

Handläggare
Margaretha Larsson Almqvist
08-508 270 52**Till**
Exploateringsnämnden
2021-10-21

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

Förslag till beslut

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 utlåtandet.
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 utlåtandet.
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).

Exploateringskontoret
Projektutveckling Västerort,
Innerstaden och Stora projektFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 270 52
Växel 08-508 276 00
margaretha.larssonalmqvist@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm**Johan Castwall**
Förvaltningschef**Niklas Karlsson****Sara Lundén**
Avdelningschef

bitr. avdelningschef

Sammanfattning

Tillväxten i Stockholmsregionen ställer stora krav på infrastrukturinvesteringar inom centrala samhällsområden. Behovet av energiinsatser vad gäller el och värme ökar.

Exploateringsnämnden beslutade 2018 att anvisa mark för energiproduktionsanläggning till Stockholm Exergi AB på området vid f d Lövstatippen i Hässelby Villastad.

Kort tid därefter framförde Stockholm Exergi AB önskemål om ett förändrat läge i Lövsta där hamn och kaj anläggs över befintlig badplats, småbåtshamn och båtuppläggningsplats. Det nya läget medför också ökade utmaningar vad gäller föroreningar i mark och muddring i förorenade sediment på sjöbotten.

Till följd av detta har staden och Stockholm Exergi AB enats om en annan placering än den tidigare, samt utarbetat förslag till nytt avtal baserat på de nya förutsättningarna.

Förslaget innehåller nybyggnation av en energiproduktionsanläggning om högst 620 MW tillförd bränsleeffekt invid deponierna i Lövsta samt en ny återvinningscentral utmed Lövstavägen. Planarbetet pågår och detaljplaneförslag har varit på samråd, med det nya läget. (SBN 2020-06-11).

I det nya markanvisningsavtalet med Stockholm Exergi deltar även Stockholm Avfall AB i de avsnitt som reglerar Stockholm Exergis arbeten i anslutning till befintliga deponier och sprängstensvall, samt i vissa frågor om återvinningscentralens omlokalisering.

Det nya läget innebär att Lövstabadet, småbåtshamnen och båtuppläggningsplatsen inte kan vara kvar på platsen. Stockholm Exergi bidrar i avtalet med 25 mnkr för att finansierar nya anläggningar. Slutlig kostnad är inte känd, men den bedöms bli betydligt större. Som ersättningsplats för Lövstabadet föreslås Kyrkhamn. För framförallt vinteruppläggningsplatser för småbåtar är tillgången på lämplig mark är mycket begränsad

inom staden. Inget färdigt ersättningsalternativ kan redovisas i dagsläget.

Värmeverket förutsätter en ny huvudledning för fjärrvärme med stor kapacitet mellan Lövsta och de centrala delarna av fjärrvärmenätet. Ledningen medför stor påverkan på gator, gatuträd, grönområden och kommande utvecklingsmöjligheter. För ledningen ska separata avtal tecknas i samverkan med trafiknämnden.

Det nya avtalet hanterar inte den kommande utvecklingen av bostäder vid nuvarande värmeverket i Hässelby Strand, det regleras i separata avtal.

Stockholm Exergi AB ska efter fastighetsbildning förvärva marken för energiproduktionsanläggningen i Lövsta till marknadspris. I den överenskommelse om exploatering med köpeavtal som ska ingås innan stadsbyggnadsnämnden godkänner detaljplan ska det finnas ett takbelopp för Stadens kostnadsansvar för sanering i mark, vatten och sediment inom bolagets blivande fastighet.

Avtalet förfaller om inte överenskommelse om exploatering tecknats senast den 31 december 2027. Avtalet innehåller också en möjlighet för Stockholm Exergi att inte genomföra projektet, även om detaljplanen vunnit laga kraft. Dessa villkor avviker från stadens normala förfarande och markanvisningspolicyn.

Det nya markanvisningsavtalet anger inte ett fastställt markpris varför lönsamhetskalkylen bygger på antaganden om markpris och för takbelopp för sanering inom fastigheten. Antagande om markpris utgår från en sedvanlig värdering av industrimark. Då takbeloppet inte är överenskommet innebär avtalet i denna del en mycket stor ekonomisk osäkerhet.

Förslaget innebär att återvinningscentralen måste få en annan lokalisering inom området. Stockholm Avfall AB har ansökt om markanvisning för ny återvinningscentral utmed Lövstavägen strax intill och kommande energiproduktionsanläggning.

Marken till återvinningsanläggning avses 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 värdetidpunkt 2021-07-01.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar negativt nettonuvärde om 95 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 381,6 mnkr och inkomsterna beräknas till ca 33,5 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 69 procent.

Försäljningsinkomster beräknas till 320,6 mnkr. Expertrådet kommer att behandla ärendet rörande avgäld för återvinningscentralen 2021-10-14.

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 avgörande att detaljplanen inte godkänns innan överenskommelse om exploatering tecknats med fastställda markpriser och takbelopp för kostnadsansvar enligt ovan.

Lönsamhetskalkylen visar på ett stort underskott, och därutöver finns mycket stora ekonomiska osäkerheter. 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. Det är enligt kontorets bedömning angeläget att den fortsatta processen drivs så att riskerna begränsas och att resultatet inte försämras ytterligare.

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

Kontoret ställer sig sammantaget positivt till förslaget som ett tillskott i Stockholms energiförsörjning.

Då utgifterna överstiger 300 mnkr ska inriktningsbeslutet fattas av kommunfullmäktige. Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

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 tipphögar 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

annan lokalisering inom området. Stockholm Avfall AB har sökt markanvisning för ny återvinningscentral på området utmed Lövstavägen strax intill planerad energiproduktionsanläggning.

Området i Lövsta ligger utanför detaljplanelagt område. Det används idag för återvinningsanläggning, freonåtervinning, bilbana, båtuppläggningsplats, småbåtshamn, badplats mm. Den föreslagna placeringen av energiproduktionsanläggningen innebär att Lövstabadet, småbåtshamnen och båtuppläggningsplatsen 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 detaljplaneläggas 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 markanvisningspolicyn 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 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. 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 värdetidpunkt 2021-07-01. Avgälden ska uppräknas med 3 % per år till tillträde.

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 tillståndprocessen 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 arrendedområde 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, gatutråd, 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 trafikinämnden 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 köpeskillning 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						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2020	2021	2022	2023	2024	Senare	Totalt
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
Nettoutgift (-) /-inkomst	-22,4	-4,8	-2,7	-3,6	-2,2	-312,4	-348,1
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	Kom- mentar
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 -1,3	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -3,9	år 2030
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	166,5	totalt 166,5
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
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	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		

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 siffran 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 miljötillstånd, 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 behovet 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.

Slut

Bilagor

1. Markanvisningsavtal Stockholm Exergi AB
2. Markanvisningsavtal Stockholm Avfall AB
3. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal