

Handläggare
Britta Eliasson
08-508 264 61**Till**
Exploateringsnämnden
2016-12-15

Markanvisning för värmeproduktion inom fastigheten Hjorthagen 1:3 i Norra Djurgårdsstaden, Hjorthagen till Fortum Värme samägt med Stockholm stad AB.

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden anvisar mark för värmeproduktion inom fastigheten fastigheten Hjorthagen 1:3 i Norra Djurgårdsstaden till Fortum Värme samägt med Stockholm stad AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Martin Skillbäck
T f Avdelningschef

Staffan Lorentz
Projektchef

Sammanfattning

En överenskommelse har nåtts för hur värmepumpsanläggningen i Ropsten ska kunna fungera tillsammans med stadsutvecklingen i Norra Djurgårdsstaden.

Värmepumpen i Ropsten är Nordeuropas största och är en viktig del av värmeförsörjningen av Stockholm. Den drivs av Fortum Värme Samägt med Stockholm stad AB, nedan kallat Fortum.

Exploateringskontoret
Avdelningen för Stora projekt

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 61
Växel 08-508 276 00
britta.eliasson@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Fortum har arrenderat mark för anläggningen sedan den byggdes i mitten av 1980-talet. Markanvisningen innebär att Fortum och staden verkar för att anläggningen planläggs för värmeproduktionsändamål och att marken därefter upplåts med tomträtt till Fortum.

I Ramavtal mellan Stockholms Hamnar AB, Fortum och Stockholm stad från 2004-05-25 kom parterna överens om att marken för värmepumpen skulle planläggas och upplåtas med tomträtt eller försäljas till Fortum, för det fall förutsättningar inte fanns för att flytta anläggningen.

Nu är staden och Fortum överens om villkoren för en tomträttsupplåtelse, som kan fungera när marken runt om anläggningen utveckas till en innerstadsmiljö enligt stadens pågående planering i Norra Djurgårdsstaden. Ett markanvisningsavtal har tagits fram för att reglera den gemensamma ambitionen med fortsatt planläggning och byggnation för värmepumpsanläggningen och en tät, attraktiv stadsmiljö. Markanvisningsavtalet fastställer markvärdet, redovisar den framtida fastighetsgränsen, reglerar ansvar för nytt staket och markåtgärder, reglerar ansvar vid förändringar av intags- och utloppsfunktionerna samt buller och riskdämpande åtgärder, som behövs för att bostäder ska kunna byggas i närheten av värmepumpen.

Marken ska efter fastighetsbildning upplåtas med tomträtt för ett överenskommet markvärde om 3500 kr/m² tomtarea.

Anvisningen sker inom ramen för det reviderade inriktningsbeslut för Norra Djurgårdsstaden i Hjorthagen, som kommunfullmäktige fattade beslut om 2014.

Värmepumpen bör ingå i pågående detaljplan för Ropsten S-Dp 2016-14766, som stadsbyggnadsnämnden fattade beslut om 21 maj 2015.

Bakgrund till markanvisningen

Värmepumpen i Ropsten togs i bruk 1987. Den är Nordeuropas största värmepumpsanläggning för fjärrvärmeproduktion. Anläggningen producerar årligen drygt 0,5 TWh/år fjärrvärme och effekten uppgår till 150 MW fördelat på sammanlagt sex stora värmepumpar. I byggnaden finns även ett 220 kV GIS ställverk och två elpannor om 40 MW styck.

Fortum arrenderar marken för anläggningen av Staden

Såväl programmet för Hjorthagen från 2009 som det reviderade inriktningsbeslutet för Norra Djurgårdsstaden i Hjorthagen utgår från att värmepumpanläggningen i Ropsten ska flyttas från Ropsten för att möjliggöra ca 300 nya bostäder.

I Ramavtalet mellan Stockholms Hamnar, Fortum och Stockholm stad från 2004 kom parterna överens om att utreda flytt av värmepumpen till Energihamnen, för att ge plats åt stadsutvecklingen i Ropsten. Enligt avtalet ska Fortum hållas skadelös vid flytt. Om värmepumpen inte kunde flyttas skulle Staden verka för att marken för anläggningen skulle planläggas och upplåtas med tomträtt eller försäljas till Bolaget.

Staden och Bolaget kan efter utredning av kostnad för flytt av funktionen och ersättning för förlorad produktion konstatera att en flytt vore alltför kostsam. Fortum har uppskattat kostnaden till cirka 2 miljarder kronor. Kontoret har granskat kalkylerna och verifierar storleksordningen på beloppet. Förutom den stora kostnaden för flytten kan kontoret konstatera att anläggningen är svår att flytta. Energihamnen har diskuterats, men fungerar inte eftersom staden har andra planer för området.

Om tomten för Värmepumpen i stället hade kunnat användas för bostäder skulle ca 300 lägenheter kunna byggts på platsen. Intäkten från markförsäljning för bostadsrätter skulle kunna ge en intäkt om ca 1,2 miljarder kronor.

Kontoret har därmed bedömt att det inte finns förutsättningar för att flytta verksamheten, utan i stället sökt lösningar för att den ska kunna ligga kvar och fungera, men integrerad i en stadsmiljö. Beslutet förankrades i Norra Djurgårdsstadens styrgrupp i december 2013.



*Ropsten. Tunnelbana och Lidingöbanans ändhållplats till vänster.
Värmepumpen centralt i bilden. Det vita tältet är Norra Djurgårdsstadens
logistikcentrum.*

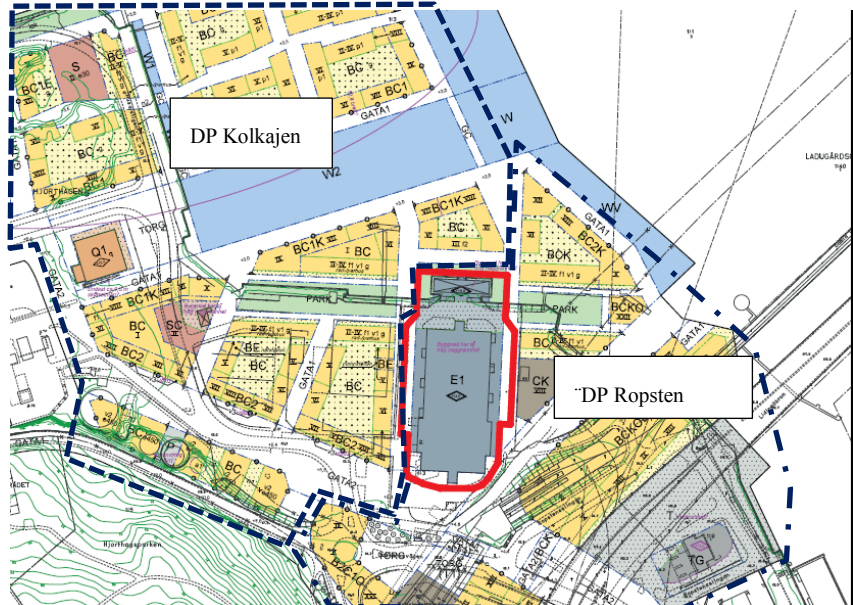
Stadens planer för markanvändningen i Ropsten är tät innerstadsmiljö med varierad bebyggelse, vilket är beslutat i Promenadstaden och Program för Hjorthagen från 2009, samt i Start-PM för området. Värmepumpen ligger på ca fyra minuters gångavstånd till tunnelbanan varifrån restiden är sju minuter till T-centralen.

Exploateringskontoret har tillsammans med stadsbyggandskontoret under flera år fört diskussioner med Fortum om hur deras anläggning ska kunna fungera, drivas och underhållas på ett fungerande sätt inordnat i en tät stadsbebyggelse.



Visionsbild för Ropsten med värmepumpen kvar i befintligt läge

Området där värmepumpen är belägen saknar detaljplan.
Planläggning pågår för Ropsten, där värmepumpen ingår S-Dp 2016–14766) och intilliggande plan för Kolkajen, S-Dp 2013–01629



Planförslag S-Dp 2013–01629 för Kolkajen, S-Dp 2016–14766 för Ropsten. Planarbetet startade som en plan för Kolkajen-Ropsten, men delades upp på grund av osäkerheter kring infrastrukturen i Ropsten.

Tidigare beslut

GFN 2002-05-07 SBN2002-03-21	Program för planering utvecklingsområdet. Inriktningsbeslut
EXPLN 090319 KF 2009-09-07	Godkännande av inriktningsbeslut för Norra Djurgårdsstaden.
KF 2004-05-25	Beslut om ramavtalet med Stockholms hamnar och Fortum
KF 20140-4-07	Reviderat inriktningsbeslut för Norra Djurgårdsstaden, Hjorthagen
KF 2015-05-21	Start-PM för detaljplaneläggning av Kolkajen-Ropsten. Värmepumpen var vid start-PM undantagen från planläggningen, men bör nu inkluderas i planarbetet.

Markanvisning

Förslaget innebär att värmepumpsanläggningen blir kvar med sin nuvarande funktion och utseende men med en förändrad tomt.

Nedan visas den planerade stadsbebyggelsen i Ropsten med den nya tomten för värmepumpen illustrerad med röd gräns.



Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Marken ska upplåtas med tomträtt. Avgäldsunderlaget för tomträtten är satt till 3500 kr/m² tomtarea och år.

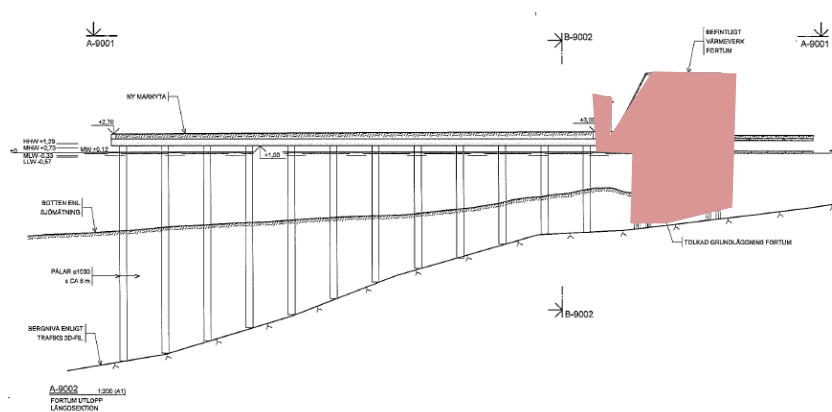
Förslag till markanvisningsavtal bifogas detta tjänsteutlåtande. Bilaga 2.

Staden tar i avtalet på sig att bekosta vissa åtgärder på värmepumpsanläggningen för att minska buller och risk från anläggningen. Det innebär till exempel bullerisolering av dörrarna och omledning av tryckavlastingsrör. Åtgärderna är nödvändiga för att kunna ha bostadsbebyggelse nära anläggningen. En bullermätning ska göras fem år efter att åtgärderna genomförts. Om bullret då ändå är för stort, ska staden bekosta ytterligare åtgärder.

Marken runt anläggningen kommer att behöva höjas och staden åtar sig att göra de markjusteringar som behövs på och i

anslutning till det markanvisade området. Staden tar också på sig att anlägga ett växtbevuxet staket runt anläggningen.

I vattnet utanför värmepumpen planerar staden för ny bostadsbebyggelse på påldäck, enligt skiss nedan. Den kraftiga vattenströmmen ut från värmepumpen kommer att strömma under påldäcket. Staden har utrett om påldäcket kommer att innebära någon dämpande eller temperatursänkande effekt. Någon påtaglig effekt kan dock inte påvisas i de simulerande modellerna. I avtalet anges dock att en kontroll ska utföras efter fem år och om en påtaglig effekt kan påvisas ska staden kompensera Fortum för detta.



Sektion: Värmepumpsanläggningen (rosa) med planerat påldäck utanför.



Värmepumpsanläggningen i rosa. Planerat påldäck i gult, där prickarna visar pålar.

I avtalet regleras också åtkomst av mark för provtagning och eventuell hantering av förorenad mark som kan finnas inom tomten.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2016-12-18 (dnr E2014-02387).

Planbeställning

Värmepumpsändamålet och dess förenlighet med omgivande bostadsbebyggelse behöver säkerställas i detaljplan.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Markanvisningen omfattas av det reviderade inriktningsbeslutet för Norra Djurgårdsstaden i Hjorthagen från 2014-04-07.

I markanvisningsavtalet åtar sig staden vissa buller- och riskdämpande åtgärder, ett växtbevuxet staket och vissa markåtgärder. Sammantaget blir kostnaderna för detta ca 10 mnkr. En del av tomträttsfastigheten kommer att ligga på det nya påldäcket. Kostnaderna för denna utbyggnad uppskattas till ca 10 mnkr.

Staden har också haft en del utredningskostnader inför avtalet, t ex analyser av strömningspåverkan från påldäcket. Bolaget ska stå för plankostnader kopplade till anläggningens del av detaljplanen.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen, Norra Djurgårdsstadens projektplan och mål formulerade i program för Hjorthagen samt övriga styrdokument.

Bostadsbebyggelse

Överenskommelsen med Fortum har stor betydelse för möjligheten att bygga bostäder i det kollektivtrafiknära läget i Ropsten. Ca 300 bostäder möjliggörs på intilliggande mark genom bullerdämpning av anläggningen samt överbyggnad av intagsledningen och vattenutströmningen. I avtalet förbinder sig Fortum att delta i planprocessen och verka för att planerna med bostäder antas och vinna laga kraft förutsatt att även värmepumpsfunktionen säkerställs.

Kontoret har arbetat för att Fortums tomt skulle begränsas med mindre, eller samutnyttjade ytor för uppställning, transporter och rangering. Anläggningen rymmer dock en stor industriell verksamhet, som av säkerhets- och effektivitetsskäl behöver egna ytor. Omfattande underhållsarbete görs främst sommartid. Plats för kranar och för de stora produktionsdelarna som ska servas behövs därmed. Att all hantering kan skötas inom Fortums egen fastighet kommer att minska framtida konflikter med näraliggande bostadsbebyggelse och verksamheter.

Anläggningen har ett mycket centralt läge och skulle, som tidigare nämnts, kunna ge plats för ca 300 lägenheter. Föreslagen utformning av stadsstrukturen intill anläggningen har nu anpassats så att väl fungerande bostadskvarter kan skapas om värmepumpen en dag avvecklas.

Miljö

Anläggningen kommer att innebära en barriär i stadsmiljön på grund av sitt stängsel. Dessutom alstrar den såväl buller som störande transporter. Kontoret och Fortum har kommit fram till en rad åtgärder som behövs för att minska omgivningspåverkan från anläggningen och förebygga framtida konflikter mellan boende och värmeproduktionen. Tomten är utformad så att in- och utfart är mot huvudgatan (Bobergsgatan). Dessutom ska ett grönt stängsel omge anläggningen och bidra till miljön på ett positivt sätt.

Bullerdämpande åtgärder ska göras inom anläggningen för att möjliggöra bostadsbebyggelse intill. Bostäderna får bestämmelser i detaljplanen med utformningskrav. Sovrummen ska t ex orienteras mot den tysta sidan, för att säkra en god boendemiljö.

En riskanalys har gjorts. Den rekommenderar en omläggning av anläggningens tryckavlastningsrör så att de mynnar uppåt i stället för utåt. Kontoret och Fortum är överens om att genomföra den åtgärden. I övrigt fanns inga hälsorisker kopplade till verksamheten.

Området i Ropsten, där värmepumpen ligger, är kraftigt förorenat av tidigare verksamheter på platsen, vilka hanterade Gasverkets biprodukter, bland annat bensen, ammoniak och tjära. Marken skall renas. Det är oklart hur mycket av de förorenade massorna som togs bort när värmepumpsanläggningen byggdes. I

markanvisningsavtalet ges staden rätt att ta prover och hantera föroreningar i den mån det behövs för att kunna planlägga för värmepumpsändamål och bostäder. Om man vid provtagning och schakt skulle påträffa föroreningar som härrör från Fortums verksamhet ska Fortum ansvara för kostnaderna för dessa.

Energihushållning

Värmepumpen i Ropsten är en viktig och effektiv del av värmeproduktionen i Stockholm.

Tillgänglighet

Planläggning och utformning i Ropsten utgår från kravet att god tillgänglighet för alla ska uppnås. Värmepumpen innebär inte att några avsteg behöver göras.

Påverkan på barn

En social konsekvensanalys har gjorts i samband med planarbetet. Fortums verksamhet bedöms inte särskilt påverka barnen. Trafiksäkerhetsfrågorna har varit viktiga i utformningen av den nya fastigheten. Lösningen är nu att Fortum får en in- och utfart för alla sina transporter mot Bobergsgatan och kan sedan inom fastigheten lösa all sin rangering mm.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att antagande av detaljplanen för Ropsten kan ske tidigast kvartal tre 2018. Justeringar av Fortums arrendetomt kommer att behöva göras redan under 2018, då staden anlägger Bobergsgatan i sitt nya läge. Fastighetsbildningen kan inte ske förrän flera år senare, eftersom en del av tomträttsfastigheten ligger på ny mark i det som i dag är vattenområde. Anläggandet av den nya marken planeras till ca 2021. Fortum får använda annan mark i anslutning till sin tomt tills den nya fastigheten kan bildas.

Markanvisningar för bostadskvarten i S-Dp Kolkajen planeras kunna nämndbehandlas i kvartal två 2017. Antagande av detaljplan och genomförandebeslut för Kolkajen planeras till kvartal ett 2018.

Markanvisningar för bostadskvarteten i detaljplan Ropsten planeras till hösten 2017. Antagande och genomförandebeslut planeras till kvartal tre 2018.

Risker och osäkerheter

Att inte komma överens med Fortum om fastighetsgräns och godkännande av intilliggande bostadsbebyggelse har varit en stor risk för hela projektet. Detta avtal ökar tryggheten för att planerna i Ropsten kan antas och vinna laga kraft och stadsutvecklingen genomförs.

Dock finns fortfarande risker kvar, kopplade till omgivande bostadsbebyggelse, som kan göra att planerna inte kan genomföras. Den största frågan i detaljplanen är att säkerställa att de förorenade massorna på land och i vatten kan saneras till nivåer som fungerar med bostadsbebyggelse och vistelse. Kontoret utför nu tester med olika metoder för att bryta ner föroreningarna på plats med bakterier och kemikalier. Testerna ska visa vilka metoder som kan vara verksamma på den här platsen. Kostnaderna för saneringen och tidplanen är i hög grad beroende av utfallet av testerna.

En särskild risk, som ska undersökas under våren 2017, är om det ligger markföroreningar under värmepumpsanläggningen och läcker ut till bostadskvarteren. Om så är fallet försvåras markreningsarbetet.

Verksamheten måste fungera under hela ombyggnaden i Ropsten, vilket kommer att kräva dialog, och kan innebära anpassningar och förseningar. En särskild risk att uppmärksamma är risken att skada intagsledningen till värmepumpen vid pålning.

Tidplan för Ropstenplanen påverkas i hög grad av i vilken mån Trafikförvaltningen är villigt att planera för och komma överens om sina funktioner och anläggningar i Ropsten. Det gäller till exempel ny spårväghållplats kopplad till den nya spårvägsbron, Lilla Lidingöbron och bussterminalen.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och trafikkontoret och informerat stadsdelsförvaltningen och stadsledningskontoret. Vad gäller markföroreningar finns en nära dialog med miljöförvaltningen. Kontoret har även redovisat bebyggelseförslaget för Lidingö kommun.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Östermalms stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Överenskommelsen med Fortum är en viktig förutsättning för att komma vidare med planeringen i Kolkajen och Ropsten. Att inte vara överens med Fortum har tidigare utgjort en stor osäkerhet och risk i projektet.

Föreslagen lösning med ett stort slutet kvarter där all hantering kopplad till värmepumpen kan skötas inom fastigheten, ger goda förutsättningar för drift och underhåll av anläggningen. Detta, tillsammans med risk- och bullerdämpande åtgärder, möjliggör att det inte blir så många konflikter med boende och verksamma i stadsdelen.

Stadskvarteren i Kolkajen och Ropsten är utformade så att goda förutsättningar finns att anlägga ett bostadskvarter på värmepumpens plats om anläggningen en dag försvinner.

Slut

Bilagor

1. Ortofoto
2. Markanvisningsavtal