



Genomförandebeslut - Efterbehandling och återställning av förorenade områden inom delar av fastigheten Hässelby Villastad 36:1 i Riddersvik, Hässelby Villastad

Hemställan från exploateringsnämnden

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra efterbehandling av förorenade områden, inklusive återställning, inom delar av fastigheten Hässelby Villastad 36:1 i Riddersvik till en projektkostnad om 233,1 mnkr och projektintäkt om 137,3 mnkr.
2. Kostnaderna för år 2024 ska rymmas inom nämndens driftbudget. Kostnaderna för kommande år behandlas i budget för 2025.

Föredragande borgarrådet Karin Wanngård

Sammanfattning av ärendet

Höga föroreningshalter av framför allt bly i ytlig jord har konstaterats vid Riddersviks gård i Hässelby Villastad. Miljö- och hälsoskyddsnämnden klassificerar området som riskklass 1 mycket stor risk. Utifrån miljö- och hälsoskyddsnämndens prioritering har det funnits möjligheter för exploateringsnämnden att söka statliga medel för undersökningar och åtgärder.

Det berörda området ingår i pågående detaljplanearbete. Delområdena som är föremål för sanering ingår i huvudsak i del 1 av förslag till detaljplan för Riddersvik, med föreslagen användningsbestämmelse park och kolonilotter. Marksanering av dessa områden måste ske oavsett om bostadsexploateringen i del 2 av detaljplanen, före detta trädskoleområdet, sker eller inte.

År 2023 beviljades exploateringsnämnden statligt stöd för efterbehandling av föroreningsskador för före detta handelsträdgården vid Riddersviks gård avseende delområdena "Utsiktsskullen", "Koloniområdet", "Frukt- och rosenträdgården" samt "Rosenparken". Nämnden har också beviljats stöd för åtgärdsförberedande åtgärder samt undersökning, riskbedömning med mera av en tillkommande yta kallad "Utökat område utsiktsskullen".

Exploateringsnämnden har tidigare inte sökt stöd för sanering av mark inom delområdet som benämns "Orangeriet" som i förslaget till detaljplan utgör kvartersmark med en ny byggrätt. Nämnden anser att denna kvartersmark bör undantas/upphävas vid antagandet av detaljplanen, med avsikt att även söka statligt stöd för sanering och återställning för denna del.

Sanering och återställande av området planeras att genomföras under åren 2025 till 2029. De sammanlagda projektkostnaderna i löpande prisnivå beräknas uppgå till cirka 233,1 miljoner kronor. Projektintäkterna (statligt stöd och bidrag) beräknas uppgå till cirka 137,3 miljoner kronor. Av försiktighetsprincip har stöd för sanering av området Orangeriet inte inkluderats i de totala beräknade projektintäkterna.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret ser positivt på marksaneringen vid Riddersviks gård och mycket positivt att nämnden tagit initiativ till extern finansiering av dessa nödvändiga åtgärder.

Föredragande borgarrådets synpunkter

Stadens mark vid Ridderviks gård är kraftigt förorenad och bedöms innebära en risk för människors hälsa. Jag ser mycket positivt på att parken marksaneras så att den återigen kan göras tillgänglig för allmänheten och så att kolonilotterna återigen kan användas för odling. Det är bra för närboende, besökare och miljön.

Staden har ett ansvar att skapa en frisk och hälsosam miljö för Stockholms invånare. En viktig del i det arbetet är att undvika att vi utsätts för skadliga kemikalier. Även de historiska utsläppen behöver tas om hand genom hantering av de förorenade mark- och sedimentområden som finns i vår stad. Framtidens stockholmare ska ha en giftfri stad.

Projektet att marksanera vid Riddersviks gård är omfattande och löper över flera år. Det är mycket positivt att exploateringsnämnden tagit initiativ till extern finansiering av dessa nödvändiga åtgärder, där det inte finns någon kvarvarande verksamhetsutövare att ställa till svars. Jag instämmer i stadsledningskontorets uppmaning att arbeta för en så hög täckning av kostnaderna som möjligt via externa medel. Vid förbättrade budgetförutsättningar, exempelvis beviljade medel för sanering av delområdet Orangeriet, bör ett reviderat genomförandebeslut tas fram.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar enligt föredragande borgarråds förslag.

Stockholm den 6 november 2024

Karin Wanngård
Kommunstyrelsens ordförande

Ärendet

Höga föroreningshalter av framför allt bly i ytlig jord har konstaterats vid Riddersviks gård. Miljö- och hälsoskyddsnämnden klassificerar området som riskklass 1 mycket stor risk. Området besöks frekvent av bland annat barn och odling sker i området, vilket kan medföra stora hälsorisker. Utifrån från miljö- och hälsoskyddsnämndens prioritering har det funnits möjligheter för exploateringsnämnden att söka statliga medel för undersökningar och åtgärder.

Det berörda området ingår i pågående detaljplanearbete. Områdena som är föremål för sanering ingår i huvudsak i del 1 av förslag till detaljplan för Riddersvik, med med föreslagen användningsbestämmelse park och kolonilotter. Marksanering av dessa områden måste ske oavsett om bostadsexploateringen i del 2 av detaljplanen, före detta trädskoleområdet, sker eller inte.

År 2023 beviljades exploateringsnämnden statligt stöd om 102,1 miljoner kronor för efterbehandling av föroreningsskador för före detta handelsträdgård vid Riddersviks gård. Det statliga stödet omfattar byte av jord samt rivning, trädfällning, röjning, bortforsling med mera, och avser delområdena "Utsiktsskullen", "Koloniområdet", "Frukt- och rosenträdgården" samt "Rosenparken".

Nämnden har sedan tidigare också beviljats 8 miljoner kronor för åtgärdsförberedande åtgärder samt 490 000 kronor för undersökning, riskbedömning med mera av en tillkommande yta kallad "Utökat område utsiktsskullen".

Länsstyrelsen har inför kommande ansökningsomgång öppnat upp för att även återställningsåtgärder, så som trädplantering, kan beviljas stöd. Statligt stöd kan dock inte erhållas för standardhöjningar eller för mark som enligt förslag till detaljplan innebär en positiv värdeförändring.

Exploateringsnämnden avser att ansöka om ytterligare 845 000 kronor för att komplettera och slutföra pågående åtgärdsförberedande arbete och 10,8 miljoner kronor för sanering av Utökat område utsiktsskullen. Nämnden bedömer att ansökan kommer att beviljas då det tillkommande området har samma förutsättningar som områden som redan beviljats stöd.

Nämnden har tidigare inte sökt stöd för sanering av mark inom delområdet som benämns "Orangeriet" då området i förslaget till detaljplan utgör kvartersmark med en ny byggrätt. De beräknade saneringskostnaderna för denna del bedöms dock vida överstiga den positiva värdeförändring som tillskapas genom byggrätten. Nämnden anser därför att denna kvartersmark bör undantas/upphävas vid antagandet av detaljplanen, med avsikt att även söka statligt stöd för sanering och återställning för denna del.

Det vore enligt nämnden en avsevärd fördel att kunna sanera och återställa denna del tillsammans med övriga Utsiktsskullen. Vid behandlingen av ärendet beslutade nämnden därför att hemställa hos stadsbyggnadsnämnden att den del inom

parkområdet som i förslag till detaljplan illustrerar en byggrätt för orangeri ska undantas och utgå ur detaljplanen.

Sanering och återställande av området planeras att genomföras åren 2025 till 2029. De sammanlagda projektkostnaderna i löpande prisnivå beräknas uppgå till cirka 233,1 miljoner kronor. Projektintäkterna (statligt stöd och bidrag) beräknas uppgå till cirka 137,3 miljoner kronor. Av försiktighetsprincip har stöd för sanering av området Orangeriet inte inkluderats i de totala beräknade projektintäkterna.

Nämnden bedömer att kostnaderna för sanering och återställning av området Orangeriet uppgår till cirka 82 miljoner kronor. Nämnden bedömer att cirka 90 procent av kostnaderna uppfyller Länsstyrelsens krav för att kunna beviljas stöd, förutsatt att byggrätten utgår ur planen. I bästa scenariot är det således cirka 8 miljoner kronor som inte beviljas medel och som behöver bäras av staden.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 22 augusti 2024 följande.

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del förslag till genomförandet av efterbehandling av förorenade områden, inklusive återställning, inom delar av fastigheten Hässelby Villastad 36:1 i Riddersvik och föreslår att kommunfullmäktige godkänner detsamma och att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra saneringsprojektet till en projektkostnad om 233,1 miljoner kronor och en projektintäkt om 137,3 miljoner kronor.
2. Exploateringsnämnden godkänner att staden, genom exploateringskontoret, ansöker om statligt bidrag för åtgärdsförberedande undersökningar och ansöker om statligt stöd för genomförande av efterbehandling av förorenat område samt återställning inom ett utökat område i nordvästra delen av kullen inom del av fastigheten Hässelby Villastad 36:1.
3. Exploateringsnämnden godkänner att staden, genom exploateringskontoret, ansöker om statligt stöd för återställningsåtgärder inom de delar av parkområdet för vilka statligt stöd för saneringsåtgärderna redan beviljats och för delar som staden kan komma att söka statligt stöd för.
4. Exploateringsnämnden hemställer hos stadsbyggnadsnämnden att den del inom parkområdet som i förslag till detaljplan illustrerar en byggrätt för orangeri ska undantas och utgå ur detaljplanen.
5. Exploateringsnämnden godkänner att staden, genom exploateringskontoret, under förutsättning att byggrätten för orangeri utgår ur förslag till detaljplan, ansöker om statligt stöd för att efterbehandla den förorenade marken samt återställningskostnad för den plats där det tidigare fanns illustrerat ett förslag om en byggrätt för orangeri.

6. Exploateringsnämnden godkänner att staden, genom exploateringskontoret, genomför föreslagna saneringsåtgärder, inklusive återställning, inom den plats där det tidigare fanns illustrerat ett förslag om en byggrätt för orangeri.
7. Exploateringsnämnden förklarar beslutet omedelbart justerat.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 19 juni 2024 har i huvudsak följande lydelse.

Sammanfattning

Det här ärendet gäller hantering av marksanering av kraftigt förorenade områden av stadens mark vid Riddersviks gård. Höga föroreningshalter av framförallt bly har påträffats i yttlig jord inom området och föroreningen bedöms innebära en risk för människors hälsa vid den aktuella markanvändningen.

Miljöförvaltningen bedömer att det finns ett behov av att sanera marken för att minska riskerna för närboende, besökare och miljön.

Exploateringsnämnden har därför ansökt och i beslut hos Länsstyrelsen 2023-11-28 beviljats statligt stöd om 102,1 miljoner kronor för efterbehandling av föroreningsskador för före detta handelsträdgård vid Riddersviks gård. Det statliga stödet omfattar byte av jord samt rivning, trädfällning, röjning, bortforsling med mera.

Exploateringskontoret avser att söka ytterligare statligt stöd för dels återställningskostnader dels kostnader för sanering av ett område med föreslagen byggrätt för orangeri, enligt förslag till detaljplan. För det fall staden inte beviljas statligt stöd för dessa kostnader kan detta innebära att dessa delar behöver belasta stadens ekonomi.

Exploateringskontoret avser även att söka ytterligare statsbidrag om cirka 845 000 kr för att under året komplettera och slutföra pågående åtgärdsförberedande utredningar. Denna ansökan görs av exploateringskontoret i enlighet med gällande delegationsordning.

Saneringen av parkområdena i Riddersvik bedrivs som ett eget projekt som är fristående från exploateringsprojektet Riddersvik i före detta trädskolans område. Berörda parkområden ingår likväl i förslaget till detaljplan för Riddersvik.

För att i möjligaste mån hålla den tidplan som presenterats i ansökan för det statliga stödet, som redan beviljats för större delen av saneringsåtgärderna, är det angeläget att detta genomförandebeslut fattas snarast möjligt.

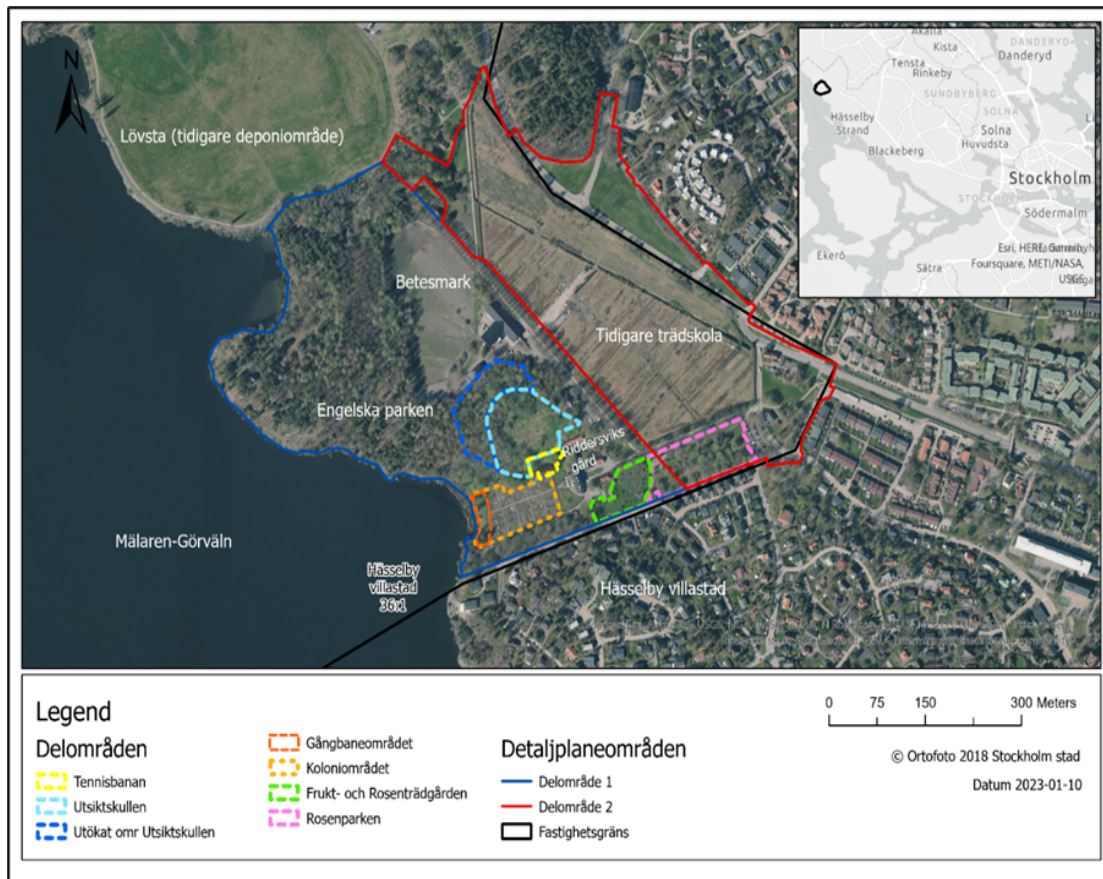
Tidplanen innebär att förfrågningsunderlag ska färdigställas och upphandling av marksanering påbörjas under år 2024. Under åren 2025 - 2029 planeras därefter marksanering inom samtliga berörda områden genomföras.

De sammanlagda kostnaderna i löpande prisnivå beräknas till cirka 233,1 miljoner kronor.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Bakgrund

Inför exploateringen i projektet Riddersvik inom före detta trädskolans område har exploateringskontoret låtit undersöka marken för att bedöma vilka åtgärder som behövs för att föroreningsituationen inte ska innebära miljö- och hälsorisker i det planerade bostadsområdet.



Figur 1. Detailplaneområdet med delområden.

Inledande undersökningar visade att föroreningar förekommer i fyllningsjord inom det planerade bostadsområdet, men också i högre halter i närliggande park- och grönområden. Höga föroreningshalter av framförallt bly har påträffats i ytlig jord inom området och föroreningen bedöms innebära en risk för människors hälsa vid den aktuella markanvändningen. De högsta halterna har påträffats i delområdena kullen, koloniområdet och Rosenparken och där finns ett behov av att reducera riskerna.

Områdena har av miljöförvaltningen tilldelats riskklass 1. Detta eftersom områdena frekvent besöks av bland annat barn och att odling sker, vilket kan medföra stora hälsorisker. Kontoret har stängslat in delar av områdena och har förbjudt kolonisterna att odla och uppehålla sig i koloniområdet, på inrådan från miljöförvaltningen och Centrum för miljömedicin, i väntan på åtgärd.

Områdena ingår till största delen i del 1 av förslaget till detaljplan för Riddersvik med användningsbestämmelserna park och kolonilotter. Marksanering av dessa områden måste ske oavsett om bostadsexploateringen i del 2 av detaljplanen, före detta trädskoleområdet, sker eller inte.

Miljöförvaltningen bedömer att det finns ett behov av att sanera marken för att minska riskerna för närboende, besökare och miljön. Utgående från miljöförvaltningens prioritering har det funnits möjligheter för exploateringskontoret att via Länsstyrelsen söka statliga medel för undersökningar och åtgärder.

Statliga bidrag och stöd

En ansvarsutredning har tagits fram av staden, som visar att något ansvar enligt 10 kapitlet miljöbalken inte kan utkrävas, det vill säga att det inte går att spåra och kräva ansvar av den som orsakat föroreningen. Området finns med på Länsstyrelsens prioriteringslista och bedöms uppfylla den nationella planens urvalskriterium ”Avhjälpan av akuta och allvarliga risker för miljö och människors hälsa”.

Länsstyrelsen bedömer att det är mycket angeläget att åtgärder genomförs vid Riddersviks gård. Platsens och föroreningssituationens specifika förutsättningar medför att risken för att människor exponeras för hälsofarliga föroreningshalter är stor. Därför har nedanstående beslut om statliga bidrag och stöd fattats av Länsstyrelsen.

2022-02-14 fattades beslut om att staden erhåller statsbidrag om 8,0 miljoner kronor från Länsstyrelsen/ Naturvårdsverket för åtgärdsförberedande undersökningar inom utsiktsskullen, koloniområdet, Frukt- och rosenträdgården samt Rosenparken. I bidraget ingick projektering, framtagande av förfrågningsunderlag och § 28-anmälan.

2023-08-31 fattades beslut om att staden erhåller utökat bidrag om 490 000 kronor från Länsstyrelsen/Naturvårdsverket för undersökning, riskbedömning, åtgärdsutredning och riskvärdering av en tillkommande yta kallad ”utökat område utsiktsskullen”.

2023-11-28 fattades beslut om att staden erhåller statsstöd från Länsstyrelsen/Naturvårdsverket om 102,1 miljoner kronor, fördelat på fyra år, för efterbehandling av föroreningsskador för före detta handelsträdgård vid Riddersviks gård. Det statliga stödet omfattar byte av jord samt rivning, trädfällning, röjning, bortforsling med mera. Beslutet är förenat med ett antal villkor, som sammanfattningsvis innebär att saneringsåtgärderna ska genomföras enligt ansökan och enligt Naturvårdsverkets kvalitetsmanual, att stödet bara får användas för åtgärder, uppföljning och utvärdering samt att Länsstyrelsen får full insyn i saneringsprojektets redovisning och framskridande. Beslut och villkor återges i sin helhet i bilaga 1.

Bedömda kostnader som ännu inte beviljats statliga bidrag och stöd

Vid tidpunkten för ansökan om statliga medel fanns parkområden inom Riddersvik som staden inte hade tillräcklig kunskap om, i vad mån dessa behövde saneras och i vilken omfattning. Efter de åtgärdsförberedande undersökningarna har staden fått mer information om dessa områden.

Det statliga stödet som erhållits enligt ovan omfattar byte av jord samt rivning, trädfällning, röjning, bortforsling med mera. Vid arbetets bedrivande kommer marken dessutom att behöva återställas efter saneringsarbetena.

Reglerna för Naturvårdsverkets bidrag och stöd ändrades under ansökningsförfarandet på grund av beslut i EU. Initialt ansåg Länsstyrelsen/Naturvårdsverket att statligt stöd inte kunde medges för återställning och i ansökan om stöd ingick därför inte dessa kostnader.

Länsstyrelsen/Naturvårdsverket har därefter reviderat sin uppfattning och staden avser därför att söka statligt stöd för återställande, växter, finplanering och återplantering. De områden som omfattas av detta är kullen inklusive orangeriet, kolonilotterna, Frukt- och rosenrädgården samt Rosenparken. I samband med återställning efter sanerade områden avser staden att flytta vissa befintliga träd från före detta trädskolans område till berörda parkområden. Att återanvända redan befintliga och uppvuxna träd från före detta trädskolans område är ett miljömässigt mer hållbart alternativ än att köpa nya träd till de sanerade områdena i Riddersvik.

Statligt stöd kan inte erhållas för mark som enligt förslag till detaljplan kommer att innebära en positiv värdeförändring. Exploateringskontoret har därför inte sökt statligt stöd för sanering av orangeriet som, enligt förslag till detaljplan, kommer att innebära kvartersmark med en ny byggrätt. Med hänsyn till att saneringskostnaderna för denna del vida överstiger den positiva värdeförändring som tillskapas genom denna byggrätt anser staden att denna kvartersmark bör undantas/upphävas vid antagandet av detaljplanen. Staden avser därför att ansöka om statligt stöd för att sanera marken vid tidigare orangeriet. Det är en avsevärd fördel att kunna efterbehandla och återställa denna del tillsammans med övriga kullen och få till en rationell saneringsentreprenad.

Bedömda återställningskostnader och saneringskostnader för orangeriet som ännu inte beviljats statligt stöd från Länsstyrelsen/Naturvårdsverket uppgår till cirka 82 miljoner kronor. Utifrån stadens kostnadsuppskattning har en bedömning gjorts av hur mycket av dessa kostnader som staden troligtvis inte kommer att kunna få statliga medel för. Exploateringskontoret bedömer att de åtgärder som staden troligtvis inte kommer att kunna få statliga medel för i bästa fall uppgår till i storleksordningen cirka 10 % av samtliga återställningskostnader samt saneringskostnader för orangeridelen, det vill säga i storleksordningen cirka 8 miljoner kronor. Dessa kostnader innefattar standardhöjning med mera. I sämsta möjliga scenario beviljas staden inget stöd för sanering och återställning. I så fall behöver staden själv bära den kostnaden om cirka 82 miljoner kronor.

Exploateringskontoret avser även söka ytterligare statsbidrag om cirka 845 000 kr för att under året komplettera och slutföra pågående åtgärdsförberedande utredningar.

Ansökan omfattar fördyrningar som uppkommit i projektet samt åtgärdsförberedande undersökningar, projektering och upphandling av åtgärder inom det tillkommande området ”utökat område utsiktskullen”. Denna ansökan görs av exploateringskontoret i enlighet med gällande delegationsordning.

Saneringskostnaderna för det utökade området av kullen bedöms uppgå till cirka 10,8 miljoner kronor. Exploateringskontoret avser att söka statligt stöd även för dessa åtgärder. Kontoret bedömer att stödet beviljas då det utökade området av kullen har samma förutsättningar som det område som redan beviljats statligt stöd.

Beslut inom staden

Exploateringsnämnden har i beslut 2021-05-27 godkänt att staden åtar sig huvudmannaskapet för sanering om bidragsansökan beviljas av Naturvårdsverket. I underlaget till nämnden uppgavs ett behov om saneringsåtgärder för 83 miljoner kronor. I samma beslut godkände exploateringsnämnden genomförande av garantiskötsel omfattande kostnader om två miljoner kronor.

Ansökan om stöd om 102,1 miljoner kronor samt redovisning av tidigare sökta medel togs på delegation av exploateringsnämndens ordförande, i beslut daterat 2023-06-15.

Ett beslut togs av exploateringskontoret 2023-06-08, i enlighet med gällande delegationsordning, rörande ansökan om utökat bidrag om 490 000 kronor för åtgärdsförberedande undersökningar avseende ”utsiktskullen”.

I det tidigare reviderade inriktningsbeslutet för exploateringsprojektet Riddersvik från 2021-06-17 ingick en viss del av saneringskostnaderna i parkområdet som en utgift i exploateringsprojektet. Exploateringskontoret anser att saneringsprojektet bör ligga som ett eget huvudprojekt separerat från exploateringsprojektet. Marksaneringen av dessa parkområden måste ske oavsett om bostadsexploateringen i före detta trädskoleområdet sker eller inte.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet och vilka budgetkonsekvenser projektet medför. Redovisningen utgår från de medel som exploateringskontoret erhållit och att exploateringskontoret erhåller ytterligare medel enligt nedan.

Medel som exploateringskontoret erhållit:

- 8,0 miljoner kronor för åtgärdsförberedande åtgärder
- 490 000 kronor för undersökning, riskbedömning med mera av tillkommande yta kallad ”utökat område utsiktskullen”
- 102,1 miljoner kronor för efterbehandling av föroreningsskador för före detta handelsträdgård vid Riddersviks gård

Medel som exploateringskontoret avser ansöka om:

- 845 000 kronor för att komplettera och slutföra pågående åtgärdsförberedande utredningar
- 10,8 miljoner kronor för sanering av utökat område vid kullen
- 74 miljoner kronor för sanering av tidigare orangeridel och återställning av mark exklusive bedömda kostnader som innefattar standardhöjningar med mera.

Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då projektbudgeten överstiger 50 miljoner kronor.

Budgetkonsekvenser

Projektbudget och projektintäkter

Projektkostnader för projektet beräknas till cirka 233,1 miljoner kronor och projektintäkterna (statligt stöd och bidrag) till cirka 137,3 miljoner kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Drift	t.o.m.						
Mnkr	2023	2024	2025	2026	2027	Senare	Totalt
Kostnader (-)	-1,1	-10,7	-35,9	-70,8	-45,4	-69,2	-233,1
Intäkter	0,0	9,4	21,6	41,5	33,7	31,0	137,3
Nettokostnad (-) /- intäkt	-1,1	-1,3	-14,3	-29,3	-11,7	-38,2	-95,8

Stadens kostnader/intäkter för saneringsåtgärder bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens driftbudget för år 2024. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Ekonomiska osäkerheter

En mängdförteckning har upprättats utifrån en bedömning av de jordmängder som måste hanteras vid saneringen. Det finns en risk att denna bedömning inte stämmer med verkligheten. Detta kan innebära att det kostar mer och risk finns att staden inte får ytterligare statliga medel.

Exploateringskontoret får inte statligt stöd för det som redan är upparbetat. Om pengarna inte räcker behöver staden ansöka om mer i förväg. Exakt belopp behöver också upparbetas inom det år som staden beviljats medel för. Förändringar behöver ansökas långt i förväg och positivt beslut erhållas innan staden kan sanera vidare. Det finns en risk att kontoret underskattat kostnaderna och därför ansökt om för lite pengar.

Det finns en risk att Länsstyrelsen/Naturvårdsverket inte vill bidra till vissa kostnader på grund av att staden inte utför arbeten exakt enligt ansökan avseende tid, arbetsmoment, disciplin, skeden, år etcetera.

Det finns också en risk att staden inte beviljas statligt stöd för alla återställningskostnader samt för saneringskostnad inom den mark som, enligt förslag till detaljplan, illustrerar en byggrätt för orangeri och för det utökade området vid kullen. Möjligheten till bidrag och stöd bestäms genom statens budget och den kan förändras om andra behov bedöms mer angelägna.

Det finns en risk att kostnaderna blir högre än beräknat på grund av inflationen och att dessa inte täcks av stödet. Hur konjunkturen utvecklas har betydelse för entreprenadkostnaderna som kan variera uppåt eller nedåt.

Slutsats ekonomi

Exploateringsnämndens strävan i saneringsprojektet Riddersvik är att nettoutgiften för staden blir så nära noll som möjligt. Länsstyrelsen/Naturvårdsverkets bedömning är numera att staden kan erhålla statligt stöd även för återställningskostnader. Möjligheten kan i stort sett likställas med vad som tidigare gällde för bidragsärenden, det vill säga om träd och buskar behöver avverkas så ges stöd för att ersätta dem. Standardhöjande åtgärder ersätts däremot inte. Stöd kan inte erhållas för något som inte finns på platsen idag.

Genomförandefrågor

Tidplan

Under år 2024 avser kontoret att färdigställa förfrågningsunderlag och påbörja upphandling av marksanering. Under åren 2025-2029 planeras genomförande av marksaneringen på samtliga berörda områden.

Arbetet planeras att genomföras etappvis. För att få till en rationell sanering måste orangeriet saneras tillsammans med övriga kullen. Färdigställda områden öppnas upp för allmänheten.

Risker och osäkerheter

Ansökningsprocessen tar lång tid och genomförandet av saneringen kan ta längre tid än vad staden bedömt.

Exploateringskontoret har inte så stor erfarenhet av att söka och genomföra projekt med statsstöd. Det är en utmaning att tolka instruktioner om ansökan och redovisning av statsstöden rätt.

Inom området finns lagskyddade träd, enskilda parkanläggningar och träd som ur naturvärdes- och landskapssynpunkt har ett högt värde. Ett flertal saneringsmetoder kommer därför att användas beroende på faktiska omständigheter för att säkerställa att träd med mera inte påverkas negativt av eventuella åtgärder.

Kommunikation

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 miljoner kronor har avstämning skett med stadsledningskontoret. Kontoret har även en tät dialog med miljöförvaltningen som är tillsynsmyndighet för markföroreningsfrågor. Förslaget om att undanta byggrätt för orangeri i det pågående detaljplanearbetet har samråtts med stadsbyggnadskontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

Exploateringskontoret tycker att det är positivt att parken saneras och återigen kan göras tillgänglig för allmänheten samt att kolonilotterna återigen kan användas för odling efter sanering. Det är också positivt att det finns statliga medel att söka vid stora saneringsprojekt, där det inte finns någon kvarvarande verksamhetsutövare att ställa till svars.

Eftersom statligt stöd redan beviljats för stor del av saneringsåtgärderna är det angeläget med ett genomförandebeslut snarast möjligt för att i möjligaste mån kunna hålla den tidplan som presenterats i ansökan.

Exploateringskontoret avser att använda befintliga träd i före detta trädskolans område och flytta en del av dessa till berörda parkområden efter sanering. Det är positivt att kunna återanvända redan befintliga och uppvuxna träd i stället för att köpa nya träd till de sanerade områdena i Riddersvik.

Remissammanställning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 10 oktober 2024 har i huvudsak följande lydelse.

Kommunfullmäktiges budget anger att Stockholmarnas hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer. Budgeten anger också att staden aktivt ska söka extern finansiering genom bidrag från staten och EU.

Stadsledningskontoret ser positivt på marksaneringen vid Riddersviks gård, och mycket positivt att nämnden tagit initiativ till extern finansiering av dessa nödvändiga åtgärder.

Stadsledningskontoret konstaterar att projektet är omfattande och löper över flera år. De prognostiserade kostnaderna och intäkterna ska hanteras inom exploateringsnämndens driftbudget och ställer krav på nämndens förmåga att prognostisera, styra och planera kostnader och intäkter inom projektet.

Stadsledningskontoret konstaterar att i den mån statligt stöd inte beviljas eller om kostnadsökningar uppstår kommer det att inverka negativt på stadens driftbudget. Stadsledningskontoret delar därför exploateringsnämndens bedömning att den del inom parkområdet som i förslag till detaljplan illustrerar en byggrätt för orangeri bör undantas och utgå ur detaljplanen för att möjliggöra extern finansiering även av denna del.

Nämnden uppmanas att arbeta för en så hög täckning av kostnaderna som möjligt via externa medel och vid förbättrade budgetförutsättningar, exempelvis beviljade medel för sanering av orangeriet, gå upp med reviderat genomförandebeslut.

Stadsledningskontoret föreslår att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra efterbehandling av förorenade områden, inklusive återställning, inom delar av fastigheten Hässelby Villastad 36:1 i Riddersvik till en projektkostnad om 233,1 miljoner kronor och projektintäkter om 137,3 miljoner kronor. Kostnaderna för år 2024 ska rymmas inom nämndens driftbudget. Kostnaderna för kommande år behandlas i budget för 2025.