

Handläggare
David Langseth
08-580 26 539

Till
Exploateringsnämnden
2024-03-21

Tilläggsavtal till markanvisning för värmeproduktion inom fastigheten Hjorthagen 1:3 i Norra Djurgårdsstaden, Hjorthagen till Stockholm Exergi AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner förlängning av markanvisning till Stockholm Exergi AB och tilläggsavtal till markanvisningsavtal (Bilaga 2) för värmeproduktion inom fastigheten Hjorthagen 1:3 i Norra Djurgårdsstaden till Stockholm Exergi AB enligt förslag i utlåtandet.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Göran Carlberg
Avdelningschef

Staffan Lorentz
Enhetschef

Exploateringskontoret
Projekt öst

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Växel 08-508 276 00
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

Detta ärende avser en förlängning samt tecknande av tilläggsavtal till befintligt markanvisningsavtal med Stockholm Exergi AB, nedan kallat Bolaget, inom planområdet Kolkajen i Norra Djurgårdsstaden.

Markanvisningen innebär att Bolaget och staden verkar för att den redan nu befintliga anläggningen planläggs för värmeproduktionsändamål och att marken därefter upplåts med tomträtt till Bolaget.

Ett förslag till tilläggsavtal har tagits fram för värmepumpsanläggningen Ropsten 1 och 2 i Norra Djurgårdsstaden inom projektet Kolkajen för att förlänga tidigare markanvisningsavtal och för att omvärdera markvärdet då det har gått sex år sedan tidigare markanvisningsavtal godkändes i exploateringsnämnden. Tilläggsavtalet (Bilaga 3) tydliggör även förändringar som tillkommit i detaljplanens utformning samt konstruktion sedan markanvisningsavtalet tecknats.

Genom tilläggsavtalet är Bolaget och staden överens om att markanvisningsavtalet 2016-11-29 gäller med de ändringar som följer av tilläggsavtalet.

Nytt markvärde om 3 440 kr/m² tomtarea har godkänts av expertrådet genom beslut 2022-12-01. Marken ska efter fastighetsbildning upplåtas med tomträtt till Bolaget.

Kolkajen-Ropsten ingår i det förnyade inriktningsbeslut för Hjorthagen som kommunfullmäktige fattade beslut om 2 november 2020. Projektets inkomster och utgifter ryms inom det nya inriktningsbeslutet.



Detaljplan med aktuell markanvisning markerad i rött.

Exploateringen kräver en ny detaljplan.

Värmepumpsanläggningen angränsar till det detaljplanarbete som pågår för Kolkajen. Den detaljplanen omfattar cirka 1 300 bostäder och 10 000 kvm lokaler. Planen var på samråd Q2 2016 och den förväntas kunna godkännas av stadsbyggnadsnämnden tidigast Q4 2024. Efter att planen varit på samråd har detaljplanens struktur delvis omarbetats. Detaljplanen var på ute på granskning under Q3-Q4 2023 och bearbetas för närvarande efter inkomna yttranden.

Exploateringskontoret ser positivt på utvecklingen av Kolkajen och anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett attraktivt läge. Staden har höga ambitioner med Norra Djurgårdsstaden och Kolkajen, såväl som besöksmål och boendemiljö samt som ett föredöme för hållbart stadsbyggande.

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.

Stockholm Exergi AB arrenderar marken för anläggningen av staden.

Staden och Bolaget har, efter utredning av kostnad för flytt av funktionen och ersättning för förlorad produktion, konstaterat att en flytt av värmepumpen vore alltför kostsam.

Staden och Bolaget har utrett en möjlig flytt av anläggningen. Det ekonomiska utfallet visar att kostnaden för en flytt överskrider både intäkt som nytta. Det har därför beslutats att anläggningen ska ligga kvar och fungera, men integrerad i en stadsmiljö.



*Ropsten. Tunnelbana och Lidingöbanans ändhållplats till vänster.
Värmepumpen centralt i bilden..*

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

Stockholm Exergi AB (org.nr. 556016-9095), föreslås få en förlängning av markanvisningsavtalet för värmeproduktion inom området.

Tidigare beslut

Beslut om start-pm för detaljplan för området Kolkajen-Ropsten fattades av stadsbyggnadsnämnden 2015-05-21, Sdp 2013-01629. Inför samråd togs beslut om att dela området Kolkajen-Ropsten i två planer utifrån de oklarheter som rådde i Ropsten. I samband med detta beslutades att värmepumpsanläggningen ska ingå i den kommande detaljplanen för Ropsten och att denna detaljplan inte ska påbörjas innan oklarheter gällande bussterminal, spårväg samt riksintressepreciseringen utträts.

Exploateringsnämnden beslöt 2016-12-15 att till Bolaget markanvisa det på bilagd karta (Bilaga 1) angivna markområdet.

Markanvisningsavtalet från 2016-12-15 framgår av Bilaga 2.

Ett reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen har godkänts av exploateringsnämnden 2019-11-14 och godkändes av kommunfullmäktige 2020-11-02. Det senast reviderade inriktningsbeslutet för Hjorthagen innan dess godkändes av exploateringsnämnden 2017-08-24 och kommunfullmäktige 2020-11-02. Tidigare inriktningsbeslut från 2014-04-07 och 2009-09-07 är baserat på *Fördjupat program för Hjorthagen*.

Stadsbyggnadsnämnden godkände 2015-05-11 start-pm för detaljplaneläggning. Planförslaget sändes ut på samråd 2016-05-12 till 2016-06-23. Samrådsredogörelsen godkändes 2017-05-23. Planförslaget sändes ut på granskning 2023-06-21 till 2023-08-29

Markanvisning

Markanvisningen innebär att värmepumpsanläggningen blir kvar med sin nuvarande funktion och utseende men med en förändrad tomt och detaljplanelagd för sitt ändamål så att den kan fastighetsbildas och upplåtas med tomträtt.

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



Då det har gått sex år sedan nämnden fattade beslut om markanvisning har kontoret låtit göra en ny värdering av marken. Expertrådet beslutade 2022-12-01 (dnr E2022-04628) om ett markvärde om 3 440 kr/m² tomtarea. Nämnden behöver därför ta ställning till markanvisningen på nytt.

Staden tar i markanvisningsavtalet 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 tryckavlastningsrör. 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. Bolaget ska även hållas skadeslösa för de merkostnader som orsakas av Stadens entreprenader.

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 skalskydd runt anläggningen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Projektet ingår i reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen som kommunfullmäktige beslutade om 2020-11-02 och som har ett totalt marginellt positivt nettonuvärde. Stadens entreprenadkostnader för sanering, markrening och

konstruktioner har pressats uppåt på grund av den senaste tidens kostnadsökningar. Hjorthagens inriktningsbeslut revideras för närvarande och planeras för godkännande i exploateringsnämnden för godkännande under våren 2024.

Marken avses upplåtas med tomträtt. Med ett markvärde om 3 440 kr/m² TA och en avgäldsrenta på 4,5 % fås en årlig tomträtts-avgäld på 154,80 kr/m² TA eller totalt 1 548 000 kr per år för den aktuella markanvisningen med en areal på ca 10 000 m².

Staden kommer att i samband med utbyggnaden av området stå kostnaden för Bolagets merkostnader, eventuellt produktionsbortfall samt åtgärder för buller, skalskydd och iordningställande av mark enligt ovan.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument. Norra Djurgårdsstaden är ett av stadens miljöprofilområden och har ett särskilt miljö- och hållbarhetsprogram (Program för hållbar stadsutveckling) som antogs av kommunfullmäktige år 2020..

Arbetsplatser och lokaler

Markanvisningen möjliggör fortsatt verksamhet för värmeverket samt dess personal. Dagligen arbetar 2-10 personer i byggnaden.

Social hållbarhet

Markanvisningen har ingen påverkan på social hållbarhet.

Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

Barnrättsperspektivet

Projektet ska främja att barn och ungdomar ska kunna röra sig tryggt och säkert i området. En barnkonsekvensanalys har

genomförts år 2008 i samband med framtagande av det fördjupade programmet för Hjorthagen. Exploateringen inom det område som planläggs kommer öka tryggheten genom anläggande av offentliga platser som den marina parken och stadsdelsbadet, vilket kommer att gynna barn och ungdomar. I planarbetet finns barnperspektivet med i planeringen för att säkerställa behovet av idrottsytor, lekplatser, grönytor och förskolor.

Jämställdhet och trygghet

Norra Djurgårdsstaden omfattar en blandning av funktioner med bostäder, service, kultur och arbetsplatser, och är därför befolkat både dag- och kvällstid. Tydliga stråk och väl gestaltade bottenvåningar med publikt innehåll innebär att såväl kvinnor som män ska kunna känna sig trygga när de rör sig genom området.

Miljömässig hållbarhet

Alla byggaktörer inom Kolkajen åtar sig att delta aktivt i hållbarhetsarbetet i Norra Djurgårdsstaden och att följa av staden framtaget handlingsprogram.

Tidig miljöbedömning

Staden har beslutat att detaljplanens genomförande kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. De aspekter som gör att planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan bedöms vara kulturmiljö, stads- och landskapsbild, naturmiljö, vattenkvalitet, föroreningar i mark och byggnader, risk och buller.

Samråd med länsstyrelsen om huruvida planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan har skett.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Då exploateringsområdet idag utgörs av hårdgjord mark så kommer ett nettotillskott av grönyta att tillföras området. En ekologiutredning har tagits fram i syfte att stärka spridningssambanden mellan nationalstadsparken och Hjorthagsberget i det kommande anläggandet av parker och grönområden.

Hållbarhetskrav

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm" avseende energianvändning, transporter, biologisk mångfald, materialkrav med mera. Kraven följs upp i Uppföljningsportalen.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Påbörjande av detaljplanen planeras till tidigast Q1 2025. Innan detaljplanen antas krävs att miljödomen för vattenarbeten antas och vinner laga kraft vilket tidigast kan ske under 2025.

Förorenade mark- och vattenområden ska saneras och sedimentreningen kräver tillstånd för vattenverksamhet. Först efter att tillstånd beviljats kan sedimentreningen påbörjas och därefter ska staden bygga kajkonstruktion samt arbetsgator och ledningar i området.

Delgenomförandebeslut för Kolkajen-Ropsten omfattar genomförande av marksaneringsåtgärder på fast land. Genomförandebeslut för resterande del av Kolkajen planeras ske samtidigt som planen antas, tidigast under 2025.

Risker och osäkerheter

Vattendom

Exploateringen i Kolkajen och Ropsten är beroende av en vattendom, då det avser utbyggnad i vatten. Under 2022 genomfördes ett samråd. Ansökan skickades in under första kvartalet 2023 och behandlas för närvarande av mark- och miljödomstolen. Stadens markanvisningsavtal med Exergi är viktigt för mark- och miljödomstolens bedömning.

Buller

Anläggningens ventilation genererar buller vilket kan ha påverkan på planerad närliggande bostäder. För att hantera eventuell störning planeras bullerskyddsåtgärder på anläggningen vilka ska bekostas av Staden.

Markföroreningar

Området är en av Stockholms mest förorenade platser. Saneringsarbetet för omgivande markområden är påbörjat och planeras vara klart 2027.

Grundläggning av nya kajer

De geotekniska förutsättningarna är komplicerade med lokala variationer i djup, ovanpå detta finns lera som kommer att behöva muddras bort. Hanteringen av muddermassor kommer att förutsätta ett dumpningstillstånd. Detta samordnas i ansökan om vattendom.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen, trafikkontoret, miljöförvaltningen, utbildningsförvaltningen, idrottsförvaltningen, kulturförvaltningen, fastighetskontoret, SISAB och Stockholm Vatten och Avfall.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner tilläggsavtalet.

Slut

Bilagor

1. Karta
2. Markanvisningsavtal 2016-11-29
3. Tilläggsavtal nr 2