

Handläggare
Kristin Quistgaard
08-508 26 559

Till
Exploateringsnämnden
2024-03-21

Energihamnen i Norra Djurgårdsstaden. Delgenomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att utföra förberedande arbeten inom Energihamnen omfattande investeringsutgifter om 21 miljoner kronor och investeringsinkomster om 5 miljoner kronor (delgenomförandebeslut).

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Göran Carlberg
Avdelningschef

Staffan Lorentz
Enhetschef

Sammanfattning

Detta tjänsteutlåtande behandlar delgenomförandebeslut avseende förberedande arbeten inom Energihamnen.

Exploateringsnämnden godkände den 11 maj 2021 reviderat inriktningsbeslut för fortsatt utrednings- och projekteringsarbete samt övriga förberedande arbeten i Energihamnen. Vid tidpunkt för beslutet var förutsättningen att Stockholm Vatten och Avfall AB (SVOA) behöver en driftsatt avloppspumpstation inom Energihamnen inför byggstart för det angränsande projektet Valparaiso/Hamnåfarten känd. November 2021 valdes

Stockholm Exergi ABs bio CCS-anläggning (koldioxidinfångningsanläggning) ut som ett projekt inom EU:s nya klimatsatsning EIF. I samband med det presenterade Stockholm Exergi AB ett nytt scenario i detaljplanarbetet vilket innebar att hela bio CCS-anläggningen skulle placeras i Energihamnen. Stockholm Exergi AB arbetar utifrån scenariot att anläggningen ska kunna rymmas inom ramen för både gällande och ny detaljplan. Stockholm Exergi ABs nu forcerade tidplan med planerad byggstart kvartal 3 år 2024 medför att förutsättningarna för stadens planerade genomförande av Norra Hamnvägen ändrats.

I enlighet med tidplanen för Valparaiso/Hamnpåfarten behöver staden säkerställa att SVOA har tillgång till en driftsatt avloppspumpstation, inom Energihamnen, i samband med att de går in i genomförandeskedet av Valparaiso/Hamnpåfarten vilket är planerat med start kvartal 2 år 2027. Kapacitetsmässigt ska pumpstationen även tillgodose kommande behov som uppstår i samband med planerad utbyggnad av Kolkajen. Pumpstationen bedöms kunna byggas på nu gällande detaljplan. Stockholm Exergi AB har meddelat att de planerar byggstart oberoende av lagakraft-vunnen detaljplan för Energihamnen och att de redan under år 2024 kommer påbörja förberedande arbeten för att möjliggöra byggstart av deras bio CCS-anläggning. Efter Stockholm Exergi ABs byggstart kommer delar av området bli otillgängligt, bland annat planerad plats för SVOAs avloppspumpstation. Detta innebär, för stadens del, att förberedande arbeten inom Energihamnen behöver göras för att ha möjlighet att uppfylla uttalat behov att ha en driftsatt avloppspumpstation.

Om pumpstationen inte byggs innan Stockholm Exergi ABs utbyggnad av bio CCS-anläggningen finns en risk att staden inte kan garantera att vi har en driftsatt avloppspumpstation när Valparaiso/Hamnpåfarten går in i genomförandeskedet. Detta eftersom bland annat komplexiteten i utbyggnaden av bio CCS-anläggningen gör att byggnation av pumpstation troligtvis inte kan ske samtidigt utan staden måste då invänta Stockholm Exergi ABs färdigställandet av bio CCS-anläggningen. I det fallet kommer staden inte kunna påbörja byggnation av pumpstation förrän bio CCS-anläggningen är färdigställd vilket enligt nuvarande tidplan beräknas till kvartal 2 år 2027 men denna tidplan är mycket osäker. Om Stockholm Exergi ABs tidplan förskjuts ytterligare skulle det kunna medföra att det inte heller

finns någon avloppspumpstation för projektet Kolkajen att ansluta sig till inför deras planerade första inflytt år 2029.

Det senast reviderade inriktningsbeslutet för Energihamnen redovisade ett positivt nettonuvärde om 191 miljoner kronor (ExplN 2021-03-11). Reviderad kalkyl indikerar på ökade utgifter och ett försämrat nettonuvärde för projektet, någon exakt beräkning har dock inte utförts i väntan på mer kvalitetssäkra uppgifter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar negativt nettonuvärde om 15 miljoner kronor. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 21 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 25 procent.

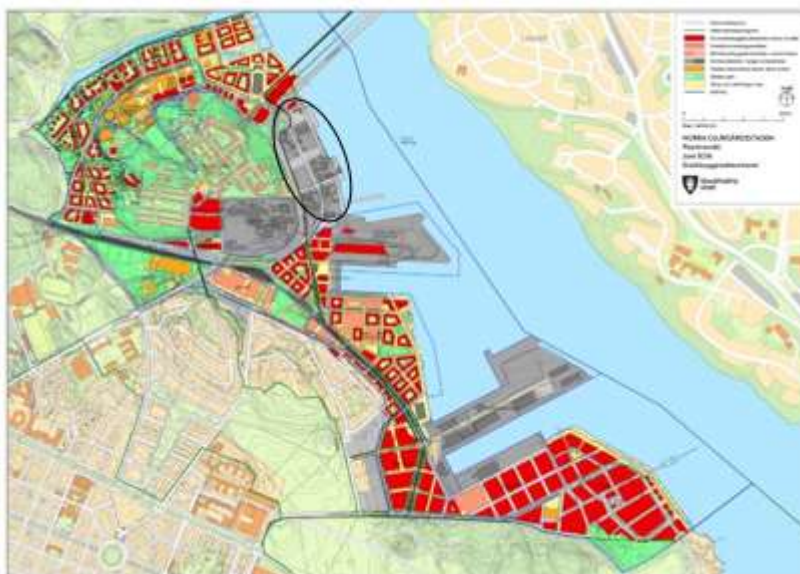
Delgenomförande för Energihamnen omfattar byggnation av avloppspumpstation inklusive deponi av förorenade massor samt markförstärkning i form av lättfyll på del av Norra Hamnvägen. Delgenomförandet planeras tillsammans med redan beslutade förberedande arbeten för Hamnpåfarten. Ett delgenomförande möjliggör att stadens arbeten med pumpstationen kan påbörjas kvartal 3 år 2024 och på så sätt vara färdigställd, eller vara på väg att färdigställas, innan Stockholm Exergi AB startar utbyggnaden av deras planerade bio CCS-anläggning och stänger av stora delar av området.

Genom att byggnation av SVOAs pumpstation kan starta tidigare, innan laga kraft-vunnen detaljplan, kan eventuella konflikter mellan stadens entreprenad och Stockholm Exergi ABs entreprenad minimeras eller undvikas helt. Tillträde till arbetsområdet för pumpstationen förutsätter att avtal tecknas med Stockholm Hamn AB. Staden kan på så sätt oavsett Energihamnens detaljplan ges möjlighet att säkerställa att SVOA har en driftsatt avloppspumpstation när behovet uppstår i samband med att utbyggnaden av Valparaiso/Hamnpåfarten startar samt att Kolkajen/Ropsten kan ansluta sig inför deras planerade inflytt. Genomförandebeslut för resterande del av Energihamnen planeras att ske samtidigt som detaljplanen antas kvartal 3 2024.

Bakgrund

Energihamnen är benämningen på Norra Värtahamnen som är en industrihamn och ingår i projektet Norra Djurgårdsstaden samt

omfattas av riksintresse hamn och är strategiskt viktig för staden. Här finns en djuphamn och möjlighet till bränslelagring. Närheten till Värtabanan och Norra Länken gör den till ett bra läge för transporter. Energihamnen utgör ett eget projekt i Norra Djurgårdsstaden med ett enskilt inriktningsbeslut.



Planillustration över Norra Djurgårdsstaden. Energihamnen markerad med en ring

Exploateringsnämnden anvisade 2017 mark för industriändamål i Energihamnen till Cementa AB numera Heidelberg Materials Cement Sverige AB, Stockholm Exergi AB och Stockholms Hamn AB. Markanvisningarna innebar en möjlighet för Stockholms stad att lösa strategiskt viktiga lokaliseringar på en lämplig plats och på så sätt möjliggöra att detaljplaneläggning för bostäder på Louden och på Lövholmen i Liljeholmen kan påbörjas. Dessutom uppfylldes ett avtal från 2004 som stadgade att i ersättning för mark inom Gasverksområdet skulle Stockholm Exergi AB få plats i Energihamnen för att utveckla sin verksamhet och uppfylla målet om att ställa om till fossilbränslefri energiproduktion före år 2030. I samband med markanvisningarna begärde exploateringsnämnden att stadsbyggnadsnämnden skulle upprätta detaljplan för området.

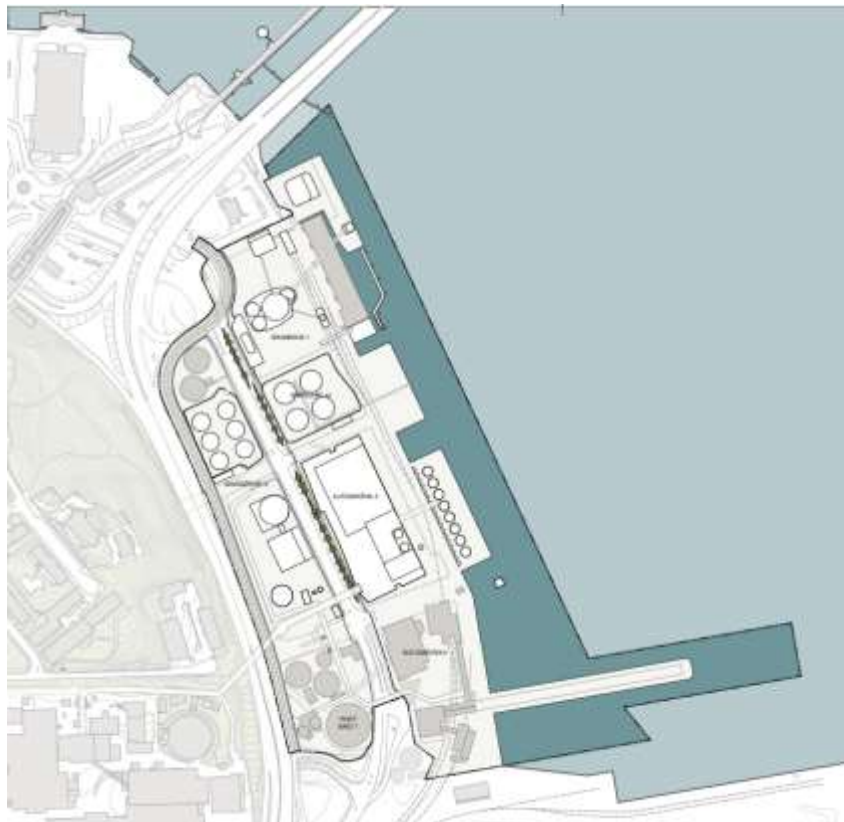
Området är sedan tidigare planlagt för industri och idag finns redan infrastruktur och ett antal befintliga verksamheter. Stockholms Hamn AB arrenderar idag stor del av Energihamnen från exploateringskontoret och de arrenderar i sin tur ut mark till bland annat Stockholm Exergi AB och Betongindustri AB (numera Heidelberg Materials Betong Sverige AB) som har en betongfabrik. Stockholm Exergi AB använder arrenderade

områden för bränslehantering (mottagning, lagring och distribution) och en värmepump.

Sedan 2017 pågår arbete med en ny detaljplan. Den nya detaljplanen ska ge förutsättningar för att utöka och förtäta industriverksamheten och säkerställa ett spårvägsreservat. I den nya detaljplanen medges Stockholm Exergi AB utökad lagring av bränslen för energiproduktion och en ny produktionsanläggning samt en bio CCS-anläggning. Stockholms Hamn AB medges reservat för bränslelagring kopplat till hamnverksamheten, delvis som ersättning för nedläggningen av Loudden, och Heidelberg Materials Cement Sverige AB får anlägga en cementdepå för att ersätta depån i Lövholmen.

Genom Energihamnen går ett pendelcykelstråk mellan city och Lidingö samt bil- och busstrafik längs Norra Hamnvägen i nord-sydlig riktning. En ombyggnation syftar till att förbättra Norra Hamnvägen för gående och cyklister men också som ett led i att förstärka den rumsliga kopplingen med Norra Djurgårdsstaden samt möjliggöra omhändertagande av dagvatten.

Detaljplanen för Energihamnen har varit på samråd september-oktober 2018 och planeras gå på granskning kvartal 2 2024 och antagande av kommunfullmäktige kvartal 4 2024.



Situationsplan framtagen till granskning av detaljplan, Urban Design.

Strax söder om Energihamnen ligger projektet Valparaiso/Hamnåfarten. Här pågår planläggning för kontor och bostäder. I Valparaiso kommer man skära av ett antal ledningar när påfartens förlängning till Norra länken anläggs. Detta innebär att avloppsledningen som kommer från Ropsten/Kolkajen, norr om Energihamnen, måste ha kopplats in på en ny driftsatt avloppspumpstation innan Valparaiso/Hamnåfarten går in i genomförandeskedet. Avloppsledningen behöver vara driftsatt innan projektet Kolkajen är utbyggt som beräknas till år 2029. Tidigare bedömningar har pekat ut Energihamnen som lämpligt läge för den nya avloppspumpstationen. Ett tidigare studerat läge inom kvarteret Port Said visade sig i samband med systemhandlingsarbetet inte vara möjligt då självfallsledningen kräver en viss höjd och man såg en komplex konflikt med andra underjordiska ledningslag. Ett omtag gjordes i projektet för att hitta ett nytt läge och tillsammans med SVOA och Stockholm Exergi AB har projektet utrett och hittat en möjlig placering inom kvarteret Singapore norr om Tredje Tvärvägen.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden beslutar anvisa mark 2017-09-21 och inriktningsbeslut 2018-06-14.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-PM för detaljplaneläggning 2017-11-23.

Exploateringsnämnden beslutar om reviderat inriktningsbeslut för Energihamnen 2021-03-11.

I detta ärende uppgår investeringen till 21 miljoner kronor.

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar från och med beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett negativt nettonuvärde om 15 miljoner kronor.

Marken där pumpstationen anläggs kommer att planläggas som E-område och upplåtas vederlagsfritt i enlighet med gällande markavtal tecknat mellan Staden och SVOA.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 21 miljoner kronor. Utgifterna avser främst byggnation av avloppspumpstation inklusive deponi av förorenade massor samt markförstärkning i form av lättfyll på del av Norra Hamnvägen.

Investeringsinkomsterna beräknas till cirka 5 miljoner kronor, varav huvuddelen utgörs av vidarefakturerering till ledningsägare.

Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 25 procent.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 21 miljoner kronor och investeringsinkomsterna till cirka 5 miljoner kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2023	2024	2025	2026	2027	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	0,0	-10,0	-10,5	0,0	0,0	0,0	-20,5
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	2,5	2,6	0,0	0,0	0,0	5,1
Nettoutgift (-) /-inkomst	0,0	-7,5	-7,9	0,0	0,0	0,0	-15,4
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2024. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0 miljoner kronor. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 1 miljon kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar.

Ekonomiska osäkerheter

En osäkerhetsfaktor som finns är tidplanen för Valparaiso/Hamnåfarten. Om dess tidplan förskjuts kan det innebära att SVOAs pumpstation är klar långt före behovet att driftsätta den uppstår. Detta är dock en risk SVOA är medvetna om och de kommer ta över ansvaret för pumpstationen efter godkänd slutbesiktning.

Tidigare uppskattad kostnadskalkyl för genomförandet av projektet kommer att överskridas av flera skäl, bland annat har omfattningen av Norra Hamnvägens genomförande ökat men även omvärldsfaktorer har drivit upp kostnaderna.

Slutsats ekonomi

Sammanfattningsvis kan konstateras att delprojektet för förberedande arbeten i Energihamnen redovisar ett negativt nettonuvärde för staden om ca 15 miljoner kronor. Projektet ingår som en del av inriktningsbeslutet för Energihamnen, som vid senaste revideringen redovisade ett positivt nettonuvärde om 191 miljoner kronor (ExplN 2021-03-11). Uppdaterade kalkyler indikerar på ökade utgifter och ett försämrat nettonuvärde för

projektet, någon exakt beräkning har dock inte utförts i väntan på mer kvalitetssäkra uppgifter.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Bostadsbebyggelse

Genom ett förtida genomförande kan staden anlägga SVOAs pumpstation inom Energihamnen. Detta medför att projektet Valparaiso/Hamnåfarten kan löpa på och därmed planera för bostäder och påbörja genomförande av påfarten till Norra Länken från hamnen.

Tillgänglighet

Tillgänglighetsfrågorna hanteras i detaljplanen för Energihamnen. Med anledning av den typ av industriverksamhet som drivs inom området planeras inga vistelseytor. För pumpstationen följs vedertagna regler och föreskrifter samt SVOAs särskilda anvisningar.

Barnrättsperspektivet

Projektet bedöms inte ha någon påverkan på barn.

Miljömässig hållbarhet

Energihamnen är en del av Norra Djurgårdsstaden och förhåller sig till de mål som är uppsatta i Program för hållbar stadsutveckling, Norra Djurgårdsstaden visar vägen för en hållbar framtid. Vilket även delgenomförandet kommer förhålla sig till.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

I Energihamnen finns inga grönytor. Möjligheten till åtgärder för att tillföra rekreativa och ekologiska värden utreds under planprocessen.

Genomförandefrågor

Tidplan

Entreprenaden planeras till byggstart kvartal 3 år 2024 och bedöms pågå under ett år.

Risker och osäkerheter

De största riskerna med de förberedande arbetena i projektet är:

- Geotekniska förhållanden är sämre än antaget.
- Okända underjordiska konstruktioner/anläggningar.
- Eventuell tillståndsansökan krävs.
- Avtal med Stockholms Hamn AB inte är tecknat vilket innebär att staden inte har formell rådighet till arbetsområdet.
- Hinder som inte kan förutses.
- Följdverkningar och påverkan på tidplan för kommande aktiviteter vid problem.
- Logistik ihop med närliggande entreprenader/verksamheter och framkomlighet för fordonstrafik samt tredje man.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat förslaget till utbyggnad av avloppspumpstation med stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret, Stockholm Exergi AB, Stockholm Vatten och Avfall AB och Stockholms Hamn AB.

Kontorets sammanfattande bedömning

Genom ett delgenomförande har staden möjlighet att påbörja byggnation och förberedande arbeten innan detaljplanen för Energihamnen antagits. På så sätt möjliggörs att SVOAs avloppspumpstation kan färdigställas innan Stockholm Exergi AB begränsar åtkomsten till området för att anlägga deras planerade bio CCS-anläggning. Om vi inte gör dessa förberedande arbeten är ett troligt scenario att staden behöver avvakta tills Stockholm Exergi AB är klara med sin byggnation vilket med stor sannolikhet innebär att staden inte kan säkerställa att det finns en driftsatt pumpstation när Valparaiso/Hamnpåfarten går in i genomförandeskedet. Konsekvensen av det är att genomförandet av Valparaiso/Hamnpåfarten kan behöva senareläggas. Om tidsförskjutningen blir stor kan en ytterligare konsekvens bli att det inte finns någon driftsatt avloppspumpstation för Kolkajen att ansluta sig till den dagen behov uppstår.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal