



Handläggare: Urban Edvardson  
Region Innerstad  
Markbyrå  
Tel: 508 262 27

2001-01-25

Till  
Gatu- och fastighetsnämnden

**Principöverenskommelse om omlokalisering av Gasverkets  
gaslagring m m för att möjliggöra en framtida exploatering av  
Hjorthagen.**

**FÖRSLAG TILL BESLUT**

1. GFN beslutar godkänna föreliggande principöverenskommelse med Birka Värme Stockholm AB och Birka Nät AB om omlokalisering av Gasverkets gaslagring samt markförläggning av kraftledning och avveckling av ställverk inom fastigheten Elektriciteten 6,
2. GFN uppdrar åt kontoret att hos stadsbyggnadskontoret beställa detaljplaneutredningar i enlighet med detta tjänsteutlåtande
3. GFN bemyndigar kontoret att vidtaga erforderliga förberedelser för en framtida exploatering av Gasverkstomten och Storängskroksområdet,
4. GFN bemyndigar kontoret att med Vägverket omförhandla genomförandeavtalet för Norra Länken,
5. GFN besvarar Motion (nr 63) av Rolf Lindell (s) om bostäder på Ställverkstomten i Hjorthagen genom att till kommunstyrelsen överlämna och återropa detta tjänsteutlåtande.

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Anders Berglund

**SAMMANFATTNING**

Kontoret har upprättat ett förslag till principöverenskommelse med Birka Energi om dels omlokalisering av gaslagringen vid Gasverket, dels förtida markförläggning av kraftledning i luft genom Hjorthagen samt flyttning av ställverket inom fastigheten Elektriciteten 6. Ett nyttillskott om totalt ca

---

\\web01\inetpub\gfk.yourvoice.se\work\2001-02-20\Tjut\09.doc

Bilaga 1: Principöverenskommelse

2: Motion av Rolf Lindell (s) om bostäder på Ställverkstomten

2200 bostadslägenheter skulle härigenom kunna tillskapas. Arrendeställena vid Storängskroken rivs och delar av Gasverkstomten och Storängskroken saneras.

## UTLÅTANDE

### Bakgrund

Inom Hjorthagen/Lilla Värtanområdet bedriver Birka Värme Stockholm AB och Birka Nät AB verksamheter som omfattar produktion av stadsgas, el, fjärrvärme, fjärrkyla och distribution av el. Värtaverket, gasverket och värmepumparna vid Ropsten samt ställverk i Hjorthagen är strategiska anläggningar för energiförsörjningen. Värtaverket försörjs av kol, olja och biomassa som levereras med båt eller järnväg och lossas i energihamnen i Lilla Värtan. Lagring sker i bergtrum och i cisterner vid Norra Kajen. Gasverket försörjs med nafta från energihamnen via ledning till spaltgasverket och gasol på järnväg. Till ställverket går två stycken 220 kV kraftledningar vars elkraft sedan distribueras ut till centrala Stockholm via kablar i tunnel eller mark. Distributionsnätets uppbyggnad innebär att lokaliseringen är låst till Hjorthagenområdet. Vid Storängskroken ligger ett område för småindustri.

För Gasverksområdet mellan Tumbatältet och Lilla Värtan är marken reserverad för mellanlagring och krossning av massor från Norra Länken. Tidpunkten för byggstart av Norra Länken är osäker i dagsläget, men bedöms tidigast kunna starta under år 2004.

Gasverkstomten och Storängskroksområdet är belastat med markföroreningar.

Gatu- och fastighetsnämnden beslöt 2000-04-11 uppdra åt kontoret att hos stadsbyggnadskontoret beställa planutredning för Storängskroksområdet i enlighet med kontorets tjänsteutlåtande daterat 2000-02-22. I utlåtandet sägs att en sådan planutredning även bör innefatta ett alternativ för småindustri.

Gatu- och fastighetsnämnden beslöt 2000-05-11 i samband med ärendet ”Ansökan om tillstånd enligt miljöbalken att genomföra en sanering av förorenad mark och sediment i Stockholm” att uppdra åt kontoret att redovisa en tidplan för marksaneringen av Gasverkstomten.

Gasverkstomten och området vid Storängskroken, utgör enligt översiktplanen stadsutvecklingsområde.

### Förslag till principöverenskommelse med Birka Värme Stockholm AB och Birka Nät AB

För att möjliggöra en exploatering för bostäder och arbetsplatser m m så länge stadsgasproduktionen pågår krävs att viss omlokalisering inom området sker. Kontoret har därför upprättat ett förslag till överenskommelse med Birka Energi som innebär att parterna skall utreda förutsättningarna att flytta gaslagringen från befintliga gasklockor till en ny anläggning i

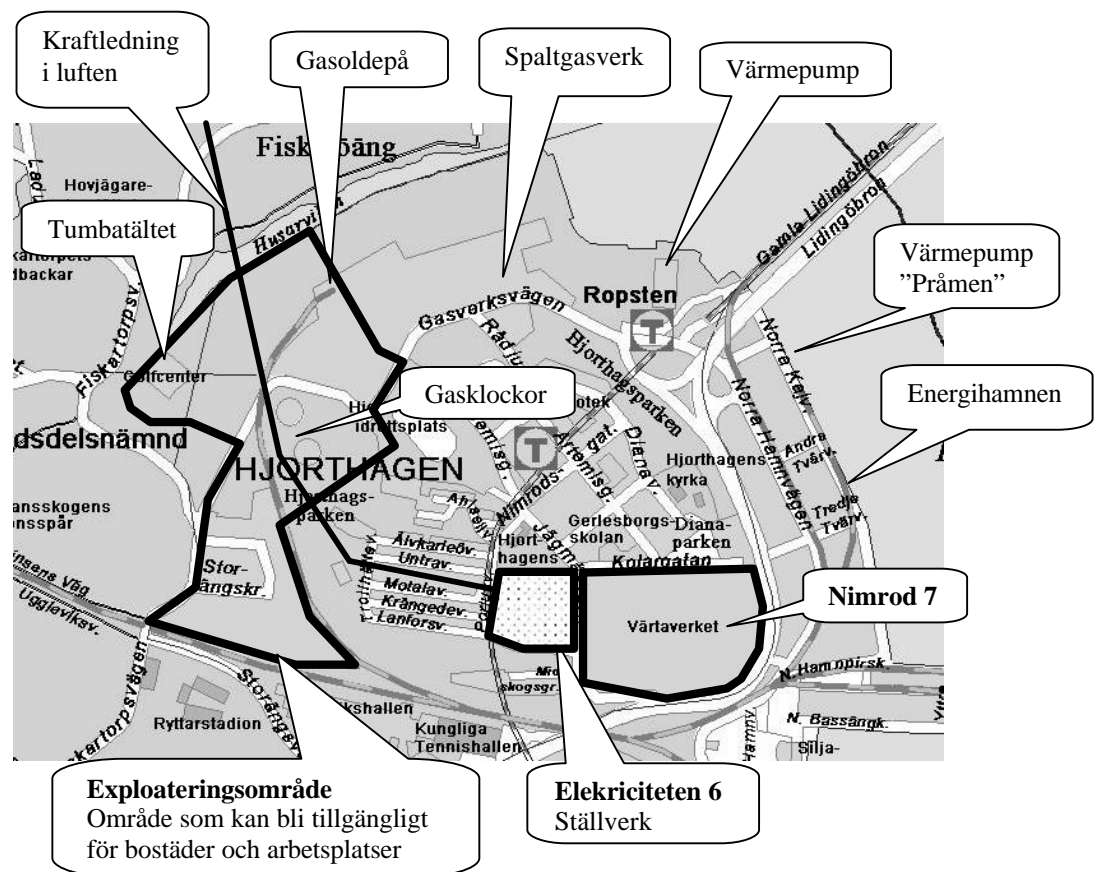
anslutning till spaltgasverket. Härvid skall även utredas ny sträckning via Ropsten för befintligt järnvägsstickspår.

Parterna skall vidare studera energihammens framtida utbredning och funktion.

Enligt överenskommelsen förbinder sig parterna vidare att verka för att värmepumpanläggningen norr om Lidingöbron detaljplanläggs för sitt nuvarande ändamål.

För de två 220 kV kraftledningarna som förser ställverket med el har Birka Nät AB sökt förlängd koncession t o m 2015. Under denna tid har bolaget för avsikt att lägga om luftledningarna till kabel i mark, tunnel e.d. Under förutsättning att staden bidrar till kostnaderna för en markförläggning av luftledningarna och flytt av ställverket är bolaget berett att verka för att en markförläggning inom Hjorthagen och en avveckling av befintligt ställverk inom fastigheten Elektriciteten 6 tidigareläggs.

För överenskommelsens närmare innebörd hänvisas till **bilaga 1**.



## Konsekvenser

-ekonomiska

Flyttningen av gaslagringen till nytt läge har av Birka Energi uppskattats till ca 200 miljoner kronor exklusive rivningskostnaderna för gasklockorna. Kostnaderna för markförläggning av kraftledning (hela sträckan genom Nationalstadsparken fram till ställverket) inklusive flytt av ställverket har uppskattats till 500-600 Mkr.

Kostnaderna för sanering av hela markområdet från Ropsten till Storängskroken har av dåvarande Stockholm Energi tidigare uppskattats till ca 500 miljoner kronor. Det område som nu kan bli aktuellt för bebyggelse är ungefär hälften så stort. Hur stora kostnaderna verkligen blir är osäkert, men troligen är de högre än 250 Mkr.

*-miljö*

Genom en omlokalisering av gaslagringen kan stora områden friställas och saneras. Avvecklingen/flyttning av ställverket och nedgrävning av befintlig kraftledning ger stora miljöfördelar.

*-måluppfyllelse*

Två mål uppfylls. Dels stadens mål om att tillskapa bostäder och arbetsplatser, dels stadens mål om att sanera förorenade markområden.

*- näringsliv och jobb i regionen*

Området vid Storängskroken har sedan lång tid nyttjats för småindustriverksamhet. Områdets södra del är detaljplanelagd för industriändamål. Inom detta område är marken upplåten med tomträtt och bebyggd med större byggnader. Områdets norra del är inte detaljplanelagd och upplåten med arrenderätt. En sanering av Storängskroksområdet kommer att innebära att stora delar av området måste rivas. Förutsättningarna för näringsliv och jobb i regionen bör dock, under förutsättning att området framledes även nyttjas för småindustri, vara goda.

## **Kontorets förslag/synpunkter**

*Allmänt*

Kontoret anser att det nu föreliggande förslaget är mycket intressant. Förslaget ger möjligheter att på relativt kort sikt få tillgång till mark för bostäder och arbetsplatser.

*Flyttning av gaslagringen m m*

Avsikten är att förlägga gaslagringen i så nära anslutning till spaltgasverket som möjligt. Antingen grävs gaslagret ned i marken eller också byggs några små gasklockor (högtrycksklockor) ovan mark. Genom den sistnämnda metoden undviker man att röra den förorenade marken.

När anläggningen är tagen i drift kan de gasklockor, som idag används för gaslagring, rivas. De av Ferdinand Boberg ritade tegelgasklockorna avses bevaras.

### *Markssanering*

En strategi för sanering av området är att man börjar saneringsarbetena uppströms (grundvattnet och föroeningarna rör sig mot Husarviken/Lilla Värtan), dvs med Storängskroksområdet. Kontoret avser inom kort återkomma till nämnden med en närmare redovisning härav.

### *Ställverkstomten (Elektriciteten 6)*

Staden har under lång tid diskuterat frågan om bostäder på fastigheten Elektriciteten 6 med Birka Energi. Bolaget har dock hittills inte varit berett att flytta sitt befintliga ställverk från tomten.

Som nämnts ovan har Birka Nät AB sökt förlängd koncession t o m 2015 för kraftledningarna som går till ställverket. Ställverket berörs ej av ansökan. Bolaget är nu berett att diskutera en tidigareläggning av markförläggningen av kraftledningarna och en flyttning av ställverket från fastigheten Elektriciteten 6. En förutsättning för en tidigareläggning är dock att staden bidrager till kostnaderna härför.

I motion (nr 63) om bostäder på Ställverkstomten i Hjorthagen hemställer Rolf Lindell (s) att berörda nämnder och förvaltningar tar upp förhandlingar med Birka Energi om en snabbavställning av Ställverkstomten och en nedgrävning av högspänningsledningen genom Hjorthagen och att berörda nämnder och förvaltningar vidtar nödvändiga åtgärder för att starta planeringsprocessen så att bostäder på Ställverkstomten kan byggas snarast möjligt. Motionen biläggs som **bilaga 2**.

Kontoret delar motionärens uppfattning att Ställverkstomten så snart som möjligt ska bebyggas med bostäder.

### *Norra Länken*

Delar av Gasverkstomten är avsett för mellanlagring och krossning av massor från Norra Länken. Den verksamheten torde inte kunna bedrivas här om en exploatering av området nu kommer till stånd. Ett ersättningsläge härför kan således bli aktuellt. Ett område som tidigare diskuterats är invid Louddens oljehamn vid Lindarängen.

En annan vital fråga är Norra Länkens anslutning till Hamnen. En översyn av detaljplanen kan bli aktuell.

En omförhandling med Vägverket om genomförandeavtalet för Norra Länken måste ske.

### *Genomförande*

Principöverenskommelsen innebär att kontoret nu arbetar vidare med Birka Värme Stockholm AB och Birka Nät AB för att i detalj få fram kostnader och förutsättningar för ett genomförande av projekten.

Birka Värme Stockholm AB beräknar att en omlokalisering av gaslagringen tar ca två år att genomföra. Saneringsarbeten inom exploateringsområdet på Gasverkstomten och Storängskroksområdet bör kunna påbörjas under år 2002. Exploateringen innebär att arrendeställena inom Storängskroken rivs. En detaljplan för exploateringsområdet bör enligt kontoret kunna vara klar om ca 2,5 år. En lämplig utbyggnadstakt är fem år. En osäkerhet vid utbyggnaden är kraftledningarna genom området. Detaljplanearbete bör påbörjas snarast.

Birka Nät AB bedömer att det tar minst 4-5 år att gräva ned kraftledningarna genom Hjorthagen och att avveckla ställverket på fastigheten Elektriciteten 6. En förutsättning härför är dock att den fortsatta sträckningen genom eller utanför Nationalstadsparken är löst. Arbetet med ny detaljplan för det nya ställverket med hänsyn tagen till eventuella kopplingar till Norra Länken (exempelvis avfarten till Hamnen) bör påbörjas snarast.

#### *Exploateringsekonomi*

Exploateringsekonomi är beroende av hur hög exploatering som kan tillåtas. Enligt kontorets bedömning torde minst 2000 bostadslägenheter kunna inrymmas inom Hjorthagen och Storängskroken. Inom Ställverkstomten Elektriciteten 6 bedöms ca 200 lägenheter kunna uppföras.

Staden kommer att ha kostnader i samband med Birka Värme Stockholm AB:s omlokalisering av gaslagringen. Enligt kontorets bedömning måste staden ta den andel av kostnaden härför, som det inte är företagsekonomiskt rimligt att Birka Värme Stockholm AB tar.

Staden kommer också att ha kostnader för förtida markförläggning av kraftledning och flyttning av ställverk.

En stor kostnad för staden är marksaneringskostnaden.

Vid exploateringen av området tillkommer sedvanliga kostnader för gator, parker, ledningar m m.

Enligt kontorets bedömning torde en exploatering av aktuell del av Gasverkstomten och Storängskroksområdet ge ett godtagbart resultat för staden.

SLUT