

Utlåtande Rotel I (Dnr KS 2021/1443)

**Markanvisning för energiproduktionsanläggning till Stockholm Exergi AB samt markanvisning för återvinningscentral till Stockholm Avfall AB inom fastigheten Hässelby Villastad 36:1 i Hässelby Villastad**

Reviderat inriktningsbeslut

Framställan från exploateringsnämnden

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Markanvisningsavtal enligt bilaga 2 till utlåtandet godkänns.
2. Reviderad inriktning för exploatering inom Hässelby Villastad 36:1 godkänns.
3. Exploateringsnämnden medges rätt att fortsätta utreda förutsättningarna för exploatering inom Hässelby Villastad 36:1 till en investeringsutgift upp till 41,5 mnkr som underlag för ett kommande genomförandebeslut.
4. Utgifterna för år 2022 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2023.

**Föredragande borgarrådet Anna König Jerlmyr** anför följande.

Ärendet

I förslaget till reviderat inriktningsbeslut planeras för nybyggnation av en energiproduktionsanläggning om högst 620 MW tillförd bränsleeffekt i Lövsta. Förslaget innehåller även nybyggnation av en återvinningscentral utmed Lövs-tavägen då den föreslagna placeringen av energiproduktionsanläggningen innebär att återvinningscentralen måste få en annan lokalisering.

Den föreslagna placeringen av energiproduktionsanläggningen innebär vidare att Lövstabadet, småbåtshamnen och båtuppläggningsplatsen behöver flyttas till annan plats.

Stockholm Exergi AB ska förvärva marken för den nya energiproduktionsanläggningen i Lövsta till marknadspris. Avtalet reglerar också att det i överenskommelsen om exploatering inklusive köpeavtal för fastigheten ska finnas ett takbelopp för stadens kostnadsansvar för sanering i mark, vatten och sediment. Marken för återvinningscentralen ska upplåtas med tomträtt till Stockholm Avfall AB.

Miljö tillståndsprocessen är styrande för tidplanen. Efter att miljö tillstånd utfärdats kan de ekonomiska villkoren regleras. I markanvisningsavtalet fastställs att överenskommelsen om exploatering mellan staden och Stockholm Exergi AB inklusive köpeavtal för fastigheten ska ingås innan stadsbyggnadsnämnden godkänner detaljplanen.

En förutsättning för ett nytt kraftvärmeverk i Lövsta är en ny huvudledning för fjärrvärme med stor kapacitet som förbinder Lövsta med de centrala delarna av fjärrvärmenätet. Avtalet reglerar att en sammanbindningsledning för fjärrvärme, rökgaskondensat, vatten och avlopp ska anläggas mellan Huvudsta och den nya energiproduktionsanläggningen i Lövsta.

De sammanlagda utgifterna för exploateringsnämnden beräknas till cirka 381,6 mnkr och inkomsterna beräknas till cirka 33,5 mnkr i löpande prisnivå. Försäljningsinkomsterna beräknas till 320,6 mnkr. Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar negativt nettonuvärde om 95 mnkr.

Investeringskalkylen visar ett negativt nettonuvärde och det finns stora ekonomiska osäkerheter, bland annat gällande föroreningssituationen och villkoren i ett kommande miljö tillstånd. Ett nytt kraftvärmeverk kommer att bidra med ny kapacitet för att trygga Stockholms el- och värmeförsörjning.

Stockholms stad ska bli en fossilbränslefri stad senast 2040. Energiproduktionsanläggningen i Lövsta är ett led i Stockholm Exergi AB:s omställning till förnybara och uthålliga bränslen i fjärrvärmeproduktionen.

## Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

*Stadsledningskontoret* ser positivt på att den planerade anläggningen ska ersätta äldre produktionsenheter med större miljö- och klimatpåverkan.

## Mina synpunkter

Det planerade kraftvärmeverket i Lövsta-anläggningen syftar till att trygga tillgången till hållbar fjärrvärme och el som helt kommer att baseras på förnybar eller återvunnen energi. Den nya anläggningen kommer därmed att bidra till en fortsatt långsiktigt hållbar utveckling av hela fjärrvärmesystemet i den växande Stockholmsregionen. Stockholms stad och Stockholm Exergi har under flera år utvecklat fjärrvärmesystemet mot en allt lägre klimatpåverkan och idag är 90 procent av fjärrvärmesystemet i Stockholm baserat på förnybar eller återvunnen energi – nu fortsätter detta arbete. Det planerade värmeverket handlar både om att kunna försörja staden med tillräckligt mycket värme samtidigt som energiförsörjningen ska vara både miljömässigt och ekonomiskt konkurrenskraftig.

I stadens budget 2022 har exploateringsnämnden och idrottsnämnden ett gemensamt uppdrag att verka för ersättningsytor för bad och båtplats i Lövsta med anledning av den nya energianläggningen. Det är viktigt att detta genomförs och att tiden för evakuering kan minimeras om och när detta blir aktuellt.

I övrigt hänvisar jag till stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

## Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Markanvisningsavtal Stockholm Exergi AB
3. Nuvärdeskalkyl
4. Nyckeltal

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Reservation** anfördes av borgarrådet Clara Lindblom (V) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Det reviderade inriktningsbeslutet godkänns med nedanstående tillägg
2. Stadens fortsatta deltagande i projektet villkoras med att Lövsta kraftvärmeverk inte medför några nettoutsläpp av fossil koldioxid
3. Staden är öppen för att användningsområdet ändras från kraftvärme till exempelvis biokolsproduktion om projektet av någon anledning inte kan fullföljas
4. Staden förbinder sig att ersätta bad- och båtplatserna senast två år efter att de befintliga rivs
5. Exploateringsnämnden genomför utökade informationsinsatser och medborgardialog inom ramen för projektet
6. Därutöver anför följande

Vänsterpartiet är i grunden positiva till ett nytt kraftvärmeverk i Lövsta eftersom det stärker den regionala energiproduktionen och bidrar till att trygga Stockholms fjärrvärme efter den viktiga nedläggningen av kolkraftverket KVV6. Men precis som kon-toren slår fast i ärendet är ett nytt kraftvärmeverk i Lövsta ett projekt som är förknippat med mycket stora utmaningar och risker. Riskerna härrör inte bara från ekonomi och tillståndsprovningar, utan också från klimat- och miljömässiga konsekvenser av projektet. All typ av förbränning orsakar miljöproblem, oavsett om det är biomassa eller avfall som förbränns. Dessutom ligger Lövsta inom Östra Mälarens vattenskyddsområde, vilket kräver långtgående åtgärder för att den nya verksamheten inte ska medföra att miljö kvalitetsnormerna överskridas och för att den för projektet nödvändiga muddringen av sjöbotten inte ska påverka drickskvaliteten negativt. Den nya lokaliseringen innebär dessutom att uppskattade bad- och båtplatser försvinner från platsen, samtidigt som det fortfarande är osäkert om dessa kan ersättas fullt ut.

Därför är vårt stöd till projektet förknippat med ett antal viktiga förbehåll.

### **1) Inga fossila nettoutsläpp från kraftvärmeverket**

Tillsammans med verksamhetsutövaren måste staden säkerställa att projektet inte innebär att vi låser in oss i en teknik som skapar efterfrågan på sopor från Europa och fördröjer övergången till ett cirkulärt samhälle. Vänsterpartiet är kritiska till att använda RDF-bränsle, som till stor del består av plast och därmed ger upphov till utsläpp av fossil koldioxid. Ska fossil plast förbrännas i kraftverket, vilket vi anser i möjligaste mån ska undvikas, måste koldioxiden antingen tas om hand genom CCS-teknik eller på annat sätt kompenseras, exempelvis genom en biokolsanläggning.

Vänsterpartiets långsiktiga vision för fjärrvärmens är att den bygger på elektricitet snarare än förbränning. Genom storskalig användning av värmepumpar och eventuell vätgasproduktion, drivna av fossilfri elproduktion, kan fjärrvärmens bli klimatneutral. Vi anser att staden och Stockholm Exergi bör gå i bräschen för en sådan utveckling men inser också att det ännu ligger längre fram i tiden.

### **2) Möjliggör ändrad inriktning från kraftvärme till biokolsproduktion**

Vi menar även att staden ska vara öppen för att användandet av det markanvisade området ändras från kraftvärme till exempelvis storskalig biokolsproduktion, om Lövsta-projektet av någon anledning inte kan fullföljas enligt plan.

Staden har redan uppfört en testanläggning som nu står i Bromma och Stockholm Exergi undersöker uppförandet av en mellanstor anläggning med förläggning i Brista. I en underlagsrapport till strategin för ett fossilbränslefritt Stockholm bedöms att länet producerar tillräckligt med organiskt material, inte minst avloppsslam, för att försörja en storskalig biokolsanläggning som skulle pyrolysera 500 kton råvaror till ca 60 kton biokol årligen. Det skulle ge en årlig klimatvinst på ca 250 000 ton CO<sub>2</sub>eq, vilket motsvarar det nuvarande totala lokala utsläppen från ca 100 000 invånare eller utsläppen från 325 000 supermiljöbilar.

En storskalig anläggning skulle innebära stora klimatvinster för Stockholms stad, och dessutom producera överskottsvärme som kan användas till fjärrvärmenätet och därmed uppfylla en del av det värmebehov som Lövsta är tänkt att tillgodose.

### **3) Ersätt bad- och båtplatserna inom två år**

Lövstabadet är ett viktigt område för västerortsborna – hit kommer man för att njuta av naturen och umgås med vänner och familj. Att badplatsen försvinner i och med etableringen av Lövstaverket är väldigt tråkigt. Lokalisering av nya bad- och båtplatser måste därför vara av högsta prioritet för staden. Därför menar vi att staden ska för-

binda sig till att säkerställa att de nya bad- och båtplatserna finns på plats senast två år efter att de befintliga rivits.

#### **4) Genomför utökade medborgardialoger**

Vänsterpartiet vill även lyfta behovet av tät dialog med de som bor i närheten av den nya verksamheten. Samrådsprocessen är bra, men ofta börjar samrådsprocesserna i ett senare skede. Eftersom ärendet berör många, och många är oroliga för hur den nya verksamheten kan påverka lokalmiljön, dricksvattnet och naturområden runt omkring, är det viktigt att dialogen når ut brett och i fler än en kanal. Ofta känner människor som är berörda av stora ingrepp i sina bekanta omgivning att det spelar liten roll vad de själva tycker.

Detta är ett viktigt beslut för framtida renare energi och det är därför mycket viktigt med bred och tydlig information som kan leda till en gynnsam dialog, där medborgare upplever förändringen som i huvudsak positiv och som en förbättring för området såväl som med fördelar för framtidens energibehov.

**Särskilt uttalande** gjordes av borgarrådet Karin Wanngård (S) enligt följande.

Byggandet av en ny energianläggning handlar om vår stads möjlighet att fortsätta växa och utvecklas, men också om att staden ska kunna nå sina klimatmål. Stockholm behöver både värme och el. Stadens fjärrvärme går mot en allt lägre klimatpåverkan och i dag är över 90 procent baserad på förnybar eller återvunnen energi. Med ny teknik för infångning och lagring av koldioxid kommer fjärrvärmens till och med göra staden klimatpositiv.

För att Stockholms stad ska kunna nå målen har det varit avgörande att det koldaddade kraftvärmeverket KVV6 i Värtan avvecklats. För att vi ska kunna säkra el och värme till staden är det en förutsättning att ett nytt hållbart kraftvärmeverk byggs.

Kraftvärmeverket kommer också att ersätta den äldre anläggningen i Hässelby. För Stockholms utveckling innebär detta att bostäder kommer kunna byggas på platsen när Hässelbyverket är ersatt och värme- och elproduktionen då är säkrad. Hässelbyverket är idag omgivet av bostäder och platsen skulle mer optimalt kunna användas som boendemiljö än som idag för ett kraftvärmeverk. Det nya bostadsområdet kommer kunna skapa bättre koppling mellan Hässelby strand och Hässelby villastad samtidigt som områdets populära strandpromenad och allmänna platser stärks och tillgängliggörs.

Lövsta är utpekad både i den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen, RUF5 2050, och i gällande översiktsplan, som lämplig för framtida energiproduktion. Ett nytt kraftvärmeverk behövs och många olika platser har studerats. Utredningarna visar att Lövsta är det bästa ur miljösynpunkt och placeringen här gör det möjligt att transportera bränslen med båt. Hela stadens fjärrvärmesystem stärks med placeringen i Lövsta, bland annat då leveranssäkerheten ökar genom möjligheten att förse både norra och centrala delar av Stockholm med fjärrvärme och el. Samtidigt är det viktigt att ha produktionskapacitet i västerort eftersom det är en mycket expansiv del av Stockholm med stora nybyggnationsprojekt. Givet de mycket komplicerade och känsliga förutsättningarna på platsen är det självklart avgörande att bygget sker med alla tillgängliga försiktighetsåtgärder.

För oss är det självklart att vi som stad måste ha ett helhetsperspektiv på utvecklingen av Stockholm. Det nya verket i Lövsta bidrar till en fortsatt långsiktigt hållbar utveckling av hela fjärrvärmesystemet i den växande Stockholmsregionen. För att Stockholm ska kunna nå sina klimatmål och trygga tillgången till värme och el är Lövstaverket avgörande.

Tjänsteutlåtandet saknar idag några viktiga delar. Rubriken ”Hur projektet uppfyller stadens mål” har en underrubrik om bostadsbebyggelse. Där står ingenting om att projektet möjliggör ett nytt bostadsområde i Hässelby. En annan underrubrik om hur projektet uppfyller stadens miljömål saknar helt skrivningar om hur Lövstaverket är en mycket viktig pusselbit för att staden ska nå målet om att bli klimatpositiv. En annan mycket viktig fråga för staden är att säkra tillräcklig effekt i elsystemet. Ändå nämns knappt den elproduktion som kommer att säkras i och med Lövstaverket. Inte heller elförbindelsen (på hela 110kV eller 220 kV) nämns alls i ärendet, trots att detta är en svår knäckfråga.

Det nya Lövstaverket är väldigt angeläget för stadens framtid. Projektets komplexitet och storlek gör att det skiljer sig från andra projekt som staden är vad vid att hantera. Vi vill betona att det därför är oerhört viktigt att staden håller ihop arbetet på ett bra sätt och att samarbetet mellan olika förvaltningar och bolag fungerar effektivt.

**Kommunstyrelsen** delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Markanvisningsavtal enligt bilaga 2 till utlåtandet godkänns.
2. Reviderad inriktning för exploatering inom Hässelby Villastad 36:1 godkänns.
3. Exploateringsnämnden medges rätt att fortsätta utreda förutsättningarna för exploatering inom Hässelby Villastad 36:1 till en investeringsutgift upp till 41,5 mnkr som underlag för ett kommande genomförandebeslut.
4. Utgifterna för år 2022 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2023.

Stockholm den 27 april 2022

På kommunstyrelsens vägnar:  
ANNA KÖNIG JERLMYR

*Hans Altsjö*

**Reservation** anfördes av Clara Lindblom och Rashid Mohammed (båda V) med hänvisning till Vänsterpartiets reservation i borgarrådsberedningen.

**Särskilt uttalande** gjordes av Karin Wanngård, Jan Valeskog och Kadir Kasirga (alla S) med hänvisning till Socialdemokraternas särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

**Ersättaryttrande** gjordes av Lisa Palm (Fi) med hänvisning till Vänsterpartiets reservation i borgarrådsberedningen.

## Remissammanställning

### Ärendet

Exploateringsnämnden beslutade den 19 april 2018 att anvisa mark för energiproduktionsanläggning till Stockholm Exergi AB på området vid före detta Lövstatippen i Hässelby Villastad, samt att avtala om att avveckla Hässelbyverket och bygga bostäder på denna mark i Hässelby Strand. Markanvisningsavtalet och inriktningen för projektet godkändes av kommunfullmäktige den 11 juni 2018. Bolaget och exploateringsnämnden har nu enats om en annan placering samt till viss del ny utformning av den planerade energiproduktionsanläggningen, samt utarbetat ett förslag till avtal baserat på de nya förutsättningarna.

Exploateringsnämnden anvisade den 21 oktober 2021 mark för energiproduktionsanläggning till Stockholm Exergi AB samt för återvinningscentral till Stockholm Avfall AB inom fastigheten Hässelby Villastad 36:1. Det nya markanvisningsavtalet mellan staden och Stockholm Exergi AB, bilaga 2 är villkorat av att det godkänns av kommunfullmäktige senast den 30 juni 2022.

Exploateringsnämnden godkände i samma ärende fortsatt utredning av förutsättningarna för exploatering inom Hässelby Villastad 36:1 upp till en investeringsutgift om 41,5 mnkr.

Ärendet har i enlighet med stadens investeringsregler hemställts till kommunfullmäktige för godkännande, då investeringsutgifterna beräknas överstiga beloppsgränsen 300 mnkr.

Stockholmsregionen förväntas växa med mer än 500 000 invånare de närmaste 30 åren. Utvecklingen kommer att ställa stora krav på infrastrukturinvesteringar inom centrala samhällsområden. Behovet av kapacitet vad gäller el och värme ökar.

Förslaget till reviderat inriktningsbeslut innehåller nybyggnation av en energiproduktionsanläggning om högst 620 MW tillförd bränsleeffekt i Lövsta. Ett nytt kraftvärmeverk är ett välbehövligt tillskott i Stockholms energiförsörjning som bidrar med ny kapacitet för att trygga el- och värmeförsörjningen och ersätter äldre produktionsanläggningar med större miljö- och klimatpåverkan.

En hamn med kaj och transportband planeras utmed stranden då bränsletransporter planeras ske sjövägen. Den föreslagna placeringen av energiproduktionsanläggningen innebär att Lövstabadet, småbåtshamn och båtuppläggningsplats behöver flyttas.



Den föreslagna placeringen av energiproduktionsanläggningen innebär också att återvinningscentralen som ligger på platsen måste få en annan lokalisering. Förslaget till reviderat inriktningsbeslut innehåller byggnation av en ny återvinningscentral med större kapacitet utmed Lövstavägen.

Staden äger fastigheten där före detta Lövstatippen är belägen och ett stort markområde kring denna. I stadens översiktsplan är det tidigare tippområdet utpekade som ett "större område för stadens tekniska försörjning", exempelvis värmeverk. Planarbetet för ny energiproduktionsanläggning och återvinningscentral pågår.

## **Miljö tillstånd**

Stockholm Exergi AB behöver ett miljö tillstånd för att få bygga och driva kraftvärmeverket samt för byggande i vatten vid anläggning av kaj och hamn. Stockholm Exergi AB skickade in ansökan om miljö tillstånd till mark- och miljödomstolen i februari 2020. Ansökan har därefter kompletterats och remissinstanser och allmänheten har fått yttra sig. En huvudförhandling i mark- och miljödomstolen beräknas ske under andra halvåret 2022.

Intill den planerade anläggningen finns sluttäckta deponier i form av stora gräsbeklädda kullar. Verksamhetsansvaret för deponierna och deras inkapsling åligger Stockholm Avfall AB, som har ett pågående kontrollprogram för deponierna.

En central miljöfråga i projektet är att inte äventyra Mälaren som dricksvattentäkt. I byggskedet är det framförallt muddrings- och anläggningsarbeten i förorenade bottensediment för kaj och hamn som kan påverka, i driftskedet ska bland annat säkerställas att den ökade fartygstrafiken inte medför oönskade konsekvenser. Byggande och drift får heller inte påverka deponierna negativt.

Miljö tillståndsprocessen är styrande för tidplanen. Efter att miljö tillstånd utfärdats och de ekonomiska förutsättningarna är reglerade i överenskommelse om exploatering mellan staden och Stockholm Exergi AB kan detaljplanen godkännas. När detaljplanen vunnit laga kraft ska återvinningscentralen flyttas innan Stockholm Exergi AB kan påbörja anläggning av värmeverket.

## **Markanvisningar**

Stockholm Exergi AB ska förvärva marken för den nya energiproduktionsanläggningen i Lövsta till marknadspris. Marken ska värderas utifrån förutsättningen att den är sanerad för så kallad mindre känslig markanvändning. Priset ska fastställas i kr/kvm TA med överenskommen värdetidpunkt och indexbe-

räkning till tillträde. Från köpeskillingen ska avdrag göras för de kostnader Stockholm Exergi AB har för utredning, projektering samt utförande av saneringsarbeten i Lövsta. Avtalet reglerar att överenskommelsen om exploatering inklusive köpeavtal för fastigheten ska innehålla ett takbelopp för stadens kostnadsansvar för sanering i mark, vatten och sediment.

I avtalet fastställs att överenskommelse om exploatering inklusive köpeavtal för fastigheten ska ingås innan stadsbyggnadsnämnden godkänner detaljplanen.

Markanvisningsavtalet med Stockholm Exergi AB är utformatsom ett trepartsavtal, där även Stockholm Avfall AB deltar i de avsnitt som reglerar Stockholm Exergi AB:s arbeten i anslutning till

befintliga deponier och sprängstensvall, samt i vissa frågor om återvinningscentralens omlokalisering.

Avtalet reglerar ramarna för parternas (Staden, Stockholm Avfall AB och Stockholm Exergi AB) ansvar för att genomföra och bekosta nödvändiga evakueringar. Förutsättningarna och villkoren för befintliga verksamheters evakuering från fastigheten regleras närmare i den överenskommelse om exploatering som ska ingås.

Staden arbetar i samverkan med Stockholm Exergi AB med att söka ersättningsplatser till Lövstabadet, varvsföreningen och båtklubbar. Stockholm Exergi AB bidrar enligt avtalet med 25 mnkr till finansiering av nya anläggningar. I avtalet anges vidare att stadens utgångspunkt är att bad, varvsförening eller båtklubbar inte ska flytta förrän miljötillstånd och detaljplan har vunnit laga kraft.

En förutsättning för ett nytt kraftvärmeverk i Lövsta är en ny huvudledning för fjärrvärme med stor kapacitet som förbinder Lövsta med de centrala delarna av fjärrvärmenätet. Avtalet reglerar att en sammanbindningsledning för fjärrvärme, rökgaskondensat, vatten och avlopp ska anläggas mellan Huvudsta och den nya energiproduktionsanläggningen i Lövsta. Den exakta placeringen av ledningen ska fastställas i särskild överenskommelse senast i samband med tecknandet av överenskommelse om exploatering.

I det tidigare markanvisningsavtalet reglerades både markanvisning för en energiproduktionsanläggning i Lövsta och nya bostäder vid det nuvarande värmeverket i Hässelby Strand. Det nya avtalet avser endast Lövsta. Avtalet anger att Stockholm Exergi AB kommer att avveckla värmeverket i Hässelby Strand när det nya verket i Lövsta tagits i drift. Parterna är överens om markförvärv och uppförande av energiproduktionsanläggning i Lövsta och utveckling av bostäder i Hässelby Strand ska regleras i separata avtal.

Markanvisningen för energiproduktionsanläggningen sker i huvudsak enligt de villkor som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy.

Avtalet förfaller om inte överenskommelse om exploatering tecknats senast den 31 december 2027, vilket innebär en längre giltighetstid än de två år som markanvisningspolicyn anger.

Motivet till detta är i första hand avtalets koppling till miljötillståndsprocessen, där tidplanen är mycket oförutsägbar. Avtalet förfaller också om miljötillståndsansökan avslås, eller om bolaget drar tillbaka ansökan.

Avtalet innehåller också en möjlighet för Stockholm Exergi AB att villkora överenskommelse om exploatering med investeringsbeslut i bolagets styrelse. Det innebär att bolaget har en möjlighet att välja att inte genomföra projektet, även om detaljplanen vunnit laga kraft. Detta villkor avviker från stadens normala förfarande och markanvisningspolicyn.

Markanvisningsavtalet för återvinningscentralen gäller under två år från exploateringsnämndens beslut. Marken ska upplåtas med tomträtt till Stockholm Avfall AB. Tomträtsavgälden ska uppgå till 75 kr/ kvm TA med värdetidpunkt den 1 juli 2021. Omräkning av avgälden ska ske med 3 procent per år fram till tillträdesdagen.

## **Ekonomi**

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 381,6 mnkr, varav 22,4 mnkr är utgifter före år 2021. Utgifterna avser främst marksanering, rivning av befintliga byggnader, flytt av bad, småbåtshamn och båtuppläggningsplats, ombyggnad av gata, grönkompensation samt projektadministration. Av tidigare nedlagda utgifter avser cirka 16,7 mnkr planeringen för nya bostäder efter nuvarande värmeverket i Hässelby Strand.

Inkomsterna beräknas till cirka 33,5 mnkr, varav huvuddelen utgörs av bidrag från Stockholm Exergi AB till flytt av badplats, småbåtshamn och båtuppläggningsplatser. Försäljningsinkomster som avser marken till energiproduktionsanläggningen beräknas till 320,6 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 166,5 mnkr.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar negativt nettonuvärde om 95 mnkr. Markanvisningsavtalet anger inte ett fastställt markpris, varför lönsamhetskalkylen bygger på antaganden om markpris och takbelopp för sanering inom fastigheten.

Den utredningsbudget om 44,5 mnkr som kommunfullmäktige beslutade om 2018 avsåg även planeringen för nya bostäder efter nuvarande värmeverket

i Hässelby Strand. Utredningsutgifterna, inklusive tidigare nedlagda investeringsutgifter, för exploatering inom Hässelby Villastad 36:1 bedöms uppgå till 41,5 mnkr.

De ekonomiska förändringarna som skett gentemot det tidigare inriktningsbeslutet framgår av nedanstående tabell.

	<b>Inriktningsbeslut 2018</b>	<b>Reviderat inrikt- ningsbeslut</b>
<b>Utgifter</b>	1 103,5 mnkr	381,6 mnkr
<b>Inkomster</b>	8,1 mnkr	33,5 mnkr
<b>Nettonuvärde</b>	3 mnkr	- 95 mnkr
<b>Täckningsgrad</b>	100 %	69 %
<b>Försäljningsinkomster</b>	1 319,1 mnkr	320,6 mnkr

De förändrade utgifterna och inkomsterna beror i huvudsak på att det ursprungliga inriktningsbeslutet även omfattade markförvärv och utbyggnad av nya bostäder i Hässelby Strand. Det reviderade beslutet omfattar endast den nya energiproduktionsanläggningen i Lövsta. En annan orsak är de ändringar som följer av den nya placeringen av energiproduktionsanläggningen, med bland annat behov av mer omfattande evakueringar.

### **Ekonomiska osäkerheter**

Det tillkommande markområdet är starkt förorenat från tidigare verksamheter. Det nya läget för kaj innebär enklare grundläggning, men medför ett omfattande behov av muddring inom ett område med starkt förorenade bottensediment. Det finns en stor osäkerhet om de slutliga kostnaderna på grund av föroreningssituationen, men även på grund av att villkoren i ett kommande miljötillstånd inte är kända och därigenom inte vilka metoder som kommer att erfordras.

Avtalet anger att Stockholm Exergi AB ska utföra nödvändiga utredningar, projektering samt saneringsåtgärder och staden ska bekosta dessa arbeten upp till ett takbelopp. Beloppet ska innefatta både sanering av mark inom den blivande fastigheten och hantering av förorenade muddermassor. Takbeloppet ska fastställas när staden och Stockholm Exergi AB har en bättre överblick över vilka saneringsåtgärder som kan komma att krävas, vilket i praktiken innebär när det föreligger ett lagakraftvunnet miljötillstånd. Då takbeloppet inte

är överenskommet innebär avtalet i denna del en ekonomisk osäkerhet. Som underlag för takbelopp i kalkyler i detta ärende har exploateringsnämnden utgått från de åtaganden som följer av avtal och kostnadsbedömningar för det tidigare läget.

För Stockholm Avfall AB:s återvinningsanläggning i Lövsta svarar staden för merkostnader för transport och deponi för massor med halter över mindre känslig markanvändning enligt gängse principer.

Risk finns att dessa saneringskostnader för återvinningscentralen kan bli högre än de bedömda, även om föroreningsläget är väsentligt bättre än i det planerade hamnområdet.

I anslutning till projektet finns även behov av marksanering utanför de fastigheter som upplåts respektive säljs till bolagen, bland annat i samband med ombyggnad av Lövstavägen. Kalkylen inrymmer bedömda kostnader även för detta, men med en relativt stor osäkerhet då omfattningen av föroreningar inte går att fastställa med säkerhet i detta skede.

Exploateringsnämnden bedömer att Kyrkhamn är den lämpligaste platsen för ett nytt bad som ersättning för Lövstabadet. En rad frågor om bland annat trafik, parkeringar och eventuellt VA behöver dock utredas vidare. Tillgången på lämplig mark för båthamn och vinteruppläggningsplatser är begränsad.

Stockholm Exergi AB bidrar med 25 mnkr till evakueringen av badplats, småbåtshamn och båtuppläggningsplatser. Kalkylen innehåller ett högre belopp, men då ersättningsplatser ännu inte identifierats finns det en risk för att evakueringskostnaderna kan bli högre än vad som antagits i kalkylen.

## **Exploateringsnämnden**

**Exploateringsnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 21 oktober 2021 följande.

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för energiproduktionsanläggning till Stockholm Exergi AB inom fastigheten Hässelby Villastad 36:1 och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i kontorets tjänsteutlåtande.
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för återvinningscentral till Stockholm Avfall AB inom fastigheten Hässelby Villastad 36:1 och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i kontorets tjänsteutlåtande.
3. Exploateringsnämnden godkänner för sin del fortsatt utredning av förutsättningarna för exploatering inom Hässelby Villastad 36:1 samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner inriktningen för projektet

och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 41,5 mnkr (inriktningsbeslut).

*Reservation* gjordes av Catharina Gabrielsson m.fl. (V), *bilaga 1*.

*Särskilt uttalande* gjordes av Emilia Bjuggren m.fl. (S), *bilaga 1*.

**Exploateringskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 30 september 2021 har i huvudsak följande lydelse.

### **Bakgrund till markanvisningen**

Stockholmsregionen förväntas växa med mer än 500 000 invånare de närmaste 30 åren. Utvecklingen kommer att ställa stora krav på infrastrukturinvesteringar inom centrala samhällsområden. Behovet av energiinsatser vad gäller el och värme ökar.

Stockholm Exergi AB har därför ansökt om markanvisning för en energiproduktionsanläggning på området vid f d Lövstatippen i Hässelby Villastad. Staden äger fastigheten där Lövstatippen är belägen och ett stort markområde kring denna. Den tidigare avfallshanteringen vid Lövstatippen har flyttats och sluttäckning av tipphögrarna är avslutad. I Stadens översiktsplan är det tidigare tippområdet utpekad som ett ”större område för stadens tekniska försörjning”, exempelvis värmeverk.

Exploateringsnämnden beslutade 2018 att anvisa mark för energiproduktionsanläggning i Lövsta till Stockholm Exergi AB och att avtala om att avveckla Hässelbyverket och bygga bostäder på denna mark i Hässelby Strand. Kort tid efter att det ursprungliga markanvisningsavtalet ingicks framförde Stockholm Exergi AB önskemål om ett förändrat läge i Lövsta där hamn och kaj anläggs över befintlig badplats, småbåtshamn och båtuppläggningsplats. Som anledning till den förändrade placeringen framförde Stockholm Exergi AB flera osäkerheter, framförallt avseende de tekniska förutsättningarna att anlägga en pir eller kaj intill den sprängstensvall som byggts runt deponierna och stabiliteten i denna.

Det nya läget för hamn och kajanläggning har andra förutsättningar än det tidigare. Nuvarande verksamheter behöver flytta och läget för ny återvinningscentral behöver ändras. Därutöver medför den nya platsen ökade utmaningar vad gäller föroreningar och miljö, exempelvis erfordras här omfattande muddring i starkt förorenade sediment på sjöbotten.

Till följd av detta har staden och Stockholm Exergi AB fört diskussioner och enats om en annan placering samt till viss del ny utformning av energiproduktionsanläggningen än vad som angavs i det ursprungliga markanvisningsavtalet, samt utarbetat förslag till ett avtal baserat på de nya förutsättningarna. Det ursprungliga markanvisningsavtalet har under tiden förfallit då det passerat mer än två år sedan beslut om den första markanvisningen fattades.

Den nya energiproduktionsanläggningen i Lövsta innebär att återvinningscentralen som idag ligger på platsen måste få en markanvisning för ny återvinningscentral på området utmed Lövstavägen strax intill planerad energiproduktionsanläggning.

Området i Lövsta ligger utanför detaljplanlagt område. Det används idag för återvinningsanläggning, freonåtervinning, bilbana, båtuppläggningsplats, småbåtshamn, badplats mm.

Den föreslagna placeringen av energiproduktionsanläggningen innebär att Lövstabadet, småbåtshamnen och båtuppläggnings-platsen inte kan vara kvar utan behöver flyttas till annan plats.

Intill den planerade anläggningen finns sluttäckta deponier i form av stora gräsbeklädda kullar. Verksamhetsansvaret för deponierna och deras inkapsling åligger Stockholm Avfall AB, som har ett pågående kontrollprogram för deponierna.

Området ligger sydöst om Kyrkhamn, där planer finns på att inrätta ett naturreservat. Området ligger vidare nordväst om Riddersvik, där trädskolans område håller på att detaljplanläggas för bostadsbebyggelse. Längs Mälarens strand löper en strandpromenad.



*Den nya energiproduktionsanläggningens och nya återvinningscentralens läge i Lövsta, Hässelby Villastad.*

### **Tidigare beslut**

Exploateringsnämnden tog 2011-06-16 beslut om att godkänna förslag till intentionsavtal med Stockholm Exergi AB (f d Fortum Värme samägt med Stockholms Stad) om utredning av förutsättningarna för anläggning av en ny energianläggning i Lövsta och avveckling av Hässelbyverket i Hässelby Strand. Exploateringsnämnden gav då

också exploateringskontoret i uppdrag att utreda förutsättningarna för bostadsbebyggelse i Hässelby Strand på platsen för nuvarande Hässelbyverket.

Exploateringsnämnden tog 2018-04-19 beslut om markanvisning för att etablera en ny energiproduktionsanläggning i Lövsta samt träffade avtal med Stockholm Exergi AB om att staden skulle förvärva mark för att bygga bostäder i Hässelby Strand på platsen för nuvarande Hässelbyverket, när det avvecklas. Beslutet togs även i KF 2018-06-11.

Stadsbyggnadsnämnden har 2018-05-23 godkänt en start-pm för detaljplaneläggning. Detaljplanen har därefter varit på samråd. Samrådsförslaget utgår från det nya läget för hamn och kaj. Samrådsredogörelsen behandlades i stadsbyggnadsnämnden 2020-06-11.

### **Markanvisningar**

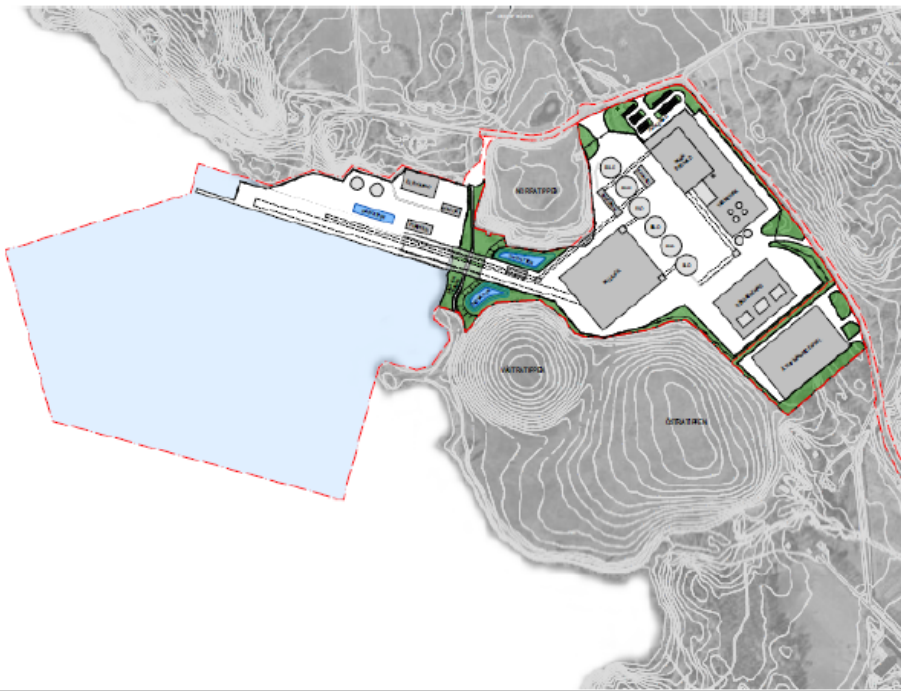
Förslaget innehåller nybyggnation av en energiproduktionsanläggning om högst 620 MW tillförd bränsleeffekt invid deponierna i Lövsta. Förslaget innehåller även nybyggnation av en återvinningscentral utmed Lövstavägen och sydöst om energiproduktionsanläggningen.

Förslaget bedöms innebära ca 100 nya arbetsplatser tillsammans för energiproduktionsanläggningen och återvinningscentralen.



*Ortofoto över föreslagen plats för energiproduktionsanläggning och återvinningscentral i Lövsta.*





*Illustrationsplan över energiproduktionsanläggningen och återvinningscentralen i Lövsta.*

Skissen ovan illustrerar i stora drag projektets utformning. Utmed Lövstavägen/Kyrkhamnsvägen planeras byggnaderna till kraftvärmeverket och återvinningsanläggningen. En hamn med kaj och transportband planeras utmed stranden där Lövstabadet, småbåtshamn och båtuppläggningsplats idag är belägna. Bränsletransporter planeras ske sjövägen. Från kajen går transportbandet upp till ballagret dit bränslet matas. Längs Mälarens strand löper en strandpromenad som även efter bygget ska kunna passera under transportbandet och vidare upp till Kyrkhamnsvägen och det planerade naturreservatet.

Exploaterings närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning för energiproduktionsanläggning och för återvinningscentral sker i huvudsak enligt de villkor som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen för energiproduktionsanläggningen gäller till 31 december 2027, vilket är längre än de två år som markanvisningspolicyen anger. Stockholm Exergi AB ska förvärva marken för den nya energiproduktionsanläggningen i Lövsta till marknadspris. Marken ska värderas utifrån förutsättningen att den är sanerad för s.k. mindre känslig markanvändning. Priset ska fastställas i kr/kvm TA med överenskommen värdetidpunkt och indexberäkning till tillträde. Kalkylen baserar sig på ett antagande om markpris utifrån en sedvanlig värdering av industrimark. Från köpeskillingen ska avdrag göras för de kostnader Stockholm Exergi AB har för ut-

redning, projektering samt utförande av saneringsarbeten i Lövsta. Avtalet reglerar också att i den överenskommelse om exploatering inklusive köpeavtal för Fastigheten som ska ingås innan stadsbyggnadsnämnden godkänner detaljplan ska det finnas ett takbelopp för Stadens kostnadsansvar för sanering i mark, vatten och sediment. Se även nedan om avtalet i övrigt.

Markanvisningen för återvinningscentralen gäller under två år från nämndens beslut. Marken för återvinningscentralen ska upplåtas med tomträtt till Stockholm Avfall AB. Staden och Stockholm Avfall AB har överenskommit om en tomträttsavgäld om 75 kr/kvm TA och år per värdebidpunkt 2021-07-01. Avgälden ska uppräknas med 3 % per år till tillräde.

Förslag till markanvisningsavtal för energiproduktionsanläggning respektive återvinningscentral bifogas detta tjänsteutlåtande. Bilaga 1-2.

Expertrådet kommer att behandla ärendet rörande avgäld för återvinningscentral 2021-10-14 (dnr E2021-00647).

### **Planbeställning**

Planarbetet för ny energiproduktionsanläggning och ny återvinningscentral i Lövsta pågår. Exploateringsnämnden har tidigare begärt att detaljplan ska upprättas för energiproduktionsanläggningen i Lövsta. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i den fortsatta planprocessen. Stockholm Exergi AB och stadsbyggnadskontoret har tecknat planavtal. Arbetet med detaljplanen ska fortlöpa parallellt med tillståndsprocessen avseende miljötillstånd för anläggningen.

Godkännande av detaljplan ska dock ske först efter att miljötillstånd utfärdats, när de ekonomiska förutsättningarna är klarlagda och efter att de är reglerade i en överenskommelse om exploatering mellan staden och Stockholm Exergi AB.

### **Avtalets övriga delar**

Markanvisningsavtalet med Stockholm Exergi AB är utformat som ett treparts-avtal, där även Stockholm Avfall AB deltar i de avsnitt som reglerar Stockholm Exergis arbeten i anslutning till befintliga deponier och sprängstensvall, samt i vissa frågor om återvinningscentralens omlokalisering.

### **Deponierna**

I avtalet regleras direkt mellan Stockholm Exergi AB och Stockholm Avfall AB om hur arbetet intill de befintliga deponierna ska gå till med bl.a. kontrollprogram och besiktningar före, under och efter byggtiden, samt ansvarsförhållanden mellan parterna och återställande vid eventuella skador.

### **Evakueringar**

Avtalet reglerar ramarna för parternas (Staden, Stockholm Avfall AB och Stockholm Exergi AB) ansvar för att genomföra och bekosta nödvändiga evakueringar. I den överenskommelse om exploatering som ska ingås innan detaljplanen godkänns ska

förutsättningarna och villkoren för befintliga verksamheters evakuering från Fastigheten närmare regleras.

### **Lövsta återvinningscentral**

Det är av stor vikt för Stockholms avfallshantering att en ny återvinningscentral kan komma till stånd innan den nuvarande kan evakueras. Parterna är därför införstådda med att Stockholm Avfall AB kan evakuera först när en ny återvinningscentral är satt i drift och ska gemensamt verka för att den kontinuerliga driften av återvinningscentralen säkerställs.

I avtalet regleras mellan Stockholm Avfall AB och Stockholm Exergi AB hur dessa ska samverka, bl.a. genom att påbörja förberedande arbeten för en ny ÅVC tidigt, samt verka för att Stockholm Exergi AB kan påbörja sin etablering tidigt, och för att en ny återvinningscentral kommer till stånd.

Stockholm Avfall AB och Stockholm Exergi AB ska dessutom ingå ett särskilt samverkansavtal för att reglera frågor rörande Stockholm Exergi AB:s möjligheter till tillträde till mark inom Stockholm Avfall AB:s nuvarande arrendeområde innan den nya återvinningscentralen är i drift.

### **Lövstabadet, varvsförening och båtklubbar**

Det nya läget för energiproduktionsanläggningen innebär att Lövstabadet, småbåtshamnen och båtuppläggningsplatsen inte kan vara kvar på platsen. Staden arbetar, i samverkan med Stockholm Exergi AB, med att söka ersättningsplatser till Lövstabadet, varvsföreningen och berörda båtklubbar.

Avtalet anger att när ny lokalisering har identifierats ska Staden påbörja förberedande utredningar, ansökningar om erforderliga tillstånd samt eventuellt detaljplanearbete för att klarlägga de formella förutsättningarna för evakuering så att tiden för evakuering kan minimeras om och när detta blir aktuellt. Stockholm Exergi bidrar enligt avtalet med 25 mnkr för att finansierar kostnader för nya anläggningar. Då ersättningsplatser inte är klara är slutlig kostnad inte känd, men den bedöms bli betydligt större. I avtalet anges också att stadens utgångspunkt är att varken bad, varvsförening eller båtklubbar ska flytta förrän miljötillstånd för energiproduktionsanläggning och detaljplan har vunnit laga kraft.

Som ersättningsplats för Lövstabadet bedömer kontoret att Kyrkhamn är den lämpligaste platsen för ett nytt bad. En rad frågor om bl.a. trafik, parkeringar och eventuellt VA-frågor behöver dock utredas vidare innan det finns underlag för ett beslut i frågan. För båthamn & vinteruppläggningsplatser har kontoret tillsammans med idrottsförvaltningen och andra berörda förvaltningar studerat hela strandsträckan från Kyrkhamn och in till de centrala delarna av staden, samt även vissa platser i söderort, för att söka lämpliga och möjliga alternativ för småbåtshamn och båtuppläggningsplats. Tillgången på lämplig mark är mycket begränsad, framförallt för uppläggningsplatser. Många befintliga uppläggningsplatser är belägna inom naturreservat med små möjligheter till utökning. Inget tydligt klarlagt genomförbart alternativ kan ännu presenteras, arbetet fortgår.

## **Övriga nyttjanderättshavare**

Staden ansvarar för och bekostar uppsägning och evakuering av övriga nyttjanderättshavare och andra rättighetsinnehavare inom Fastigheten samt rivning av de byggnader och andra anläggningar som övriga nyttjanderättshavare hyrt. Exempelvis gäller detta hyresgäster i berörda byggnader på tippområdet som fastighetskontoret förvaltar på uppdrag samt freonåtervinningen. Tidplan för genomförande av dessa evakueringar och rivningar ska preciseras i kommande överenskommelse om exploatering eller i annat separat avtal.

## **Sammanbindningsledningen**

En förutsättning för ett nytt kraftvärmeverk i Lövsta är en ny huvudledning för fjärrvärme med stor kapacitet som förbinder Lövsta med de centrala delarna av fjärrvärmenätet, kallad sammanbindningsledningen. Ledningsförläggningen planeras preliminärt från Lövsta längs Lövstavägen, förbi Vinsta, genom Nälstastråket mot Riksby söder om flygplatsen och längs Norrbyvägen mot Solna/Huvudsta där den ansluter till befintligt nät. Ledningens stora dimensioner och längd medför stor påverkan där den förläggs, på gator, gatuträd, grönområden och kommande utvecklingsmöjligheter. Planering pågår i samverkan mellan Stockholm Exergi, trafikkontoret, exploateringskontoret och övriga berörda.

Avtalet reglerar att en sammanbindningsledning för fjärrvärme, rökgaskondensat, vatten och avlopp ska anläggas mellan Huvudsta och den nya energiproduktionsanläggningen i Lövsta. Den exakta placeringen av sammanbindningsledningen ska fastställas i särskild projektspecifik överenskommelse.

Nyanläggandet av sammanbindningsledningen ska för samtliga delar såsom anläggande, återställande, kompensationsåtgärder, värderingsprinciper, garantitider mm regleras i den särskilda projektspecifika överenskommelsen som ska utarbetas av staden genom exploateringsnämnden och trafiknämnden och Stockholm Exergi AB och den ska undertecknas senast i samband med tecknandet av överenskommelse om exploatering inklusive köpeavtal för Fastigheten, dvs innan stadens genomförandebeslut för projektet och innan detaljplan godkänns för Lövstaverket.

### **Hässelbyverket**

I det ursprungliga markanvisningsavtalet reglerades både markanvisning för en energiproduktionsanläggning i Lövsta och frågor om nya bostäder vid det nuvarande värmeverket i Hässelby Strand. Det nya avtalet avser endast Lövsta.

Avtalet anger att Stockholm Exergi kommer att avveckla värmeverket i Hässelby Strand när det nya verket i Lövsta tagits i drift, vilket möjliggör en framtida bostadsutbyggnad i Hässelby Strand på nuvarande värmeverkets fastigheter. Parterna är dock överens om att frågor rörande markförvärv och uppförande av energiproduktionsanläggning i Lövsta och frågor rörande utveckling av bostäder i Hässelby Strand ska regleras i separata avtal.

### **Andra villkor**

Avtalet förfaller om inte överenskommelse om exploatering tecknats senast den 31 december 2027, Det är, på Stockholm Exergis begäran, en väsentligt längre giltighetstid än enligt stadens markanvisningspolicy, normalt två år. Motivet till detta är i första hand avtalets koppling till miljötillståndsprocessen, där tidplanen är mycket oförutsägbar och svår för parterna att påverka. Avtalet förfaller också om miljötillståndsansökan inom den tiden avslås, genom dom som senare vinner laga kraft, eller om bolaget drar tillbaka ansökan.

Avtalet innehåller också en möjlighet för Stockholm Exergi att villkora överenskommelse om exploatering med senare investeringsbeslut i bolagets styrelse. Det innebär att bolaget har en möjlighet att senare välja att inte genomföra projektet, även om detaljplanen vunnit laga kraft. Även detta avviker från stadens normal förfarande. Se nedan under risker och osäkerheter.

### **Ekonomiska konsekvenser för staden**

Stockholm Exergi AB ska efter fastighetsbildning förvärva marken för energiproduktionsanläggningen i Lövsta. Försäljningen av marken för energiproduktionsanläggningen ska ske till marknadspris. Marken ska värderas utifrån förutsättningen att den är sanerad för s.k. mindre känslig markanvändning. Priset ska fastställas i kr/kvm TA med överenskommen värdetidpunkt och indexberäkning till tillträde. Från köpeskillingen ska avdrag göras med motsvarande den ersättning staden ska erlagga till Stockholm Exergi AB för de kostnader Stockholm Exergi AB har för utredning, projektering samt utförande av saneringsarbeten i Lövsta. Avtalet reglerar också att i den överenskommelse om exploatering inklusive köpeavtal för Fastigheten som ska ingås innan stadsbyggnadsnämnden godkänner detaljplan ska det finnas ett takbelopp för Stadens kostnadsansvar för sanering i mark, vatten och sediment.

Då markanvisningsavtalet, till skillnad mot det tidigare avtalet, inte anger köpeskilling för fastigheten med ett fastställt markpris bygger lönsamhetskalkylen på antaganden om markpris och takbelopp för sanering inom fastigheten. Kalkylen baserar sig på ett antagande om markpris utifrån en sedvanlig värdering av industrimark. Se mer nedan under ekonomiska osäkerheter.

Marken till återvinningsanläggning avses upplåtas med tomträtt.

Staden och Stockholm Avfall AB har överenskommit om en tomträttsavgäld om 75 kr/kvm TA och år per värdetidpunkt 2021-07-01. Avgälden ska uppräknas med 3 % per år till tillträde.

Stockholm Exergi AB och Stockholm Avfall AB ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av energiproduktionsanläggningen respektive återvinningscentralen.

De ekonomiska förändringarna som skett gentemot det tidigare inriktningsbeslutet år 2018 framgår av nedanstående tabell.

	Tidigare Inriktningsbeslut	Reviderat Inriktningsbeslut
Utgifter	1 103,5 mnkr	381,6 mnkr
Inkomster	8,1 mnkr	33,5 mnkr
Nettonuvärde	3 mnkr	-95 mnkr
Täckningsgrad	100 %	69 %
Försäljnings- inkomster	1 319,1 mnkr	320,6 mnkr

En anledning till de förändrade utgifterna är att det ursprungliga inriktningsbeslutet även omfattade markförvärv och utbyggnad av nya bostäder i Hässelby Strand. Då detta kommer att regleras i separat avtal omfattar det reviderade beslutet endast den nya energiproduktionsanläggningen i Lövsta.

En annan orsak är de ändringar som följer av den nya placeringen av energiproduktionsanläggningen, med bl.a. behov av mer omfattande evakueringar än vad som angavs i det ursprungliga markanvisningsavtalet. Läget innebär en flytt av befintlig småbåtshamn och båtuppläggningsplats samt badplats.

Med hänsyn till att stadens utgifter överstiger 300 mnkr ska ärendet behandlas av KF.

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 fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar (i detta tidiga skede) negativt nettonuvärde om 95 mnkr.

Marken till energiproduktionsanläggningen kommer att säljas och marken till återvinningscentralen kommer att upplåtas med tomträtt.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 381,6 mnkr, varav 22,4 mnkr är utgifter före år 2021, dvs. redan nedlagda utgifter. Av tidigare nedlagda utgifter avser ca 16,7 mnkr planeringen för nya bostäder efter nuvarande värmeverket i Hässelby Strand. Som framgått ovan omfattar det nya avtalet inte Hässelby Strand och arbetet där är vilande. I dagsläget är det oklart om det fortsatta arbetet med Hässelby kommer att redovisas separat, eller som en del i Lövsta-projektet. Om Hässelby senare skiljs av som eget projekt påverkas resultatet för Lövsta i motsvarande grad.

Utgifterna avser främst marksanering, rivning av befintliga byggnader, flytt av bad, småbåtshamn och båtuppläggningsplats, ombyggnad av gata, viss grönkompensation samt projektadministration. Stockholm Exergi AB respektive Stockholm Avfall AB står för sina respektive anslutningsavgifter.

Inkomsterna beräknas till cirka 33,5 mnkr, varav huvuddelen utgörs av bidrag från Stockholm Exergi till flytt av badplats, småbåtshamn och båtuppläggningsplatser. Försäljningsinkomster som avser marken till energiproduktionsanläggningen beräknas till 320,6 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 166,5 mnkr.

Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 69 procent.

All ekonomisk risk avseende byggaktörernas del av projekteringen står bolagen för. Staden har risk för förgävesprojektering.

## Budgetkonsekvenser

### Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 381,6 mnkr och investeringsinkomsterna till cirka 33,5 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack		2022	2023	2024	Senare	Totalt
	t.o.m.						
Mnkr	2020	2021					
Utgifter inkl. förvärv (-)	-22,4	-4,8	-2,7	-3,6	-2,2	-345,9	-381,6
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	33,5	33,5
<b>Nettoutgift (-) /-inkomst</b>	<b>-22,4</b>	<b>-4,8</b>	<b>-2,7</b>	<b>-3,6</b>	<b>-2,2</b>	<b>-312,4</b>	<b>-348,1</b>
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	320,6	320,6

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2021. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

### Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2021	2022	2023	2024	2025	Senare	Kommentar
<b>Resultatpåverkan ExplN</b>							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -1,3	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -3,9	år 2030
Reavinst/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	166,5	totalt 166,5
<b>Summa resultatpåverkan nämnd</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>		
<b>Resultatpåverkan TRN+SDN</b>							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,7	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,6	
<b>Summa resultatpåverkan TRN+SDN</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 1,3 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 5,2 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Reavinsten beräknas uppgå till 166,5 mnkr.

### Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden (se Risker och osäkerheter). Det är mycket svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter i projektet.

Sanering inom den blivande fastigheten för kraftvärmeverk i Lövsta och hantering av förorenade muddermassor.

I det ursprungliga markanvisningsavtalet från 2018 angavs att staden skulle stå för saneringskostnaderna på den mark som skulle användas för energiproduktionsanläggning. Det innebär en stor kostnad och en viss ekonomisk risk, även om föroreningsituationen i det området var någorlunda väl karterad. Delar av det området är också tidigare sanerat för industriändamål. I det avtalet var parterna inte ense om kostnadsansvar för hantering av förorenade muddermassor, den frågan sköts på framtiden.

Det förändrade läget för framförallt kaj och hamn som beskrivits ovan medför väsentligt ändrade förutsättningar avseende saneringskostnader. Det tillkommande markområdet är starkt förorenat från tidigare verksamheter (SAKAB) och det nya läget för kajen i ett grunt område innebär enklare grundläggning av kaj och pir, men



medför ett omfattande behov av muddring av sjöbotten inom ett område med starkt förorenade bottensediment. Därutöver tillkommer behov att evakuera badplats och båtklubb.

Vid de diskussioner som initialt fördes när detaljplanearbetet ändrade inriktning till det nya läget framförde Stockholm Exergi AB att stadens kostnader inte skulle öka på grund av det nya kajläget och att staden skulle inte behöva stå för några fördyringar till följd av det förändrade läget. Utifrån de undersökningar som utförts sedan dess har klarlagts att det nya läget kommer att innebära betydligt större saneringskostnader än det ursprungliga. Det finns en mycket stor osäkerhet om de slutliga kostnaderna, till viss del p.g.a. osäkerhet om föroreningssituationen, men framförallt då villkoren i ett kommande miljötillstånd inte är kända och därigenom inte vilka metoder som kommer att erfordras.

Avtalet anger att Stockholm Exergi AB ska utföra nödvändiga utredningar, projektering samt saneringsåtgärder och Staden ska bekosta dessa arbeten upp till ett takbelopp. Beloppet ska innefatta både sanering av mark inom den blivande fastigheten och hantering av förorenade muddermassor. Takbeloppet ska fastställas när Staden och Stockholm Exergi AB har en bättre överblick över vilka saneringsåtgärder som kan komma att krävas, vilket i praktiken innebär när det föreligger ett färdigt, lagakraftvunnet miljötillstånd. Staden saknar påverkansmöjlighet på såväl miljötillståndsprocessen som vilka arbetsmetoder bolaget använder i anläggandet, och ett fastställt takbelopp är enligt kontorets uppfattning helt nödvändigt för att ha kontroll över stadens ekonomi. Kontorets bedömning är att staden bör bära kostnader motsvarande vad det ursprungliga avtalet hade medfört. Som underlag för takbelopp i kalkyler i detta ärende har vi utgått från de åtaganden som följer av tidigare avtal och de kostnadsbedömningar som Stockholm Exergi AB gjort för det tidigare läget. I kalkylen har antagits ett takbelopp om 55 mnkr för Stockholm Exergi AB:s blivande fastighet, inklusive kostnader för hantering av förorenade muddermassor.

Då takbeloppet inte är överenskommet innebär avtalet i denna del en mycket stor ekonomisk osäkerhet.

### **Övrig marksanering**

För Stockholm Avfall AB:s återvinningsanläggning i Lövsta svarar staden för merkostnader för transport och deponi för massor med halter över mindre känslig markanvändning (MKM) som uppkommer p.g.a. efterbehandlingsåtgärder och som det inte finns någon avsättning för, enligt gängse principer. Risk finns att dessa saneringskostnader för återvinningscentralen kan bli högre än de bedömda, även om föroreningsläget är väsentligt bättre än i det planerade hamnområdet.

I anslutning till projektet finns p.g.a. den nya detaljplanen även behov av marksanering utanför de fastigheter som upplåts resp. säljs till bolagen, bl.a. i samband med ombyggnad av Lövstavägen. Kalkylen inrymmer bedömda kostnader även för detta, men med en relativt stor osäkerhet då omfattningen av föroreningar inte går att fastställa med säkerhet i detta skede.

### **Flytt av Lövstabadet samt småbåtshamn och båtuppläggningsplats**

Till evakueringen av badplats, småbåtshamn och båtuppläggningsplatser bidrar Stockholm Exergi med 25 mnkr enligt avtalet. Detta bedöms inte motsvara vad en flytt slutligen kommer att kosta, Lönsamhetskalkylen innehåller ett betydligt högre belopp, men då ersättningsplatser ännu inte identifierats kan inte noggrannare kostnadsbedömningar göras i nuläget. Det finns stor risk att evakueringskostnaderna för bad, småbåtshamn och uppläggningsplats blir högre än vad som antagits i kalkylen.

### **Konjunkturen**

Hur konjunkturen och markvärdet utvecklas har betydelse för intäkten från försäljningen som kan variera uppåt eller nedåt, projektet har en relativt lång och osäker tidplan. Motsvarande gäller beträffande entreprenadkostnader. Systemhandling för gatuombyggnaden finns i dagsläget inte färdigställd och därmed inte heller en genomarbetad kostnadsbedömning för denna.

Kalkylen innehåller ett visst riskpåslag för kalkylosäkerheter, men inte för de exceptionella risker som nämnts ovan.

### **Slutsats-ekonomi**

Lönsamhetskalkylen visar på ett stort underskott, och därutöver finns mycket stora ekonomiska osäkerheter som redovisats ovan.

Väsentliga ekonomiska frågor i relationen mellan Stockholm Exergi AB och staden kvarstår att förhandla om. För att ha kontroll över stadens ekonomi i projektet är det därför helt avgörande att den nu avtalade processen följs, och att detaljplanen inte godkänns innan överenskommelse om exploatering tecknats mellan staden och Stockholm Exergi med fastställda markpriser och takbelopp för kostnadsansvar enligt vad som redovisats ovan.

Projektet är mycket komplext och ytterligare risker och kostnader som idag inte kan förutses kan tillkomma under fortsatt arbete, dels i samband med miljötillståndsprocessen, dels i detaljplaneprocessen. Detsamma gäller även längre fram i ett genomförandeskede. Svårigheter med att enkelt lösa evakueringsfrågor kan också medföra kommande behov av svåra avvägningar mellan olika intressen, ekonomiska och andra.

### **Hur projektet uppfyller stadens mål**

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

### **Bostadsbebyggelse**

Ingen bostadsbebyggelse är aktuell i närområdet. Projektet bidrar till fjärrvärmeförsörjning för den växande staden.

### **Arbetsplatser och lokaler**

Exploateringen i Lövsta avser industri i form av en energiproduktionsanläggning med tillhörande transportband, kaj och hamn samt en ny återvinningsanläggning. Grovt uppskattat bedöms förslaget innebära ca 100 nya arbetsplatser tillsammans för energiproduktionsanläggningen och återvinningscentralen.

### **Miljö**

Stockholm Exergi AB behöver ett miljötillstånd för att energiproduktionsanläggningen ska komma till stånd.

Tillstånd behövs dels för att få bygga och driva kraftvärmeverket i sig, men även för byggande i vatten vid anläggning av kaj och hamn. Stockholm Exergi skickade in ansökan om miljötillstånd till mark- och miljödomstolen i februari 2020. Ansökan har därefter kompletterats och remissinstanser och allmänheten har fått yttra sig. För närvarande arbetar Stockholm Exergi med ytterligare kompletteringar som svar på remissinstansernas synpunkter. När remisshanteringen är avslutad sker en huvudförhandling i mark- och miljödomstolen. Stockholm Exergi bedömer att detta kan ske under första halvåret 2022 och att dom kommer under andra halvåret. Domstolens beslut kan överklagas till mark- och miljööverdomstolen. I ett miljötillstånd föreskrivs de villkor som ska gälla dels i anläggningsskedet dels i driftskedet.

### **Påverkan på Mälaren**

Miljötillståndsansökan hanterar en lång rad olika sakfrågor. Enligt kontorets mening är den mest centrala miljöfrågan i projektet att inte äventyra Mälaren som dricksvattentäkt. I byggskedet är det framförallt muddrings- och anläggningsarbeten i förorenade bottensediment för kaj och hamn som kan påverka, i driftskedet ska bl.a. säkerställas att den ökade fartygstrafiken inte medför oönskade konsekvenser t.ex. genom att röra upp föroreningar från sedimenten som finns i ett stort område kring hela deponierna. Byggande och drift får heller inte påverka deponierna och deras bestånd negativt. Stockholm Exergi ansvarar för och bekostar alla utredningar kring arbetsmetoder och erforderliga åtgärder för att säkerställa detta, liksom för övriga delar av miljötillståndsansökan. Domstolen beslutar om tillstånd och villkor för detta som framgått ovan.

### **Andra miljökonsekvenser**

I planarbetet utreds en rad andra miljökonsekvenser vidare, exempelvis risker med farligt gods, dagvattenhantering, bullerstörningar samt hantering av biotopskyddade miljöer.

### **Återvinningsanläggningen**

Stockholm Avfall AB avser att bygga en inbyggd återvinningscentral för att därigenom begränsa buller och andra störningar på omgivningen, och så att de planerade bostäderna i Riddersvik kan byggas.

### **Kompensation för ianspråktagen grönyta**

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta som ianspråkats för energiproduktionsanläggningen i Lövsta kommer att utredas under planprocessen. Större delen av området som markanvisas i Lövsta är redan ianspråktaget för olika verksamheter. Staden avser bland annat att upprusta strandpromenaden och göra detta till ett tillgänglighetsanpassat gångstråk utmed stranden.

### **Energihushållning**

Energiproduktionsanläggningen i Lövsta är ett led i Bolagets omställning till förnybara och uthålliga bränslen i fjärrvärmeproduktionen. Anläggningen ska ersätta äldre produktionsenheter med större miljö- och klimatpåverkan.

Stockholm Exergi AB och Stockholm Avfall AB har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla tillämpliga krav samt eftersträva målet för hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark.

### **Tillgänglighet**

Någon särskild anpassning för tillgänglighet bedöms inte behövas för energiproduktionsanläggningen.

För återvinningscentralen gäller att 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. Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen.

### **Påverkan på barn**

Energiproduktionsanläggningen planeras på mark som idag används för återvinningsanläggning och freonåtervinning samt på mark som används för badplats och båthamn samt båtuppläggningsplatser. Staden avser att anlägga ny badplats, men i nuläget är det inte klarlagt var en sådan kan anläggas.

Återvinningscentralen planeras till viss del på mark som idag är skogsområde och järnvägsbank och det bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn.

### **Jämställdhet**

Ett jämställdhetsperspektiv ska finnas med tidigt i planeringen i syfte att synliggöra och analysera vilka konsekvenser projektet får för kvinnor och män, flickor och pojkar. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Program för ett jämställt Stockholm 2018-2022. Kontoret har gjort en jämställdhetsanalys.

Trygghetsmätningen 2020 visar på skillnader mellan könen. I Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning är andelen män och kvinnor som känner sig otrygga eller mycket otrygga i sitt bostadsområde lika stora och uppgår till 11 %. Andel som i stor utsträckning upplever att det finns problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde eller anknytning till detta är 25 % kvinnor inom Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning. För hela Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning är siff-

ran totalt 22 % för både män och kvinnor, vilket indikerar att andelen män som upplever samma sak är lägre.

Jämställdhetsanalysen kommer att ligga till grund för det fortsatta arbetet och fokus i projektet kommer att vara att skapa trygga och inkluderande miljöer, platser och kopplingar.

### **Konstnärlig utsmyckning**

I exploateringsprojekten ska 1 procent av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

### **Genomförandefrågor**

#### **Tidplan och kommande beslut**

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Miljötillståndprocessen är styrande för tidplanen. Efter att miljötillstånd utfärdats, och när de ekonomiska förutsättningarna är klarlagda och reglerade i överenskommelse om exploatering mellan staden och Stockholm Exergi AB kan godkännande av detaljplan ske. När detaljplanen vunnit laga kraft ska återvinningscentralen flyttas innan Stockholm Exergi kan påbörja anläggning av värmeverket. I anslutning till detta ska även arbete med sammanbindningsledningen påbörjas.

Mot bakgrund av detta bedömer kontoret att med en försiktigt optimistisk tidplan för domstolsprocesserna kan överenskommelser om exploatering tidigast tecknas under 2024, då även genomförandebeslut kan fattas av kommunfullmäktige. Byggstart för värmeverket bedöms då tidigast ske i början av 2027, med en planerad byggtid på ca 2,5– 3 år. Alla tiderna är mycket preliminärt bedömda, och med större sannolikhet än vanligt för en betydligt längre tidplan.

### **Risker och osäkerheter**

Stadens ekonomiska osäkerheter har redogjorts för tidigare, vilket kan påverka stadens möjligheter att genomföra projektet. En rad ytterligare avtal, mellan olika parter, behöver även tecknas som beskrivits ovan.

Stockholm Exergi AB:s ansökan om tillstånd enligt miljöbalken för att uppföra och driva en ny energiproduktionsanläggning, inklusive kajområde och transportband och därtill kopplad vattenverksamhet i Lövsta är helt avgörande för att projektet ska kunna genomföras. Även sammanbindningsledningen kommer att erfordra miljö-tillstånd, för bortledning av grundvatten.

De villkor som formuleras i miljötillståndet, för anläggningsskedet och driftsskedet, är också av avgörande betydelse då de även påverkar den ekonomiska genomförbarheten i projektet. Möjligheter finns att överklaga både miljötillstånd och detaljplan i flera instanser, vilket kan påverka tidplanen väsentligt.

Svårigheterna att finna bra evakueringslösningar kan påverka kommande beslut i projektet.

Avtalet innehåller en möjlighet för Stockholm Exergi att avstå genomförande av projektet även efter tecknande av överenskommelse om exploatering och efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Detta medför vissa risker för staden, utöver förgäveskostnader för projektering. En specifik detaljplan för energiproduktion som här är aktuell medför stora begränsningar i fastighetens användning för andra ändamål. Sannolikt kommer en ny detaljplan att behöva utarbetas. Utöver arbete och kostnader för detta är under tiden användningen av marken begränsad. För Stockholm Avfall AB kan det medföra onödigt höga kostnader för återvinningscentralen, som annars kunde uppförts på enklare vis, längre från planerad bebyggelse.

### **Kommunikation**

Projektet har en koordineringsgrupp som löpande informerar om projektets framdrift. I gruppen finns representanter förutom från Stockholm Exergi AB och Stockholm Avfall AB, även från trafikkontoret, miljöförvaltningen, fastighetskontoret, idrottsförvaltningen, stadsbyggnadskontoret, stadsledningskontoret och Stadshus AB samt från exploateringskontoret.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd.

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 mnkr har avstämning skett med stadsledningskontoret.

### **Kontorets sammanfattande bedömning**

Stockholmsregionen förväntas växa med mer än 500 000 invånare de närmaste 30 åren, vilket kommer att ställa stora krav på infrastrukturinvesteringar inom olika samhällsliga områden. Behovet av energiinsatser vad gäller el och värme ökar. Ett nytt kraftvärmeverk är ett välbehövligt tillskott i Stockholms energiförsörjning som bidrar med ny kapacitet för att trygga el- och värmeförsörjningen och ersätter äldre produktionsanläggningar på ett mer hållbart sätt än i dag.

Kalkylen ger ett negativt nettonuvärde. Med hänsyn till att Stockholm växer och med det behoven av el och värme anser kontoret att projektet är av sådan art och betydelse att staden kan bära ett visst negativt resultat. Vidare är det angeläget att kunna fortsätta planerings- och tillståndprocesserna fram till dess att en säkrare bedömning kan göras av de ekonomiska förutsättningarna, både för Staden och för Bolaget, något som det nya avtalet gör möjligt. Som framförts tidigare är det enligt kontorets bedömning mycket angeläget att den fortsatta processen drivs så att riskerna begränsas och att resultatet inte försämras ytterligare, även om detta kan medföra svåra avvägningar i kommande beslut.

Kontoret ser det som en fördel att det nya avtalet innebär att projektets miljökonsekvenser får en sakkunnig prövning i domstol innan stadens genomförandebeslut och antagande av detaljplan.

Slutligt ställningstagande till projektet kan ske först efter att miljötillstånd utfärdats, när de ekonomiska förutsättningarna är klarlagda och reglerade, och när planprocessen med utformning av projektet kommit längre.

Kontoret ställer sig sammantaget positivt till förslaget om att uppföra en ny energiproduktionsanläggning vid f d Lövstatippen.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att kommunfullmäktige godkänner inriktningen för projektet och att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa avtal enligt förslag i ärendet och fortsätta utredningsarbetet för projektet.

## Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

## Stadsledningskontoret

**Stadsledningskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 22 mars 2022 har i huvudsak följande lydelse.

Stockholmsregionen förväntas växa med mer än 500 000 invånare de närmaste 30 åren, vilket kommer att ställa stora krav på infrastrukturinvesteringar inom olika samhällsområden. Ett nytt kraftvärmeverk kommer att bidra med ny kapacitet för att trygga el- och värmeförsörjningen i Stockholm och är en viktig komponent i den växande storstadsregionen.

När den nya anläggningen i Lövsta tagits i drift planerar Stockholm Exergi AB att avveckla det befintliga kraftvärmeverket i Hässelby, vilket möjliggör en framtida bostadsutbyggnad vid Hässelby Strand på de fastigheter där Hässelbyverket idag är beläget.

Stockholms stad ska bli en fossilbränslefri stad senast 2040. Energiproduktionsanläggningen i Lövsta är ett led i Stockholm Exergi AB:s omställning till förnybara och uthålliga bränslen i fjärrvärmeproduktionen. Stadsledningskontoret ser positivt på att den planerade anläggningen ska ersätta äldre produktionsenheter och därmed avsevärt minska miljö- och klimatpåverkan.

Stadsledningskontoret konstaterar att kraftvärmeverket är en viktig del inte bara för tillväxten i regionen utan också för energi- och elsäkerheten i framtiden. Kraftvärmeverket ökar robustheten i samhället i stort och kan minska beroendet av andra energikällor.

Stadsledningskontoret konstaterar vidare att investeringskalkylen visar ett negativt nettonuvärde och att det därutöver finns stora ekonomiska osäkerheter. Projektet är mycket komplext och ytterligare risker och kostnader som idag inte kan förutses kan tillkomma, till exempel i samband med miljötillståndsprocessen.

Stadsledningskontoret konstaterar vidare att ekonomiska frågor kvarstår att reglera mellan staden och Stockholm Exergi AB. För att ha kontroll över stadens ekonomi i projektet är det avgörande att den nu avtalade processen följs, och att överenskom-

melse om exploatering mellan staden och Stockholm Exergi AB kan tecknas med ett takbelopp för stadens ansvar för saneringsåtgärder.

Mot bakgrund av att Stockholm växer och att behovet av el och värme ökar anser stadsledningskontoret att projektet är av sådan betydelse för stadens framtida energiförsörjning att det trots ekonomiska osäkerheter är mycket prioriterat.

Stadsledningskontoret noterar att ett flertal ekonomiska risker är kopplade till behovet av sanering och saneringsåtgärder. Stadsledningskontoret utgår ifrån att exploateringsnämnden i kommande utredningsarbete även analyserar eventuella investeringsredovisningsmässiga aspekter kopplade till projektet.

Stadsledningskontoret föreslår att markanvisningsavtal enligt bilaga 1 godkänns. Stadsledningskontoret föreslår vidare att reviderad inriktning för exploatering inom Hässelby Villastad 36:1 godkänns och att exploateringsnämnden medges rätt att fortsätta utreda förutsättningarna för exploatering inom Hässelby Villastad 36:1 till en investeringsutgift upp till 41,5 mnkr, som underlag för ett kommande genomförandebeslut. Utgifterna för 2022 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2023.



## Reservationer m.m.

### Exploateringsnämnden

Reservation anfördes av Catharina Gabrielsson m.fl. (V) enligt följande.

1. Kontorets förslag godkänns delvis
2. Stadens fortsatta deltagande i projektet villkoras med att Lövsta kraftvärmeverk inte medför några nettoutsläpp av fossil koldioxid
3. Nämnden är öppen för att användningsområdet ändras från kraftvärme till exempelvis biokolsproduktion om projektet av någon anledning inte kan fullföljas
4. Staden förbinder sig att ersätta bad- och båtplatserna senast två år efter att de befintliga rivs
5. Kontoret genomför utökade informationsinsatser och medborgardialog inom ramen för projektet, samt att därutöver anför följande:

Vänsterpartiet är i grunden positiva till ett nytt kraftvärmeverk i Lövsta eftersom det stärker den regionala energiproduktionen och bidrar till att trygga Stockholms fjärrvärme efter den viktiga nedläggningen av kolkraftverket KVV6. Men precis som kontoret slår fast i ärendet är ett nytt kraftvärmeverk i Lövsta ett projekt som är förknippat med mycket stora utmaningar och risker. Riskerna härrör inte bara från ekonomi och tillståndsprövningar, utan också från klimat- och miljömässiga konsekvenser av projektet. All typ av förbränning orsakar miljöproblem, oavsett om det är biomassa eller avfall som förbränns. Dessutom ligger Lövsta inom Östra Mälarens vattenskyddsområde, vilket kräver långtgående åtgärder för att den nya verksamheten inte ska medföra att miljö kvalitetsnormerna överskridas och för att den för projektet nödvändiga muddringen av sjöbotten inte ska påverka drickskvaliteten negativt. Den nya lokaliseringen innebär dessutom att uppskattade bad- och båtplatser förvinner från platsen, samtidigt som det fortfarande är osäkert om dessa kan ersättas fullt ut. Därför är vårt stöd till projektet förknippat med ett antal viktiga förbehåll.

- 1) Inga fossila nettoutsläpp från kraftvärmeverket

Tillsammans med verksamhetsutövaren måste staden säkerställa att projektet inte innebär att vi låser in oss i en teknik som skapar efterfrågan på sopor från Europa och fördröjer övergången till ett cirkulärt samhälle. Vänsterpartiet är kritiska till att använda RDF-bränsle, som till stor del består av plast och därmed ger upphov till utsläpp av fossil koldioxid. Ska fossil plast förbrännas i kraftverket, vilket vi anser i möjligaste mån ska undvikas, måste koldioxiden antingen tas om hand genom CCS-teknik eller på annat sätt kompenseras, exempelvis genom en biokolsanläggning. Vänsterpartiets långsiktiga vision för fjärrvärmens är att den bygger på elektricitet snarare än förbrän-

ning. Genom storskalig användning av värmepumpar och eventuellt vätgasproduktion, drivna av fossilfri elproduktion, kan fjärrvärmens bli klimatneutral. Vi anser att staden och Stockholm Exergi bör gå i bränschen för en sådan utveckling men inser också att det ännu ligger längre fram i tiden.

#### 2) Möjliggör ändrad inriktning från kraftvärme till biokolsproduktion

Vi menar även att staden ska vara öppen för att användandet av det markanvisade området ändras från kraftvärme till exempelvis storskalig biokolsproduktion, om Lövsta-projektet av någon anledning inte kan fullföljas enligt plan. Staden har redan uppfört en testanläggning som nu står i Bromma och Stockholm Exergi undersöker uppförandet av en mellanstor anläggning med förläggning i Brista. I en underlagsrapport till strategin för ett fossilbränslefritt Stockholm bedöms att länet producerar tillräckligt med organiskt material, inte minst avloppsslam, för att försörja en storskalig biokolsanläggning som skulle pyrolysera 500 kton råvaror till ca 60 kton biokol årligen. Det skulle ge en årlig klimatvinst på ca 250 000 ton CO<sub>2</sub>eq, vilket motsvarar det nuvarande totala lokala utsläppen från ca 100 000 invånare eller utsläppen från 325 000 supermiljöbilar. En storskalig anläggning skulle innebära stora klimatvinster för Stockholms stad, och dessutom producera överskottsvärme som kan användas till fjärrvärmensätet och därmed uppfylla en del av det värmebehov som Lövsta är tänkt att tillfredsställa.

#### 3) Ersätt bad- och båtplatserna inom två år

Lövstabadet är ett viktigt område för västerortsborna – hit kommer man för att njuta av naturen och umgås med vänner och familj. Att badplatsen försvinner i och med etableringen av Lövstaverket är väldigt tråkigt. Lokalisering av nya bad- och båtplatser måste därför vara av högsta prioritet för staden. Därför menar vi att staden ska förbinda sig till att säkerställa att de nya bad- och båtplatserna finns på plats senast två år efter att de befintliga rivits.

#### 4) Genomför utökade medborgardialoger

Vänsterpartiet vill även lyfta behovet av tät dialog med de som bor i närheten av den nya verksamheten. Samrådsprocessen är bra, men ofta börjar samrådsprocesserna i ett senare skede. Eftersom ärendet berör många, och många är oroliga för hur den nya verksamheten kan påverka lokalmiljön, dricksvattnet och naturområden runt omkring, är det viktigt att dialogen når ut brett och i fler än en kanal. Ofta känner människor som är berörda av stora ingrepp i sina bekanta omgivningar att det spelar liten roll vad de själva tycker. Detta är ett viktigt beslut för framtida renare energi och det är därför mycket viktigt med bred och tydlig information som kan leda till en gynnsam dialog, där medborgare upplever förändringen som i huvudsak positiv och som en förbättring för området såväl som med fördelar för framtidens energibehov.

*Särskilt uttalande* gjordes av Emilia Bjuggren m.fl. (S) enligt följande.

Byggandet av en ny energianläggning handlar om vår stads möjlighet att fortsätta växa och utvecklas, men också om att staden ska kunna nå sina klimatmål. Stockholm behöver både värme och el. Stadens fjärrvärme går mot en allt lägre klimatpåverkan och i dag är över 90 procent baserad på förnybar eller återvunnen energi. Med ny teknik för infångning och lagring av koldioxid kommer fjärrvärmens till och med göra staden klimatpositiv. För att Stockholms stad ska kunna nå målen har det varit avgörande att det koleldade kraftvärmeverket KVV6 i Värtan avvecklats. För att vi ska kunna säkra el och värme till staden är det en förutsättning att ett nytt hållbart kraftvärmeverk byggs. Kraftvärmeverket kommer också att ersätta den äldre anläggningen i Hässelby. För Stockholms utveckling innebär detta att bostäder kommer kunna byggas på platsen när Hässelbyverket är ersatt och värme- och elproduktionen då är säkrad. Hässelbyverket är idag omgivet av bostäder och platsen skulle mer optimalt kunna användas som boendemiljö än som idag för ett kraftvärmeverk.

Det nya bostadsområdet kommer kunna skapa bättre koppling mellan Hässelby strand och Hässelby villastad samtidigt som områdets populära strandpromenad och allmänna platser stärks och tillgängliggörs. Lövsta är utpekad både i den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen, RUF5 2050, och i gällande översiktsplan, som lämplig för framtida energiproduktion. Ett nytt kraftvärmeverk behövs och många olika platser har studerats. Utredningarna visar att Lövsta är det bästa ur miljösynpunkt och placeringen här gör det möjligt att transportera bränslen med båt. Hela stadens fjärrvärmesystem stärks med placeringen i Lövsta, bland annat då leveranssäkerheten ökar genom möjligheten att förse både norra och centrala delar av Stockholm med fjärrvärme och el. Samtidigt är det viktigt att ha produktionskapacitet i västerort eftersom det är en mycket expansiv del av Stockholm med stora nybyggnationsprojekt. Givet de mycket komplicerade och känsliga förutsättningarna på platsen är det självklart avgörande att bygget sker med alla tillgängliga försiktighetsåtgärder. För oss är det självklart att vi som stad måste ha ett helhetsperspektiv på utvecklingen av Stockholm.

Det nya verket i Lövsta bidrar till en fortsatt långsiktigt hållbar utveckling av hela fjärrvärmesystemet i den växande Stockholmsregionen. För att Stockholm ska kunna nå sina klimatmål och trygga tillgången till värme och el är Lövstaverket avgörande. Exploateringskontorets tjänsteutlåtande saknar idag några viktiga delar. Rubriken "Hur projektet uppfyller stadens mål" har en underrubrik om bostadsbebyggelse. Där står ingenting om att projektet möjliggör ett nytt bostadsområde i Hässelby. En annan underrubrik om hur projektet uppfyller stadens miljömål saknar helt skrivningar om hur Lövstaverket är en mycket viktig pusselbit för att staden ska nå målet om att bli klimatpositiv. En annan mycket viktig fråga för staden är att säkra tillräcklig effekt i elsystemet. Ändå nämns knappt den elproduktion som kommer att säkras i och med Lövstaverket. Inte heller elförbindelsen (på hela 110kV eller 220 kV) nämns alls i ärendet, trots att detta är en svår knäckfråga. Det nya Lövstaverket är väldigt angeläget för stadens framtid. Projektets komplexitet och storlek gör att det skiljer sig från andra projekt som staden är vad vid att hantera. Vi vill betona att det därför är oerhört viktigt

att staden håller ihop arbetet på ett bra sätt och att samarbetet mellan olika förvaltningar och bolag fungerar effektivt.