor mm

Överlämnade 1 juli 2011

Område F, inre område med LNG-

Backup, gasklocka 5 mm

Överlämnas senast 1 september 2013

Övertagande och fortsatt planering för gasverksområdet

I avvecklingsprojektet av gasverket sker nu en successiv avveckling. Gasklocka 3 och 4 stängdes 2010. En backup-lösning med en LNG-tank finns på plats inom gasverksområdet tills driften av Högdalen mm är helt igång. Spaltgasverket stängdes då LNG-mottagningen togs i drift. Fortum har samlat sina kvarvarande funktioner inom ett inre driftområde. Då LNG-anläggningen i Högdalen är helt i drift och avvecklingen är säkerställd lämnas de sista delarna över till staden, senast 1 september 2013.

Parallellt med avvecklingen fortgår ett planarbete för gasverksområdet. Detaljplanarbetet har påbörjats 2011 där områdets och lokalernas förutsättningar skall 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. Ett tjänsteutlåtande i exploateringsnämnden och fastighetsnämnden 2011-03-17 behandlar fördelningen av ansvar och uppdrag för exploateringskontoret respektive fastighetskontoret rörande den initiala fasen av kulturkluster-projektet och kontoren arbetar med detta som grund. Ett avtal har upprättats mellan kontoren rörande utredningar för ombyggnad, kostnader, hyra, rening av byggnader samt tidplaner, och även rörande de kontakter med intressenter och aktörer för kulturklustret, vilket i huvudsak sker genom kulturförvaltningens försorg.

Kontoren kommer under 2012 återkomma till nämnderna med vidare precisering av inrättandet av kulturklustret då de ekonomiska förutsättningarna är utredda. Exploateringsnämnden finansierar utredningen av scenkulturkluster. Budget är 1,5 miljoner kr men prognosen för att färdigställa ett underlag för inriktningsbeslut är ca 2,5 miljoner kr. Därtill behöver exploateringsnämnden finansiera scenkulturprojektets arbete med detaljer kring inlastning och teknisk försörjning som underlag för detaljplan och systemhandling för allmänna anläggningar. Annars riskerar projektet försenas ytterligare.

För delar av området finns redan konkreta planer, såsom ombyggnad för skola och ett med SL avtalat spårvägmuseum. För de byggnader som inte har någon planerad användning har exploateringskontoret tagit fram ett underlag och en inbjudan till marknadens aktörer att komma med intresseanmälan för att förvärv eller start av verksamhet. De aktörer vars idéer bäst uppfyller målen för Gasverket kommer att bjudas in till förhandling om markanvisningsavtal.

Flera parter har framhållit vikten av att ta området i användning och skapa en bra och positiv start för Gasverket. Ett sätt att skapa en bra start skulle kunna vara att erbjuda tillfälliga evenemang som är öppna för allmänheten eller speciella målgrupper. Kostnaden för personal bedöms till 50 – 100 tkr per år under två till tre år. Beroende på vilka slags evenemang som skapas kan investeringar behövas. För detta behöver ca 4 miljoner kr i så fall budgeteras. Kontoret avser ta upp förslag rörande dessa frågor i kommande ärenden rörande Gasverket.

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 nu aktuella avtal som skick, tidpunkter, ansvarsfördelning och åtgärder för rivning, sanering mm mer utförligt preciseras rörande områden som överlämnas. Kostnaderna för stadens åtgärder vid övertagande av gasverksområdet är upptagna i inriktningsbeslut för Hjorthagen (KF 2009-09-09). Kostnader och intäkter för genomförandet kommer att preciseras under sommaren 2012 i samband med redovisning av frågor om kulturkluster och detaljplan mm.

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



Huvuddragen kring övertagandet av gasverksområdet har redan reglerats i avtal godkända av kommunfullmäktige och delegation har givits till exploateringsnämnden att godkänna de kommande avtal som avses tecknas mellan staden och Fortum.

Övertagandet av gasverksområdet ingår i uppdraget att omvandla området till en levande stadsdel inom Norra Djurgårdsstaden. Att staden övertar hela Gasverkets arrendeområde stöder flera mål inom Vision 2030 och Norra Djurgårdsstaden. Möjligheten finns nu att skapa en integrerad stadsdel med levande stadsrum som är tillämpligt för alla, att återanvända och effektivt använda marken och att fullt ut sanera hela området.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner avtalet med AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad.

Slut