

Utlåtande Rotel I (Dnr KS 2018/745)

Markanvisning för energiproduktionsanläggning inom fastigheten Hässelby Villastad 36:1 i Hässelby Villastad till Stockholm Exergi AB samt avtal om att avveckla Hässelbyverket och bygga bostäder m.m. Inriktningsbeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Inriktningen för projektet godkänns i enlighet med exploateringsnämndens förslag samt markanvisningsavtal enligt bilaga 2 till utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden medges rätt att fortsätta utreda förutsättningarna för exploatering inom Hässelby Villastad 36:1 i Lövsta och vid Hässelbyverket i Hässelby Strand till en planeringsutgift upp till 44,5 mnkr. Utgifterna för 2018 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budgeten för 2019.
3. Exploateringsnämnden ska beakta vad som framgår av utlåtandet.

Föredragande borgarrådet Karin Wanngård anför följande.

Ärendet

Stockholm Exergi AB har ansökt om markanvisning för en energiproduktionsanläggning på området vid före detta Lövstatippen i Hässelby Villastad.

Den planerade nya energianläggningen är ett led i Stockholm Exergi AB:s omställning till förnybara och uthålliga bränslen i fjärrvärmeproduktionen.

Staden, genom exploateringsnämnden, och Stockholm Exergi AB har förhandlat om villkor för marköverlåtelse mellan staden och Stockholm Exergi AB, för att möjliggöra etablering av en ny energiproduktionsanläggning i Lövsta samt avveckling av Hässelbyverket som är beläget i Hässelby Strand. Avsikten är att Stockholm Exergi AB ska förvärva marken för den nya energiproduktionsanläggningen i Lövsta av staden och staden ska förvärva Stockholm Exergi AB:s mark i Hässelby Strand för att möjliggöra bostadsbebyggelse.

Energiproduktionsanläggningen i Lövsta är ett led i Stockholm Exergi AB omställning till förnybara och uthålliga bränslen i fjärrvärmeproduktionen.

Ärendet ska beslutas av kommunfullmäktige i enlighet med stadens investeringsregler då investeringsutgiften överstiger 300 mnkr.

Beredning

Ärendet har beretts av Exploateringsnämnden och remitterats till Stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret ser positivt på att anläggningen ska planeras för resurssnåla och förnyelsebara bränslen och ska ersätta äldre produktionsenheter med större miljö- och klimatpåverkan, samt möjligheter att tillskapa fler bostäder i Hässelby Strand.

Mina synpunkter

Stockholm är världsledande när det kommer till klimat- och miljöåtgärder. Stockholms stad ska bli en fossilbränslefri stad senast 2040. Det är därför glädjande att staden och Stockholm Exergi AB nu enats om ett markanvisningsavtal. Med detta beslut kan arbetet starta med ett nytt kraftvärmeverk i Lövsta och att området där Hässelbyverket står idag istället kan bebyggas med omkring 1 000 kollektivtrafiknära bostäder direkt vid Mälaren. Det planerade nya kraftvärmeverket är ett led i Stockholm Exergi AB:s omställning till förnybara och uthålliga bränslen i fjärrvärmeproduktionen. Anläggningen är en del av planen för att avveckla kolanvändningen i Värtahamnen.

Den gränsdragning av Kyrkhamns naturreservat som samråddes sommaren 2014 kan inte som tidigare föreslagits inkludera hamn- och deponiområdet som behövs för att energianläggningen ska kunna fungera.

Jag konstaterar att projektet är komplext med många osäkerhetsfaktorer. Det är därför av vikt att tillräckliga underlag och utredningar tas fram i syfte att det kommande genomförandebeslutet är välgrundat.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Avtal om markanvisning för att etablera en ny energiproduktionsanläggning i Lövsta samt avveckla Hässelbyverket och bygga bostäder på denna mark i Hässelby Strand, samt kartor
3. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Inriktningen för projektet godkänns i enlighet med exploateringsnämndens förslag samt markanvisningsavtal enligt bilaga 2 till utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden medges rätt att fortsätta utreda förutsättningarna för exploatering inom Hässelby Villastad 36:1 i Lövsta och vid Hässelbyverket i Hässelby Strand till en planeringsutgift upp till 44,5 mnkr. Utgifterna för 2018 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budgeten för 2019.
3. Exploateringsnämnden ska beakta vad som framgår av utlåtandet.

Stockholm den 30 maj 2018

På kommunstyrelsens vägnar:
KARIN WANNGÅRD

Ulrika Gunnarsson

Remissammanställning

Ärendet

Stockholm Exergi AB har ansökt om markanvisning för en energiproduktionsanläggning på området vid före detta Lövstatippen i Hässelby Villastad.

I översiktsplanen är området avsatt som ”större område för stadens tekniska försörjning”.

Den planerade nya energianläggningen är ett led i Stockholm Exergi AB:s omställning till förnybara och uthålliga bränslen i fjärrvärmeproduktionen. Anläggningen ska ersätta äldre produktionsenheter med större miljö- och klimatpåverkan.

Staden, genom exploateringsnämnden, och Stockholm Exergi AB har förhandlat om villkor för marköverlåtelse mellan staden och Stockholm Exergi AB, för att möjliggöra etablering av en ny energiproduktionsanläggning i Lövsta samt avveckling av Hässelbyverket som är beläget i Hässelby Strand. Avsikten är att Stockholm Exergi AB ska förvärva marken för den nya energiproduktionsanläggningen i Lövsta av staden och staden ska förvärva Stockholm Exergi AB:s mark i Hässelby Strand för att möjliggöra bostadsbebyggelse.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett litet positivt nettonuvärde om 3 mnkr.

Försäljningsinkomster som avser dels industrimark i Lövsta, vilken överlåts till Stockholm Exergi AB, dels försäljning av bostadsmark i samband med exploatering i Hässelby Strand beräknas till 1 319,1 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 643,1 mnkr.

Energiproduktionsanläggningen i Lövsta är ett led i Stockholm Exergi AB:s omställning till förnybara och uthålliga bränslen i fjärrvärmeproduktionen.

Ärendet ska beslutas av kommunfullmäktige i enlighet med stadens investeringsregler då investeringsutgiften överstiger 300 mnkr.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 19 april 2018 följande.

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för energiproduktionsanläggning inom fastigheten Hässelby Villastad

36:1 till Stockholm Exergi AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal samt avtal om att avveckla Hässelbyverket och bygga bostäder på denna mark i Hässelby Strand enligt förslag i kontorets tjänsteutlåtande.

2. Exploateringsnämnden godkänner för sin del fortsatt utredning av förutsättningarna för exploatering inom Hässelby Villastad 36:1 i Lövsta och vid Hässelbyverket i Hässelby Strand samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner projektet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 44,5 mnkr (inriktningsbeslut).
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden dels upprättar detaljplan för ny energiproduktionsanläggning inom Hässelby Villastad 36:1 i Lövsta, dels upprättar detaljplan för bostäder där Hässelbyverket ligger och omkringliggande mark i Hässelby Strand.

Särskilt uttalande gjordes av Stefan Hansson m.fl. (alla S), Lennart Tonell m.fl. (alla MP) och Rikard Warlenius (V), *bilaga 1*.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 11 april 2018 har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund till markanvisningen

Stockholm Exergi AB har inkommit med en ansökan om markanvisning för en energiproduktionsanläggning på området vid f d Lövstatippen i Hässelby Villastad. Området ligger utanför detaljplanelagt område och används idag för återvinningsanläggning och freonåtervinning. Området där kaj och transportband planeras utgörs av sluttäckta deponier i form av stora gräsbeklädda kullar. Verksamhetsansvaret för och inkapslingen av deponierna åligger Stockholm Vatten och Avfall AB (SVOA). För att kontrollera status på och hantera deponierna över tid har SVOA ett pågående kontrollprogram för dessa.

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 detaljplaneläggas för bostadsbebyggelse. Längs Mälarens strand löper en strandpromenad.



Den nya energiproduktionsanläggningens läge i Lövsta, Hässelby Villastad.

Området i Hässelby Strand ligger inom detaljplan och är planlagt för industriändamål, garage, hamn och lager mm. Området används idag för befintligt Hässelbyverk. Området ligger i ett vattennära läge med ca 500 meter till tunnelbanan i Hässelby Strand.



Platsen för befintligt kraftvärmeverk i Hässelby Strand inklusive intilliggande mark som planeras detaljplanläggas i samma detaljplan.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden har 2011-06-16 tagit 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.

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Markanvisning mm

Förslaget innehåller nybyggnation av en energiproduktionsanläggning om 250 - 600 MW tillförd bränsleeffekt invid deponierna i Lövsta.



Ortofoto över föreslagen plats för energiproduktionsanläggning i Lövsta.



Översiktlig preliminär layout för en energiproduktionsanläggning i Lövsta.

Skissen ovan illustrerar i stora drag projektets utformning. Utmed Lövstavägen/Kyrkhamnsvägen planeras byggnaderna till kraftvärmeverket. Ett transportband med en väg därunder planeras ner mot Mälaren över/intill deponierna. En kaj planeras längs stranden utanför deponierna för att kunna lägga till med fartyg som ska frakta dit bränslet. Längs Mälarens strand löper en strandpromenad som måste byggas om i en annan sträckning förbi kraftvärmeverket.

Exploateringens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Bolaget ska förvärva marken för den nya energiproduktionsanläggningen i Lövsta samt erhålla servitut för transportband, kaj och piper av staden för 1 500 kr/m² TA (tomtareal) i prisläge februari 2018. Från köpeskillingen ska avdrag göras motsvarande den ersättning staden ska erlagga till Bolaget för samtliga de kostnader Bolaget har för utredning, projektering samt utförande av saneringsarbeten i Lövsta.



Ortofoto över befintligt värmeverk i Hässelby Strand med omkringliggande mark.

Staden ska förvärva Bolagets mark i Hässelby Strand för att bygga bostäder på denna. Överlåtelsen ska inte omfatta fyra av de totalt sex bergrum som är belägna under Bolagets fastigheter i Hässelby Strand. Bostadsvärdena som parterna har enats om ligger inom spannet 7 000 – 14 800 kr/m² ljus BTA i prisläge februari 2018 för sju olika delområden. Dessa områden har sju olika mikrolägen som sinsemellan bedöms uppvisa olika markvärden, bl.a. beroende på närheten till Mälaren. Den nya detaljplanen kommer också att medge lokalanvändning i bottenvåningar liksom förskola, som resulterat i ett lokalvärde om 3 700 kr/m² BTA i prisläge februari 2018. Dessa markvärden indexeras enligt stadens gängse prisregleringsmetod från värdetidpunkten februari 2018 till överlåtelse tidpunkten. Oaktat detta ska det ändå stå Bolaget fritt att, vad avser bostadsbyggrätt, i samband med att parterna ingår överlåtelseavtal av Bolagets mark låta genomföra tre värderingar för att fastslå marknadsvärdet, i kr/m² ljus BTA, för varje delområde. Värderingarna ska utföras av tre oberoende värderingsmän. Skulle det genomsnittliga värdet av de tre värderingarna överstiga de värden som framräknats med stöd av stadens prisregleringsmetod, fram till överlåtelse tidpunkten, ska dessa nya värden utgöra grund för beräkning av köpeskillingen istället för de inom spannet 7 000 – 14 000 kr/m² ljus BTA prisreglerade värdena. Även om Bolaget väljer att fastslå markvärdet vid överlåtelse tidpunkten genom värderingar ska markvärdena därefter regleras i

enlighet med stadens prisregleringsmetod fram till att staden tillträder marken. Intäkterna från Bolagets markförsäljning i Hässelby Strand avses användas för att delfinansiera den nya anläggningen i Lövsta. Affärerna är villkorade av varandra – om den ena affären faller, faller också den andra.

På platsen för befintligt Hässelbyverk med intilliggande områden ska staden och Bolaget verka för framtagande av en detaljplan för ny bostadsbebyggelse. Stadsbyggnadskontorets bedömning i detta tidiga skede är att detaljplanen kan komma att omfatta ca 1000 bostäder. Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen. Markanvisningar till byggaktörer beräknas ske i samband med att detaljplanen ställs ut för samråd. Fram till samråd kommer staden att driva detaljplanearbetet med stöd av erforderlig kompetens från konsulter.

Förslag till avtal om markanvisning för att etablera en ny energiproduktionsanläggning i Lövsta samt avveckla Hässelbyverket och bygga bostäder på denna mark i Hässelby Strand bifogas detta tjänsteutlåtande, Bilaga 1.

Planbeställning

Exploateringen med en energiproduktionsanläggning i Lövsta kräver ny detaljplan. Exploateringen med bostadsbebyggelse på platsen för befintligt kraftvärmeverk i Hässelby Strand kräver också en ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocesserna.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för energiproduktionsanläggningen i Lövsta samt erhålla servitut för transportband, kaj och piper för 1 500 kr/m² TA (tomtare) per februari 2018.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av energiproduktionsanläggningen. Från köpeskillingen ska avdrag göras med motsvarande den ersättning staden ska erlagga till Bolaget för samtliga de kostnader Bolaget har för utredning, projektering samt utförande av saneringsarbeten i Lövsta.

Staden ska på motsvarande sätt stå för plankostnader och övriga utredningskostnader som behövs för detaljplanearbetet på platsen för befintligt Hässelbyverk, undantaget de kostnader för utredningar och åtgärder som Bolaget ska utföra till följd av avveckling av verksamheten och rivning av Hässelbyverket. För att säkra genomförbarheten av detaljplanen på platsen för befintligt Hässelbyverk avser Staden att ingå markanvisningsavtal med byggherrar avseende denna mark i samband med att detaljplanen ställs ut för samråd.

I detta skede har stadens inkomster uppskattats utifrån att stadens mark bebyggs med bostadsrätter. Bolaget vill också ha betalt för sin mark utifrån ett bostadsrättsvärde.

Kontoret bedömer att exploateringen ekonomi för staden i stort sett är i balans.

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 (vid inriktningsbeslut i detta tidiga skede) positivt nettonuvärde om 3 mnkr motsvarande 1 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att säljas. Avsikten är att Bolaget ska förvärva marken för det nya värmeverket i Lövsta av staden och staden ska förvärva Bolagets mark i Hässelby Strand för att bygga bostäder på.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 1 103,5 mnkr, varav 1,8 mnkr är utgifter före år 2018, dvs. redan nedlagda utgifter.

Investeringsinkomsterna beräknas till cirka 8,1 mnkr, varav huvuddelen utgörs av plankostnader som staden står för nu men i ett senare skede överlåter på de markanvisade byggherrarna. Försäljningsinkomster som avser dels industrimark i Lövsta dels bostadsmark i Hässelby Strand beräknas till 1 319,1 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 643,1 mnkr.

I Lövsta avser utgifterna främst marksanering, viss ombyggnad av gata samt grönkompensation. I Hässelby Strand avser utgifterna främst iordningställande av allmän plats i form av nya gator, park och parkvägar, torg samt grönkompensation. Beträffande energiproduktionsanläggningen står Bolaget för VA-anslutning och för bostäderna i Hässelby Strand avser staden att ålägga framtida byggherrar att stå för VA-anslutningar.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 382 tkr i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt högre. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 100 %.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

¹ Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 1 103,5 mnkr och investeringsinkomsterna till cirka 8,1 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2017	2018	2019	2020	2021	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-1,8	-6,5	-36,1	-93,4	-105,7	-860,0	-1 103,5
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	8,1	0,0	8,1
Nettoutgift (-) /-inkomst	-1,8	-6,5	-36,1	-93,4	-97,6	-860,0	-1 095,4
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	227,8	0,0	1091,3	1 319,1

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2018. 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	2018	2019	2020	2021	2022	Senare	Kommentar
Resultatpåverkan ExplN							
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 -2,9	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -9,4	år 2025
Reavinster/förluster	0,0	0,0	151,7	0,0	0,0	491,4	totalt 643,1
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	151,7	0,0	0,0		
Resultatpåverkan TRN+SDN							

Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	-1,5	-1,5	-1,6	mellan -1,6 och - 3,6	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -3,9	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	-1,5	-1,5	-1,6		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 7,5 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 12,3 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Inga intäkter för tomträttsavgälder förekommer då både stadens och Bolagets mark bedöms bebyggas med bostadsrätter. Reavinsten beräknas uppgå till 643,1 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

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

Sanering vid blivande energiproduktionsanläggningen i Lövsta

Staden ska stå för de kostnader Bolaget har för utredning, projektering samt utförande av saneringsarbeten i Lövsta. Saneringskostnaden är inte känd och det är stora osäkerheter avseende föroreningsituationen. De utredningar Bolaget gjort hittills har bl.a. omfattat en mycket grov åtgärdsutredning som visar en saneringskostnad på 80 mnkr, 200 mnkr eller 1 000 mnkr beroende på åtgärdsnivå. Bolaget har bedömt alternativet med lägst kostnad som rimligt, dock är det mycket stora osäkerheter i underlaget och ett omfattande utredningsarbete krävs avseende föroreningsituationen och hälso- och miljörisker för att hitta lämpligt åtgärdsalternativ. Valt åtgärdsalternativ ska redovisas i Bolagets tillståndsansökan om miljöfarlig verksamhet och vattenverksamhet. Som underlag i det här aktuella ärendet har staden uppskattat och räknat med en saneringskostnad om 100 mnkr i Lövsta.

Miljömyndigheter kan kräva mer omfattande sanering än den åtgärd som föreslås. Det finns en stor risk för fördyring under utredning men även under genomförande av saneringen, vilket medför risk för förgävesinvesteringar.

Förstärkning av sprängstensvall

Bolaget ska förstärka sprängstensvallen inom den sträcka som berörs av deras planerade kajkonstruktion. Bolagets utredningar har visat att övriga delar av vallen också kan behöva förstärkas. Ytterligare geotekniska utredningar kommer därför att krävas för att utreda stabiliteten och åtgärdsbehov. En förstärkning med tät spont kan medföra påverkan på grundvattensituationen, vilket också behöver utredas. I Bolagets tillståndsansökan kommer säkerheten mot skred att behöva klarläggas, men även risken för läckage från deponin till Mälaren som är en dricksvattentäkt. Geoteknisk bedömning anger också att hela strandlinjen kan behöva ses över och justeras avseende släntlutningen. En förstärkning av de delar som inte direkt utgör en del av Bolagets kajkonstruktion kan kosta mellan 100 - 400 mnkr beroende på hur lång sträcka som bedöms behöva förstärkas (grov kostnadsuppskattning från Bolagets konsult).

Det är inte överenskommet vem som ska ansvara för eventuella förstärkningsarbeten av sprängstensvallen av de delar som inte direkt utgör en del av Bolagets kajkonstruktion, ej heller om skador uppstår efter genomförandet.

Bolaget, Staden och SVOA måste komma överens om hur mycket av vallen som ska åtgärdas inför inlämnande av tillståndsansökan. Ytterligare krav kan dock uppstå i samband med Bolagets tillståndsansökan.

Slutsats ekonomi

Förutsatt att stadens mark bebyggs med bostadsrätter så gäller den bifogade ekonomiska kalkylen.

Flera mycket stora risker har identifierats. Överenskommelse avseende ansvar och riskfördelning saknas för flera frågeställningar och kommer att kräva ytterligare förhandling. Båda projekten är mycket stora, komplexa och kostsamma och ytterligare frågeställningar, risker och kostnader som idag inte kan förutses kan förväntas under utredningsarbetet, dels i samband med Bolagets tillståndsprocess dels i detaljplaneprocesserna. Detsamma gäller även längre fram i ett genomförandeskede. Ytterligare risker kommer därmed behöva hanteras avseende ansvar och beslut om konsekvens för arbetet. En frågeställning som rör Lövsta är att deponierna hanteras av SVOA.

Det kan heller inte uteslutas att det under projekten uppstår myndighetskrav, då ytterligare information framkommer om exempelvis föroreningsituationen, sprängstensvallens skick etc.

Där Staden har ett kostnadsansvar i Lövsta måste en handlingsplan tas fram som parterna är överens om, vilken ska beskriva utredningar som ska utföras, när granskning av Staden ska göras, avstämningar, i vilka skeden Stadens godkännande krävs etc. Det kan antas att denna kommer behöva uppdateras löpande.

På grund av komplexiteten kräver projekten robust bemanning för att följa och granska Bolagets arbete med utredningar, tillståndsansökan, planerat arbete på tippar

och sprängstensvall, projektering, sanering etc. Utöver projektledning från staden kommer olika tekniska konsulter samt juridisk expertis behövas.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Bostadsbebyggelse

I Lövsta innebär projektet en etablering av en energiproduktionsanläggning.

Projektet i Hässelby Strand bidrar till att uppfylla stadens bostadsbyggnads mål. Det aktuella området ligger nära allmänna kommunikationer och fler bostäder i stadsdelen bidrar till ett större serviceunderlag och en positiv utveckling.

Stadsdelsförvaltningens behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen kommer att utredas under planprocessen.

Lokaler

Exploateringen i Lövsta avser industri i form av en energiproduktionsanläggning med tillhörande transportband, kaj och piper.

Avsikten i Hässelby Strand är att detaljplanen ska innehålla platser för lokaler i bottenvåningar, förskolor etc. Innehåll, utformning och placering av lokaler kommer att prövas i planprocessen.

Miljö

Kontoret har gjort tidiga miljöbedömningar. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är beskrivna nedan.

Bolagets arbete på de nedlagda deponierna

Bolaget avser att bygga kaj, transportband samt en väg på de nedlagda tipparna. Motsvarande som för sprängstensvallen kommer omfattande utredningar att krävas avseende påverkan på deponierna, risk för spridning till Mälaren m.m.

Om utredningarna visar på en större risk för negativ påverkan på Mälaren än vad som hittills är känt kan myndighetskrav inte uteslutas.

Sedimenten utanför Lövsta

Förorenade sediment förekommer och sopor har skredat ut. Bolagets planerade anläggningsarbete och verksamhet kan kräva åtgärder i sedimenten. Åtgärdsbehovet ska utredas i samband med Bolagets tillståndsansökan.

Detaljplan i Hässelby

Föroreningssituationen, samt risker och konsekvenser, i jord, grundvatten, sediment och oljebergum måste hanteras i den detaljplan som staden ska ta fram för Hässelby. Med hänsyn till att staden driver detaljplanen i Hässelby, men Bolaget ska utreda, avveckla och sanera på platsen, kan detta påverka tidplanen för arbetena.

Marken i Hässelby och sedimenten utanför kraftvärmeverket i Hässelby

Bolaget ansvarar för utredning och sanering av marken vid Hässelbyverket så att den uppfyller kraven enligt kommande detaljplan.

Enstaka provtagningar är gjorda i sedimenten i anslutning till Bolagets fastigheter och förhöjda halter är påvisade. Ytterligare provtagning måste utföras för att utreda eventuellt åtgärdsbehov. Erforderliga utredningar ska utföras av Bolaget.

Kajen i Hässelby

Bolaget avser att lämna kvar kajen i Hässelby. Kajen är utfylld med sprängsten, kol samt aska. Ytterligare utredning bedöms behövas för att utreda om material i kajen kan lämnas kvar. Detta är en fråga för Bolagets avveckling samt även för detaljplanen och måste vara långsiktigt säkert. Kajen fungerar idag som stödkonstruktion för materialet inuti den.

Utförd geoteknik visar att komplicerad grundläggning kommer att krävas om bostäder ska byggas ovan den nuvarande kajkonstruktionen.

Bergrummen i Hässelby

Det finns sex bergum i Hässelby som ägs av Bolaget. Fyra av dessa är/har varit oljefyllda och i första hand ska dessa, om det är möjligt via 3D-bildning, kvarstå i Bolagets ägo. Bolaget ska sanera oljebergummen. Om inte 3D-bildning är möjlig, ska de övergå till Staden. Bolaget har dock ansvaret för saneringsåtgärder enligt Miljöbalken. Detaljplanen måste säkerställa Bolagets åtkomst till bergummen.

Risker med oljebergummen måste hanteras i samband med detaljplanprocessen.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta som ianspråkats för energiproduktionsanläggningen i Lövsta kommer att utredas under planprocessen.

I Hässelby Strand är avsikten att detaljplanen ska innehålla grönytor och parker. Innehåll, utformning och placering av dessa ytor kommer att prövas i planprocessen.

Energihushållning

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

Staden kommer att binda de byggherrar som får markanvisning för bostäder i Hässelby Strand vid att uppfylla krav samt eftersträva målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 ”Hållbar energianvändning”.

Tillgänglighet

Någon anpassning för tillgänglighet bedöms inte behövas för energiproduktionsanläggningen.

Staden kommer att binda de byggherrar som får markanvisning för bostäder i Hässelby Strand vid 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. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Påverkan på barn

Energiproduktionsanläggningen planeras på mark som idag används för återvinningsanläggning och freonåtervinning och bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn.

Avsikten i Hässelby Strand är att detaljplanen ska innehålla platser för förskola samt lekpark inom bekvämt gångavstånd. Innehåll, utformning och placering av dessa funktioner kommer att prövas i planprocessen.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst.

I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförande-beslutet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanerna kommer att pågå i cirka 24 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2020 och idrifttagande av anläggningen i Lövsta bedöms till år 2023. Därefter behövs en intrimning av verksamheten i Lövsta under ett år innan rivning och sanering i Hässelby kan påbörjas. Stadens tillträde i Hässelby bedöms ske år 2025 och markanvisning till byggherrar i samband med samråd preliminärt kv 3, år 2019.

När överlåtelseavtal ska träffas med Bolaget ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 3, år 2020.

Risker och osäkerheter

Projektet är stort och komplext och flera mycket stora risker och osäkerheter har identifierats av vilka en del kan nämnas nedan.

Affärerna är villkorade av varandra – om den ena affären faller, faller också den andra.

Bolagets ansökan om tillstånd enligt miljöbalken för att uppföra och driva en ny energiproduktionsanläggning, inklusive kajområde och transportband och därtill kopplad vattenverksamhet i Lövsta måste vinna laga kraft.

Detaljplanerna för både Lövsta-projektet och Hässelbyverket måste vinna laga kraft. Risk föreligger också att tidplanen blir förskjuten på grund av att detaljplanerna blir överklagade.

Utbredningen av Kyrkhamns naturreservat kan inte som tidigare föreslagits inkludera hamn- och deponiområdet som behövs för att energianläggningen ska kunna fungera. Det planerade naturreservatet i Kyrkhamn får inte heller på annat sätt begränsa möjligheten att bedriva verksamheten vid den planerade energiproduktionsanläggningen inklusive verksamhet vid kaj och transportband.

Staden och Bolaget måste enas om en handlingsplan för ett långsiktigt säkerställande av sprängstensvall, deponier och sediment i Lövstaområdet. Kostnadsuppskattningarna är i detta tidiga skede mycket osäkra, särskilt vad gäller saneringsåtgärderna samt åtgärderna för sprängstensvallen. Markpriset i Hässelby Strand innebär också en stor osäkerhet för stadens ekonomi.

Staden måste i detaljplan fastställa villkor för bostadsbebyggelse inom Riddersviksområdet som ska uppfylla zon B enligt tabell 1 i Boverkets vägledning ”Industri- och annat verksamhetsbullen vid planläggning och bygglovprövning av bostäder” (Rapport 2015:21).

Trafiklösningen för Lövstavägen, som studeras i detaljplanen för Riddersviksområdet, måste utformas så att Bolagets behov av transporter med tung trafik (24 respektive 15 meter semitrailer) till en energiproduktionsanläggning i Lövsta ska kunna tillgodoses.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och Stockholm Vatten och Avfall AB samt informerat stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret.

Stadsdelsförvaltningens behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen kommer att utredas under planprocessen. Staden kommer om behov finns att binda de byggherrar som får markanvisning för bostäder i Hässelby Strand att bygga sådana.

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

Den mark som anvisas för energiproduktionsanläggningen är idag ianspråktagen för återvinningsanläggning och freonåtervinning, men är inte detaljplanlagd. I översiktsplanen är området avsatt som ”större område för stadens tekniska försörjning”. En ny energiproduktionsanläggning bidrar till att trygga el och värmeförsörjningen på ett mer miljövänligt och hållbart sätt än i dag. Kontoret ställer sig positivt till förslaget om att uppföra en ny energiproduktionsanläggning vid f d Lövstatippen. Slutligt ställningstagande till projektet och dess utformning bör ske under planprocessen.

Kontoret anser att projektet i Hässelby Strand har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka trivselen och säkerheten i området. Det kommer att bidra till ett större underlag för lokal service och möjligheter för det befintliga centrumet i Hässelby Strand att stärkas.

Beredning

Ärendet har remitterats till Stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 4 maj 2018 har i huvudsak följande lydelse.

Stockholm är världsledande när det kommer till klimat- och miljöåtgärder. Stockholms stad ska bli en fossilbränslefri stad senast 2040. En hållbar energianvändning syftar till att minska klimatpåverkan, effektivisera användningen och ställa om till mer förnybar energi.

Energiproduktionsanläggningen i Lövsta är ett led i Stockholm Exergi ABs omställning till förnybara och uthålliga bränslen i fjärrvärmeproduktionen. Stadsledningskontoret ser positivt på att anläggningen ska planeras för resurssnåla och förnyelsebara bränslen och ska ersätta äldre produktionsenheter med större miljö- och klimatpåverkan.

Stadsledningskontoret delar exploateringsnämndens synpunkt att projektet i Hässelby Strand ger ett positivt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det bidrar till att öka trivselen och tryggheten i området.

Stadsledningskontoret konstaterar att investeringsanalysen visar enligt nuvärdesmetoden ett positivt nettouvärde men att det finns stora osäkerheter i framtagna kalkyl, främst avseende omfattning för iordningställande av mark samt osäkra geotekniska förhållanden. Vidare noterar stadsledningskontoret att projektet identifierat risker, behov av utredningar och planerar ett framtagande av handlingsplan för att säkerställa genomförbarheten inför ett kommande genomförandebeslut.

Staden planerar att förvärva mark från Stockholm Exergi AB och där Hässelbyverket står idag kan bostäder istället byggas i ett kollektivnära läge vid Mälaren. Stockholm Exergi förvärvar i sin tur mark från staden för en ny modern energiproduktionsanläggning. För Staden innebär det att den mark som Bolaget ska förvärva i Lövsta ansvarar Staden för att iordningsställa. Bolaget utför utredning, projektering samt eventuell sanering som bekostas av Staden. Stadsledningskontoret konstaterar att staden riskerar förgävesprojektering omfattande cirka 45 mnkr fram till ett genomförandebeslut. Stadsledningskontoret konstaterar vidare att projektets lönsamhet vid ett kommande genomförande riskeras om kostnaderna för markförvärv i Hässelby Strand ökar vid en eventuell ny värdering och om kostnaderna för sanering blir allt för omfattande.

Stadsledningskontoret konstaterar att det vid överlåtelseögonblicket finns möjlighet för Stockholm Exergi AB att utföra en ny värdering som ska ligga till grund för beräkning av köpeskillingen. Vid en eventuell förändring av värdering anmodas exploateringsnämnden återremittera ärendet till expertrådet.

Enligt stadens investeringsstrategi ska exploateringsprojekten i huvudsak vara lönsamma i syfte att investeringsutgifter för infrastruktur och kommunal service ska kunna finansieras av inkomsterna i projekten, istället för med lån. Mot bakgrund av detta anser stadsledningskontoret att projektorganisationen, efter framtagna utredningar, noga bör anpassa planerade utgifter inför ett genomförandeskede till de eventuella förändringar som kan uppkomma om en ändring av värdering skulle uppstå.

Stadsledningskontoret föreslår kommunstyrelsen att föreslå kommunfullmäktige att godkänna inriktning i enlighet med exploateringsnämndens förslag samt godkänna markanvisningsavtal enligt bilaga 1. Vidare föreslår stadsledningskontoret att kommunstyrelsen föreslår att exploateringsnämnden medges rätt att fortsätta utreda förutsättningarna för exploatering inom Hässelby Villastad 36:1 i Lövsta och vid Hässelbyverket i Hässelby Strand till en planeringsutgift upp till 44,5 mnkr. Utgifterna för 2018 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budgeten för 2019.

Reservationer m.m.

Exploateringsnämnden

Särskilt uttalande gjordes av Stefan Hansson m.fl. (alla S), Lennart Tonell m.fl. (alla MP) och Rikard Warlenius (V) enligt följande.

Det är glädjande att staden och Stockholm Exergi nu enats om ett markanvisningsavtal. Med detta beslut kan arbetet starta med ett nytt kraftvärmeverk i Lövsta och att området där Hässelbyverket står idag istället kan bebyggas med kollektivtrafiknära bostäder direkt vid Mälaren. Det planerade nya kraftvärmeverket är ett led i Stockholm Exergis omställning till förnybara och uthålliga bränslen i fjärrvärmeproduktionen. Anläggningen är en del av planen för att avveckla kolanvändningen i Värtan.