

Handläggare
Exploateringskontoret
Daniel Gleimar
Projekt öst
Telefon: 08-508 876 11

Till
Exploateringsnämnden
2024-06-13
Trafiknämnden
2024-06-13

Trafikkontoret
Ingemar Flygare
Infrastrukturavdelningen
Telefon: 08-508 262 05

Genomförandeavtal avseende tunnel för högspänningskablar inom Elektriciteten 6 i Hjorthagen, Norra Djurgårdsstaden

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner för egen del genomförandeavtal avseende tunnel för högspänningskablar inom Elektriciteten 6 i Hjorthagen, Norra Djurgårdsstaden med Ellevio AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa genomförandeavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Trafiknämnden godkänner för egen del genomförandeavtal avseende tunnel för högspänningskablar inom Elektriciteten 6 i Hjorthagen, Norra Djurgårdsstaden med Ellevio AB och ger trafikkontoret i uppdrag att träffa genomförandeavtal enligt förslag i utlåtandet.
3. Exploateringsnämnden beslutar om att omedelbart justera beslutspunkt 1.
4. Trafiknämnden beslutar om att omedelbart justera beslutspunkt 2.

Exploateringskontoret
Projekt öst

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 876 11
Växel 08-508 276 00
daniel.gleimar@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sverker Henriksson
Biträdande Förvaltningschef
Exploateringskontoret

Göran Carlberg
Avdelningschef
Exploateringskontoret

Gunilla Glantz
Förvaltningschef
Trafikkontoret

Peter Granström
Avdelningschef
Trafikkontoret

Staffan Lorentz
Enhetschef
Exploateringskontoret

Sammanfattning

År 2004 tecknades ett ramavtal (Ramavtalet) rörande intentioner om framtida markanvändning inom Hjorthagen mellan staden, Ellevio AB (dåvarande Fortum Distribution AB), Stockholms Hamn AB och Stockholm Exergi AB (dåvarande AB Fortum Värme). I enlighet med Ramavtalet ska befintlig ställverksanläggning inom fastigheten Elektriciteten 6 flyttas till en annan plats. Parterna är nu överens om att ytan för ställverket inom Elektriciteten 6 istället ska minska, eftersom parterna inte hittat alternativ mark till Ellevio AB. På marken som frigörs ska det uppföras bostadsbebyggelse och en kontorslamell som utgör skärmande bebyggelse mot Stockholm Exergis anläggning.

En ny tunnel inom kvarteret Elektriciteten i Hjorthagen, Norra Djurgårdsstaden ska uppföras under mark som en förlängning av Hjorthagentunneln. Den nya tunneln är en förutsättning för en ny ställverksanläggning på platsen. Dagens ställverksanläggning är ett luftisolerat ställverk och den nya ställverksanläggningen blir ett gasisolerat (GIS) som kommer ta mindre yta i anspråk. En minskad yta för ställverksanläggningen medför att anslutningspunkter ska flyttas.

Exploateringskontoret och trafikkontoret har gemensamt tagit fram förslag till genomförandeavtal med Ellevio AB som reglerar samverkan, åtaganden och markupplåtelser rörande utbyggnad av ny tunnel för förläggning av högspänningskablar. I avtalet regleras även ägande samt drift- och underhåll av berörda anläggningar.

Enligt förslaget till genomförandeavtal bekostar Ellevio AB den nya tunneln. Ersättning till Ellevio AB för flytt av kabelanslutningspunkter regleras enligt förslag till markanvisningsavtal, som avses beslutas om i exploateringsnämnden 2024-06-13 (dnr E2024-01150). Förutsättningen för utbetalning av ersättning till Ellevio AB, enligt förslag till

markanvisningsavtal, är att delar av tomträten för framtida bostäder och den breddade delen av Jägmästargatan återlämnas till staden. I det fall ny detaljplan inte vinner laga kraft, eller inskränkning av tomträten inte genomförs, utbetalas ingen ersättning till Ellevio AB.

Projektet Elektriciteten ingår i det reviderade inriktningsbeslutet för Hjorthagen som antagits av kommunfullmäktige 2020-11-02 (dnr E2019-03568). Stadens inkomster och utgifter för detta projekt är en del i den samlade redovisningen för Hjorthagen. Kontoret bedömer att exploateringen medför ett överskott till staden.

Ellevio AB ska bygga och äga den nya tunneln. Den befintliga Hjorthagentunneln och tillhörande anläggningar ska inte försämrans genom den nya tunneln.

Bakgrund

Fastigheten Elektriciteten 6 ligger i Hjorthagen och ingår i stadsutvecklingsprojektet Norra Djurgårdsstaden. Ellevio AB är tomträttshavare av fastigheten Elektriciteten 6. På platsen står idag en ställverksanläggning som uppförts under mitten av 1900-talet och som avgränsas av ett perimeterskydd. Elektriciteten 6 angränsar till Stockholm Exergis anläggning Värtaverket i öster och till smalhus-området Abessinien i väster. Hjorthagsskolan och Hjorthagens tennisbanor är belägna norr om området. Kvarteret Starkströmmen ligger söder om området. Kommande exploatering inom Elektriciteten 6 genomförs i enlighet med Fördjupat program för Hjorthagen från 2009.

Befintligt ställverk ska avvecklas och ersätts med ett modernt gasisolerat ställverk (GIS) inom östra delen av området, som tar mindre yta i anspråk, enligt gällande detaljplan. Nybyggnationen av ny ställverksanläggning uppgår till ca 4 230 m². Inom området som frigörs genom avvecklingen av befintligt ställverk ska detaljplaneläggning för ny bostads- och kontorsbebyggelse prövas.

Tidigare avtal och beslut

Under år 2004 tecknades ett ramavtal (Ramavtalet) med innefattande intentioner om framtida markanvändning inom

Hjorthagen mellan staden, Ellevio AB (dåvarande Fortum Distribution AB), Stockholms Hamn AB och Stockholm Exergi AB (dåvarande AB Fortum Värme). I enlighet med Ramavtalet ska befintlig ställverksanläggning flyttas till en annan plats för att möjliggöra bostäder inom Elektriciteten 6. Parterna är nu överens om att ställverksanläggningen istället ska minska i ytstorlek, eftersom det inte kunnat hittas alternativ mark för ändamålet. På marken som frigörs ska det prövas för detaljplaneläggning av bostadsbebyggelse och en skärmande kontorslamell mot Stockholm Exergis anläggning. Projektet Elektriciteten ingår i det reviderade inriktningsbeslutet för Hjorthagen antagits av kommunfullmäktige 2020-11-02 (dnr E2019-03568). Stadens inkomster och utgifter för detta projekt är en del i den samlade redovisningen för Hjorthagen. Kontoret bedömer att exploateringen medför ett överskott till staden.

Den nya ställverksanläggningen och ny tunnel genomförs enligt gällande detaljplan stadsplan 6917 från år 1970. Markområdet inom fastigheten Elektriciteten 6 är avsedd för industriändamål. Exploateringen genomförs i enlighet med fördjupat program för Hjorthagen som godkänts 2009-05-19 i stadsbyggnadsnämnden.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts gemensamt av exploateringskontoret och trafikkontoret.

Genomförandeavtalet

I genomförandeavtalet regleras samverkan, åtaganden och upplåtelse av mark för byggnation av ny tunnel som förlängning av Hjorthagentunneln inom fastigheten Elektriciteten 6. Ägande och utförande av ny tunnel regleras även i genomförandeavtalet samt åtgärder och anpassningar av Hjorthagentunneln med tillhörande anläggningar.

Den nya tunneln ska ägas av Ellevio AB som ansvarar för utförande samt drift- och underhåll av denna. Hjorthagentunneln och dess tillhörande anläggningar inklusive teknikbyggnad ska fortsättningsvis ägas samt drift- och underhållas av trafikkontoret. Den nya tunneln ska inte försämra Hjorthagentunneln och dess tillhörande anläggningar.

För att genomföra byggnationen behöver Ellevio AB tillfälligt nyttja mark inom tilliggande kvarteret Starkströmmen för arbets- och etableringsområde. Permanent markanspråk för rättighet till den nya tunneln avses säkras genom ledningsrätt. Ellevio AB och Stockholms stad ska verka för att den nya tunneln kan utföras och färdigställas under perioden juli år 2024-januari år 2025. Då kvarteret Starkströmmen ska bebyggas med kontor och depå för Norra Länken behöver arbets- och etableringsområdet återlämnas så snart tunnelarbetena är klara. Att byggstart kan ske snarast gör att föreliggande ärende önskas omedelbart justerat.

Ekonomi

Enligt framtaget förslag till genomförandeavtal bekostar Ellevio AB den nya tunneln. Staden ska genom exploateringsnämnden ersätta Ellevio AB för flytt av kabelanslutningspunkter regleras enligt förslag till markanvisningsavtal, som avses beslutas om i exploateringsnämnden 2024-06-13 (dnr E2024-01150). Enligt förslag till markanvisningsavtal ska staden genom exploateringsnämnden ersätta Ellevio AB med 39,3 miljoner kronor för flytt av kabelanslutningspunkter. Ersättningen ska justeras med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex för januari månad 2023 jämfört med senaste fastställda tal då ersättningen betalas ut.

Förutsättningen för utbetalning av ersättning från staden genom exploateringsnämnden till Ellevio AB, enligt förslag till markanvisningsavtal, är att delar av tomträtten för framtida bostäder och den breddade delen av Jägmästargatan återlämnas till staden. I det fall ny detaljplan inte vinner laga kraft, eller inskränkning av tomträtten inte genomförs, utbetalas ingen ersättning till Ellevio AB.

Analys och konsekvenser

Kvarteret Elektriciteten är en viktig del av stadsutvecklingsprojektet Norra Djurgårdsstaden. Enligt Ramavtalet ska ställverket på platsen flyttas till en annan plats för att möjliggöra bostäder inom Elektriciteten 6. Ellevio AB och staden är nu överens om att ställverket istället ska minska i yttorlek inom fastigheten Elektriciteten 6, då det inte hittats alternativ mark för flytt av ställverksanläggningen.

Ställverksanläggningen behöver moderniseras för att säkerställa stadens elförsörjning. Samtidigt tillskapas yta för att möjliggöra ca 150-200 bostäder på marken som frigörs då ställverksanläggningen minskar i ytstorlek. Dessutom ska en lamellbyggnad med innehåll av ca 7 000 m² kontor inklusive en fördelningsstation uppföras som skärmande bebyggelse längs Jägmästargatan. Jägmästargatan ska breddas och ändras i utformning med planerat dubbelriktat cykelstråk på östra sidan. Exploateringen medför ett viktigt tillskott till nya bostäder och arbetsplatser inom kollektivtrafikhärläge. En utveckling av fastigheten innebär en ökad trygghet och förbättrad tillgänglighet i Hjorthagen med en funktionsblandad stadsmiljö. En mindre ställverksanläggning medför att anslutningspunkter behöver flyttas.

Exploateringskontorets och trafikkontorets förslag

Kontoren föreslår att exploateringsnämnden och trafiknämnden godkänner genomförandeavtalet avseende tunnel för förläggning av högspänningskablar inom fastigheten Elektriciteten 6 i Hjorthagen, Norra Djurgårdsstaden och ger kontoren i uppdrag att träffa genomförandeavtal enligt förslag i utlåtandet.

Slut

Bilagor

1. Genomförandeavtal. (Sekretess)