

Utlåtande 2005: RIII (Dnr 315-3790/2005)

**Avtal mellan Stockholms stad och Stockholm Vatten AB
angående åtgärder mot lukt m.m. vid Henriksdals
avloppsreningsverk
Hemställan från marknämnden**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Genomförande av åtgärder mot lukt m.m. vid Henriksdals reningsverk godkänns.
2. Avtalsförslaget mellan staden och Stockholm Vatten AB om ersättning för åtgärder mot lukt m.m. vid Henriksdals reningsverk godkänns (*bilaga 1*).
3. Stadens utgift enligt avtalet 160 mnkr får inrymmas i marknämndens investeringsplan för 2006 och kommande år.

Föredragande borgarrådet Leif Rönngren anför följande.

Bakgrund

Staden arbetar intensivt med en lång rad projekt runt Danvikstull och norra delarna av Hammarby Sjöstad för att utveckla infrastrukturen och möjliggöra fortsatt bostadsbyggande i området. Planeringen sker i samarbete med landstinget (SLL) och Nacka kommun. Parterna har undertecknat principöverenskommelse om Danvikslösen, som bl.a. innebär att vägtrafiken dras i tunnel genom Henriksdalsberget och att spårtrafiken läggs i en slinga runt berget. Rubricerade avtal om genomförande av åtgärder mot lukt m.m. från Henriksdals reningsverk utgör en av flera förutsättningar för att genomföra de politiska intentionerna för Hammarby Sjöstadsområdet.

Marknämnden har den 22 september 2005 beslutat om inriktnings- och genomförandebeslut för åtgärder mot lukt m.m. Genom beslutet godkände nämnden avtalsförslaget gentemot Stockholm Vatten AB samt bemyndigade markkontoret att vidta åtgärder för genomförande under förutsättning att kommunfullmäktige godkänner beslutet.

Remisser

Ärendet har för synpunkter remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret tillstyrker att kommunfullmäktige godkänner genomförandet av åtgärder mot lukt m.m. vid Henriksdals reningsverk samt godkänner upprättat avtal med Stockholm Vatten AB. Förslaget till avtal om åtgärder vid reningsverket ligger helt i linje med stadens tidigare beslut, bl.a. har staden tillsammans med Nacka kommun och Landstinget undertecknat principöverenskommelsen Danviks lösen, där ombyggnad av Henriksdals reningsverk ingår. Stadsledningskontoret anser att de åtgärder som planeras vid Henriksdals reningsverk utgör en viktig och nödvändig del för de återstående delarna av projektet Hammarby Sjöstad. Genom att leda transporter till och från reningsverket i bergtunneln försvinner de tunga transporter som idag trafikerar lokalgatorna vilket måste ses som mycket positivt då störningar och risker minskar.

Mina synpunkter

Arbetet med att förbättra luftmiljön omkring Henriksdals reningsverk har pågått under lång tid. Detta kan äntligen möjliggöras i och med detta ärende.

Rent konkret innebär detta beslut att hanteringen och transporterna av grovrens, sand och fett flyttas från reningsverkets centralbyggnad och gård in i berget. Ventilationsluften kan då, istället för att som idag sippra ut över närområdet, samlas in och behandlas före utsläpp i befintlig skorsten.

De tunga transporterna med farligt gods kommer även att kunna föras bort från de omkringliggande lokalgatorna, då tillfart till de nya anläggningsdelarna i berget sker genom en ny tunnel från Lugnets trafikplats. Den nya tunneln förlängs upp på berget så att även transporterna till och från anläggningsdelarna på berget kan ske via Lugnets trafikplats.

Dessa positiva effekter, med renare luft och färre tunga transporter med farligt gods på lokalgatorna, är en förutsättning för att kunna bygga de planerade 2 300 bostäderna vid Henriksdalshamnen, som är den sista etappen i Hammarby Sjöstad. Dessutom utgör åtgärderna även en stor livskvalitetsförbättring för de redan boende i närområdet.

Betalningsplan mellan Stockholms stad och Stockholm Vatten AB ska upprättas före årsskiftet 2005/2006.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Genomförande av åtgärder mot lukt m.m. vid Henriksdals reningsverk godkänns.
2. Avtalsförslaget mellan staden och Stockholm Vatten AB om ersättning för åtgärder mot lukt m.m. vid Henriksdals reningsverk godkänns (*bilaga 1*).
3. Stadens utgift enligt avtalet 160 mnkr får inrymmas i marknämndens investeringsplan för 2006 och kommande år.

Stockholm den

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNIKA BILLSTRÖM

Leif Rönngren

Anette Otteborn

ÄRENDET

Staden arbetar intensivt med en lång rad projekt runt Danvikstull och norra delarna av Hammarby sjöstad för att utveckla infrastrukturen och möjliggöra fortsatt bostadsbyggande i området. Planeringen sker i samarbete med lands-tinget (SLL) och Nacka kommun. Parterna har undertecknat principöverenskommelsen om Danvikslösen, som bl.a. innebär att vägtrafiken dras i tunnel genom Henriksdalsberget och att spårtrafiken läggs i en slinga runt berget. Rubricerade avtal om genomförande av åtgärder mot lukt m.m. från Henriksdals reningsverk utgör en av flera förutsättningar för att genomföra de politiska intentionerna för Hammarby Sjöstadsområdet.

Marknämnden har 2005-09-22 beslutat om inriktnings- och genomförandebeslut för åtgärder mot lukt m.m. Genom beslutet godkände nämnden avtalsförslaget gentemot Stockholm Vatten AB samt bemyndigade markkontoret att vidta åtgärder för genomförande under förutsättning att kommunfullmäktige godkänner beslutet.

Marknämnden beslutade den 22 september 2005 att godkänna kontorets förslag enligt följande.

1. Marknämnden fattar inriktningsbeslut för åtgärder mot lukt m m vid Henriksdals avloppsreningsverk i enlighet med utlåtandet.
2. Nämnden godkänner för sin del avtalsförslag i utlåtandet med Stockholm Vatten avseende åtgärder mot lukt m m vid Henriksdals avloppsreningsverk och hemställer hos kommunfullmäktige att fullmäktige senast 31 december 2005 godkänner det och bemyndigar kontoret att vidta åtgärder för genomförandet.
3. Nämnden godkänner investeringsutgifter för projektering med 10 Mkr.

Markkontorets tjänsteutlåtande, daterat den 5 september 2005, har i huvudsak följande lydelse.

SAMMANFATTNING

Inom projekt Hammarby Sjöstad pågår planeringen för ett slutförande av bostadsutbyggnaderna enligt översiktsplanen. Planeringen omfattar kommande större bostadsprojekt i Sjöstadens norra delar i området runt Henriksdals avloppsreningsverk. För att möjliggöra den planerade bebyggelsen av bostäder m.m. har staden tillsammans med Stockholm Vatten utrett möjligheterna att minska lukten från reningsverket i och samtidigt eftersträva en teknisk lösning som innebär att tung trafik och transport av farligt gods inte skall ske på lokalgator i området.

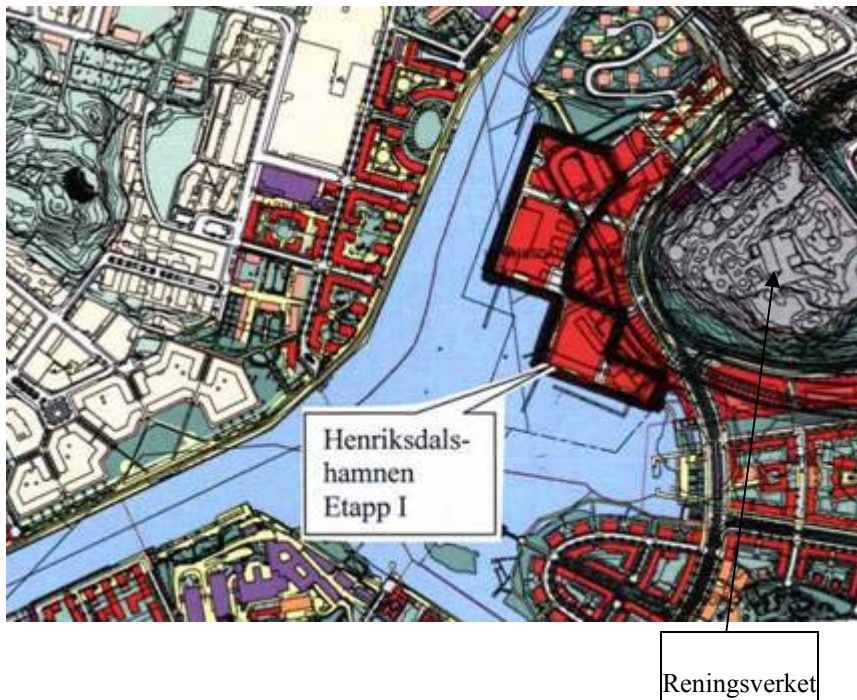
Parterna har tillsammans tagit fram ett principförslag samt ett avtalsförslag rörande åtgärder mot lukt m.m. vid Henriksdals reningsverk. Avtalet fullföljer intentionerna från principöverenskommelsen om fortsatt planering för genomförande av Danvikslösen som träffats mellan Stockholm, Nacka och landstinget i september 2003. Det aktuella avtalet innebär att Staden ersätter Stockholm Vatten för dess åtagande med ett belopp som motsvarar den beräknade sammanlagda kostnaden för åtgärder som är nödvändiga för bostadsexploatering i området, totalt 160 Mkr i prisnivå 2004. Index tillkommer enligt föreliggande avtalsförslag.

Förprojekteringsarbetet rörande åtgärder mot lukt m.m. vid Henriksdals avloppsreningsverk har påbörjats under 2004. Staden och Stockholm Vatten har intresse av att detaljprojekteringen kan starta så snart möjligt så att den föreslagna ombyggnaden kan påbörjas vid halvårsskiftet 2006 i enlighet med tidplanen. Kostnaderna för detaljprojekteringen uppgår till 10 Mkr.

Parterna kommer under hösten/att träffa ett genomförandeavtal med preciseringar vad det gäller tid- och betalningsplan baserade på underlag från bland annat den kommande detaljprojekteringen.

De planerade åtgärderna mot lukt medför stora fördelar för bostadsutbyggnader, infrastrukturlösningar, stadsbild och miljön. Ombyggnaden är en förutsättning för bostadsbebyggelsen inom Henriksdalshamnen (1200 lägenheter), Lugnet etapp II (150 lägenheter) och Danvikstull (250 lägenheter). Härtill kommer ytterligare ca 700 lägenheter i Lugnet etapp III, totalt således 2300 lägenheter.

Byggstart för 1:a etappen av Henriksdalshamnen beräknas ske under 2007 med inflyttning i slutet 2008. För att klara den tidplanen behöver ombyggnaden av reningsverket starta sommaren 2006.



Översiktskarta redovisande reningsverket och de planerade bostäderna i Henriksdalshamnen

Det finns ännu inget finansieringsavtal angående Danvikslösen. Om Tvärbanan in till Slussen mot förmodan inte skulle kunna genomföras enligt nuvarande planer finns alternativa förslag som togs fram i samband med alternativutredningarna sommaren 2004. Dessa innebär miljö- och trafikmässigt avsevärt sämre lösningar men de är ändå genomförbara och inrymmer 1600 lägenheter jämfört med 2300 ovan.

Kontorets bedömning är därför att ombyggnaden av reningsverket bör göras oavsett vilken lösning som väljs för Danvikslösen. Avtalet med Stockholm Vatten innebär dock nu endast att staden binder upp sig för projekteringsfasen.

Avtalet är villkorat av att Stockholm kommun och styrelsen för Stockholm Vatten AB godkänner avtalet.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Kontoret och Stockholm Vatten för sedan en längre tid förhandlingar om en rimlig ombyggnad av reningsverket och ersättning för de åtgärder mot lukt m.m. vid renings-

verket som är nödvändiga för att möjliggöra planerad bostadsexploatering inom skyddsavståndet till bostäder på 200 m från reningsverket. Staden har påbörjat planläggning för bostadsändamål i Henriksdalshamnen under våren 2005. Marknämnden har 2005-06-23 fattat ett inriktningsbeslut och markanvisningar inom Henriksdalshamnen. Denna första utbyggnadsetapp omfattar 850 lägenheter. Avsikten är att planen ska ut på samråd i slutet av 2005. Kontoret och Stockholm Vatten är överens om att detaljplanering för bostäder inom Henriksdalsberget och Lugnet II som ligger närmare luktkällor vid reningsverket än 200 meter ej ska ställas ut förrän ett avtal om ombyggnaden av reningsverket har tecknats och vunnit laga kraft.

Ett förslag till ny detaljplan för Danvikslösen har remissats till marknämnden. Planhandlingarna redovisar en tidplan som bland annat anger en byggstart för Danvikslösen och ombyggnaden av reningsverket hösten 2007 respektive sommaren 2006. En principöverenskommelse om Danvikslösen och Saltsjöbanan/Tvärbanan till Slussen har hösten 2003 träffats mellan Stockholms stad, Nacka kommun och Stockholms läns landsting. I överenskommelsen sägs bland annat att en förutsättning för bostadsbebyggelse i området är att miljöstörningarna från reningsverket minskar och att reningsverket byggs om så att luktkällor samt tung in- och utfartstrafik vid Danvikstull och på Henriksdalsberget så långt möjligt elimineras.

Tidigare beslut

Förslag till detaljplan för Danvikslösen är nu ute på remiss och samråd fram till 23 september 2005.

Beslut i marknämnden/gatu- och fastighetsnämnden och kommunfullmäktige rörande Danvikslösen m.m.:

- Inriktningsbeslut avseende området Henriksdal/Lugnet, Hammarby Sjöstad; GFN 2001-06-12
- Principöverenskommelse om genomförande av Danvikslösen; GFN 2003-04-22/KF 2003-09-18
- Evakuering av Södermalmsträ AB inom Henriksdalshamnen, /KF 2004-11-22
- Danvikslösen. Lägesbeskrivning och inriktningsbeslut, GFN 2004-10-12
- Henriksdalshamnen, etapp I, Hammarby Sjöstad. Inriktningsbeslut och markanvisningar, GFN 2005-06-23

Avtalet

Bilagt avtal om åtgärder mot lukt m.m. vid Henriksdals avloppsreningsverk innehåller i huvudsak följande punkter:

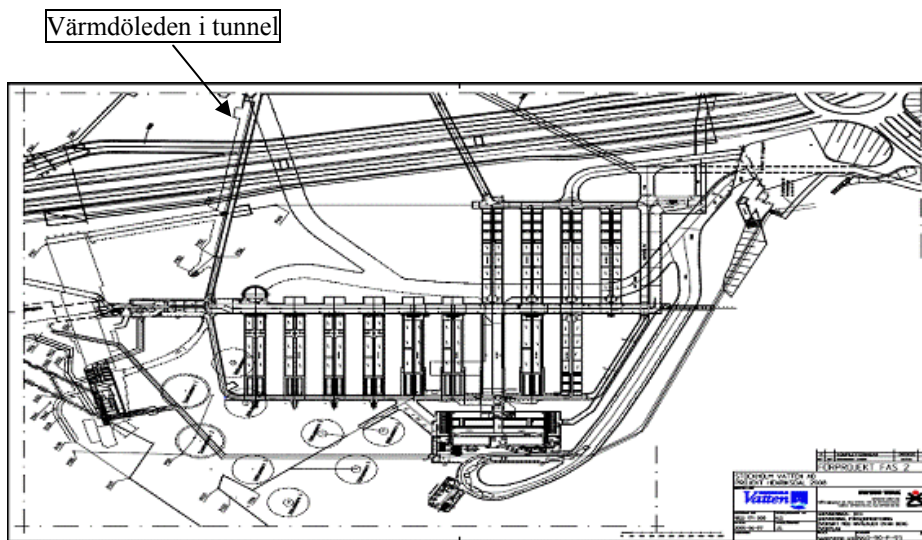
- ombyggnadsförslaget innebär bland annat att hanteringen av transporter av grov rens, sand och fett flyttas från reningsverkets centralbyggnad och gård in i berget.

- Tillfart till de nya anläggningsdelarna i berget sker via en ny tunnel från Lugnets trafikplats.
- Stockholm Vatten åtar sig att genomföra ombyggnaden som redovisas i den strategiska miljöbedömningen i huvudsak i överensstämmelse med ”Förstudien” alternativt Referensalternativet, i båda fallen inklusive den anslutande tunnel upp på berget.
- Stockholm Vatten förbinder sig att genomföra ombyggnaden enligt en tidplan som gemensamt skall upprättas av parterna. Som planeringsförutsättning skall gälla byggstart halvårsskiftet 2006 och färdigställande tre år senare.
- Staden ersätter Stockholm Vatten för dess åtagande med 160 Mkr i prisnivå 2004. Parterna skall senare upprätta en betalningsplan.
- Stockholm Vatten förbinder sig att ställa värdet av en byggrätt som överstiger 10000 kvm BTA som Stockholm Vatten behöver för sitt nytt huvudkontor vid Danvikstull till stadens förfogande.

Avtalet är villkorat att Stockholm kommun och styrelsen för Stockholm Vatten AB godkänner avtalet.

Beskrivning av åtgärder mot lukt m.m. vid reningsverket

I juni 2002 redovisades ett av Staden och Stockholm Vatten gemensamt framtaget principförslag till åtgärd mot lukt m.m. vid reningsverket. Principförslaget innebär



Principförslaget: Hantering och transporterna av grovrens, sand och fett in i Henriksdalsberget

bl a att hanteringen och transporterna av grovrens, sand och fett flyttas från reningsverkets centralbyggnad och gård in i berget. Ventilationsluften samlas och behandlas före utsläpp i befintlig skorsten. Tillfart till de nya anläggningsdelarna i berget sker genom en ny tunnel från Lugnet trafikplats. Den nya tunneln förlängs upp på berget så att även transporterna till och från anläggningsdelarna på berget kan ske via Lugnets trafikplats. Principförslaget är anpassat till Stockholm Vattens egen åtgärdsplanering för reningsverket och innehåller vissa åtgärder som inte är nödvändiga för Danvikslösensprojektets m.m. genomförande. I syfte att närmare precisera vilka åtgärder som krävs enbart för Danvikslösensprojektets genomförande samt kostnaderna för dessa har kontoret tagit fram ett referensalternativ till åtgärder mot lukt m.m.

Parterna har under våren analyserat och förhandlat om förutsättningarna och är nu överens om den kostnad som bör falla på Staden. Stockholm Vatten svarar därutöver för de kostnader som anpassningen till Bolagets egen åtgärdsplanering medför.

KONSEKVENSER

Miljö

I "Danvikslösen Strategisk miljöbedömning" (2003-06-11) i vilken bland annat Miljöförvaltningarna i Stockholm och Nacka medverkat, har de av Stockholm Vatten föreslagna åtgärderna mot lukt m.m. bedömts vara tillräckliga för att möjliggöra en ny bebyggelse av bostäder m.m. enligt planerna för Danvikslösen. Till grund för denna

bedömning låg bl a två av SMHI utförda luktspridningsstudier av området runt reningsverket. Den samlade bedömning är enligt följande:

- ombyggnaden minskar risken för luktstörningar då samtliga frekventa luktkällor
- på verkets gård flyttas in i berget.
- planerat avstånd mellan reningsverket och de nya bostäderna är tillräckligt
- ny tillfartsväg minskar störningar från transporter
- ombyggnaden ger förutsättning för att flytta Värmdövägen till tunnel genom Henriksdalsberget och därmed minskar bullerstörningarna för de planerade bostäderna.

Genomförande och tidplan

Stockholm Vatten åtar sig att genomföra ombyggnaden av reningsverket i huvudsak i överenskommelse med principförslaget. Byggstart planeras ske runt halvårsskiftet 2006 och ombyggnaden beräknas vara klar tre år senare. Ombyggnaden kräver samordning med övriga bygg- och anläggningsarbeten i område, framför allt med de olika etapperna av Danvikslösen och Henriksdalshamnen. Särskilt vikt kommer att läggas vid samordning av tidplaner, transporter och etableringar. Parterna kommer senare att träffa ett genomförandavtal med preciseringar baserade på underlag från bland annat kommande detaljprojektering.

Ekonomi

Enligt bilagt förslag föreslås att Staden ersätter Stockholm Vatten med ett belopp som motsvarar den beräknade sammanlagda kostnaden för Referensalternativet inkl tunneln mot berget med 169 mkr, med avdrag för den beräknade värdeförändringen av befintliga anläggningar med 9 mkr, totalt 160 mkr i prisnivå juni 2004.

Den planerade ombyggnaden av reningsverket ger förutsättning för en bebyggelse av bostäder runt reningsverket enligt följande:

<u>Detaljplaneområde</u>	<u>antal lägenheter</u>	<u>Anmärkning</u>
Henriksdalshamnen etapp I	850	
Henriksdalshamnen etapp II	350	
Danvikstull	250	
Lugnet etapp II	150	(totalt 850 lgh i denna etapp)
Totalt	1600	

Stadens beräknade ersättning till Stockholms Vatten om 160 mkr innebär således 100000 kr per lägenhet, för de lägenheter som är direkt beroende av åtgärden, vilken i sin tur beräknas ge en exploateringskostnad per ekvivalent lägenhet i området om ca 400000 kr/lägenhet, en kostnad som är jämförbar med övriga planområden inom stadsdelen. Här ingår inte trafik- och infrastrukturkostnader för vägtunnel och trafik-

platser vilka hänvisas till generalplaneinvesteringar. Stadens intäkter för mark i ovan nämnda etapper bedöms till i genomsnitt 300000 kr/ekvivalent lägenhet.

Kontorets synpunkter och förslag

Ombyggnaden av reningsverket innebär stora fördelar för de fortsatta bostadsutbyggnaderna inom Sjöstaden, infrastrukturlösningar, stadsbilden och miljön. Ombyggnaden är en förutsättning för bostadsbebyggelse inom Henriksdalshamnen, Lugnet etapp II, Danvikstull. Den nya Värmdöleden har i sin tur avgörande stadsmässiga fördelar och medför möjligheter till ytterligare ökad bostadsbebyggelse. Det är också överlägset beträffande miljö, hälsa och säkerhet.

Det finns ännu inget finansieringsavtal angående Danviks Lösen. Om Tvärbanan in till Slussen mot förmodan inte skulle kunna genomföras enligt nuvarande planer finns alternativa förslag som togs fram i samband med alternativutredningarna sommaren 2004. Dessa innebär miljö- och trafikmässigt avsevärt sämre lösningar men de är ändå genomförbara och inrymmer 1600 lägenheter jämfört med 2300 ovan.

Kontorets bedömning är därför att ombyggnaden av reningsverket bör göras oavsett vilken lösning som väljs för Danvikslösen. Avtalet med Stockholm Vatten innebär dock nu endast att staden binder upp sig för projekteringsfasen.

Ur bostadsförsörjningssynpunkt är det angeläget att planeringen av Hammarby Sjöstad kan följa upprättad tidplan. Byggstart för 1:a etappen av Henriksdalshamnen beräknas ske under 2007 med första inflyttning i slutet av 2008. Staden och Stockholm vatten har intresse av att detaljprojekteringen kan starta så snart som möjligt så att den föreslagna ombyggnaden kan påbörjas vid halvårsskiftet 2006 i enlighet med tidplanen. Kostnaderna för detaljprojekteringen uppgår till 10 Mkr. Således är det angeläget att det fattas ett inriktningsbeslut om genomförande och genomförandebeslut rörande ombyggnaden av reningsverket så att planeringen kan fortsätta och ombyggnaden sker enligt tidplan. Avtalet ger staden möjlighet att avbryta arbetet efter projekteringsfasen dock senast 2006-03-31.

Kontoret anser att avtalet är godtagbart för staden.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att marknämnden godkänner för sin del föreliggande avtal med Stockholm Vatten AB och underställer kommunfullmäktige det för godkännande.

REMISSER

Ärendet har för synpunkter remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande, daterat den 31 oktober, har i huvudsak följande lydelse.

SAMMANFATTNING

Inom projekt Hammarby Sjöstad pågår planeringen för ett slutförande av bostadsutbyggnaderna enligt översiktsplanen. Planeringen omfattar kommande större bostadsprojekt i Sjöstadens norra delar i området runt Henriksdals avloppsreningsverk. För att möjliggöra den planerade bebyggelsen av bostäder m.m. har staden tillsammans med Stockholm Vatten AB utrett möjligheterna att minska lukten från reningsverket och samtidigt eftersträva en teknisk lösning som innebär att tung trafik och transport av farligt gods inte skall ske på lokalgator i området. Utredningen har lett till att ett principförslag samt ett avtalsförslag rörande åtgärder mot lukt m.m. vid Henriksdals reningsverk tagits fram. Enligt avtalsförslaget ska staden ersätta Stockholm Vatten AB med 160 Mkr för arbeten som syftar till att minska lukt och andra olägenheter från reningsverket.

Stadsledningskontoret tillstyrker att kommunfullmäktige godkänner genomförandet av åtgärder mot lukt m.m. vid Henriksdals reningsverk samt godkänner upprättat avtal med Stockholm Vatten AB. Stadens ersättning till Stockholm Vatten AB för att genomföra ovanstående åtgärder bedöms vara godtagbar, liksom den ekonomiska effekten för planerade exploateringar i området. Det ekonomiska resultatet för dessa exploateringar beräknas komma att ligga i nivå med vad som uppnåtts i övriga delar av Hammarby Sjöstad, vilket får anses vara acceptabelt.

BAKGRUND

Staden arbetar intensivt med en lång rad projekt runt Danvikstull och norra delarna av Hammarby sjöstad för att utveckla infrastrukturen och möjliggöra fortsatt bostadsbyggande i området. Planeringen sker i samarbete med landstinget (SL) och Nacka kommun. Parterna har undertecknat principöverenskommelsen om Danvikslösen, som bl.a. innebär att vägtrafiken dras i tunnel genom Henriksdalsberget och att spårtrafiken läggs i en slinga runt berget. Rubricerade avtal om genomförande av åtgärder mot lukt m.m. från Henriksdals reningsverk utgör en av flera förutsättningar för att genomföra de politiska intentionerna för Hammarby Sjöstadsområdet.

ÄRENDET

Markkontoret och Stockholm Vatten AB har sedan en längre tid förhandlat om en ombyggnad av Henriksdals reningsverk. Ombyggnaden syftar till att åtgärda problem med lukt från verksamheten och att leda transporter till och från reningsverket i tunnel genom berget. Genom att vidta planerade åtgärder möjliggörs bostadsbyggande inom det skyddsavstånd på 200 m som idag omger verket.

Staden har påbörjat planläggning för bostadsändamål i Henriksdalshamnen under våren 2005, tagit ett inriktningsbeslut och fattat beslut om markanvisningar. Den första utbyggnadsetappen omfattar 850 lägenheter och avsikten är att planen ska ut på samråd i slutet av 2005 och förväntas vinna laga kraft runt årsskiftet 2006/2007. Markkontoret och Stockholm Vatten AB är överens om att detaljplanen inte ska ställas ut förrän ett avtal om ombyggnaden av reningsverket har tecknats och vunnit laga kraft.

Byggstart för åtgärderna vid reningsverket beräknas tidigast komma igång mot slutet av 2007.

Tidigare beslut för området

Samråd och remisshantering av förslaget till detaljplan för Danvikslösen har genomförts fram till 23 september 2005.

Beslut i marknämnden/gatu- och fastighetsnämnden och kommunfullmäktige rörande Danvikslösen m.m:

- inriktningsbeslut avseende området Henriksdal/Lugnet, Hammarby Sjöstad; GFN 2001-06-12
- principöverenskommelse om genomförande av Danvikslösen; GFN 2003-04-22/KF 2003-09-18
- evakuering av Södermalmsträ AB inom Henriksdalshamnen, /KF 2004-11-22
- Danvikslösen. Lägesbeskrivning och inriktningsbeslut, GFN 2004-10-12
- Henriksdalshamnen, etapp I, Hammarby Sjöstad. Inriktningsbeslut och markanvisningar, GFN 2005-06-23

Avtalet

Bilagt avtal om åtgärder för att förbättra luktproblem och transporter till och från Henriksdals avloppsreningsverk innehåller i huvudsak följande punkter:

- ombyggnadsförslaget innebär bland annat att hanteringen av transporter av grov rens, sand och fett flyttas från reningsverkets centralbyggnad och gård in i berget.
- tillfart till de nya anläggningsdelarna i berget sker via en ny tunnel från Lugnets trafikplats.
- Stockholm Vatten AB åtar sig att genomföra ombyggnaden som redovisas i den strategiska miljöbedömningen i huvudsak i överensstämmelse med "Förstudien" alternativt Referensalternativet, i båda fallen inklusive den anslutande tunneln upp på berget.
- Stockholm Vatten AB förbinder sig att genomföra ombyggnaden enligt en tidplan som gemensamt skall upprättas av parterna. Som planeringsförutsättning skall gälla byggstart halvårsskiftet 2006 och färdigställande tre år senare.
- staden ersätter Stockholm Vatten AB för dess åtagande med 160 Mkr i 2004 års prisnivå. Parterna skall senare upprätta en betalningsplan.
- Stockholm Vatten AB förbinder sig att ställa värdet av en byggrätt som överstiger 10000 kvm BTA (kontor för Stockholm Vatten) till stadens förfogande.

För att avtalet ska vinna laga kraft ska det godkännas av respektive part före 2005-12-31.

Ekonomiska konsekvenser

Stadens kostnad för genomförande av avtalet uppgår till 160 mnkr. Denna summa fördelad på de detaljplaner som är genomförbara tack var åtgärderna i reningsverket och planerad trafikomläggning (Danvikslösen) medför en merkostnad på 100 000 kr per ekvivalent lägenhet (ekv. Lgh). vilket ger en total exploateringsutgift på 400 000 kr per ekv.lgh. Stadens beräknade intäkter har bedömts till i genomsnitt 300 000 kr per ekv.lgh. Det ekonomiska resultatet beräknas därför till 100 000 kr per ekv.lgh. vilket ligger i nivå med exploateringskostnader för övriga delar av Hammarby Sjöstad.

ÄRENDETS BEREDNING

Marknämnden har 2005-09-22 beslutat om inriktnings- och genomförandebeslut för åtgärder mot lukt m.m. Genom beslutet godkände nämnden avtalsförslaget gentemot Stockholm Vatten AB samt bemyndigade markkontoret att vidta åtgärder för genomförande under förutsättning att kommunfullmäktige godkänner beslutet.

Ärendet har därefter remitterats till stadsledningskontoret där det beretts av infrastrukturavdelningen i samråd med ekonomiavdelningen.

SAMMANFATTNING AV MARKNÄMNDENS SYNPUNKTER

Ombyggnaden av reningsverket innebär stora fördelar för de fortsatta bostadsutbyggnaderna inom Sjöstaden, infrastrukturlösningar, stadsbilden och miljön. Ombyggnaden är en förutsättning för bostadsbebyggelse inom Henriksdalshamnen, Lugnet etapp II, och Danvikstull. Den nya Värmdöleden har i sin tur avgörande stadsmässiga fördelar och medför möjligheter till ytterligare ökad bostadsbebyggelse. Nämnden anser också att förslaget är överlägset beträffande miljö, hälsa och säkerhet.

Det finns ännu inget finansieringsavtal angående Danviks Lösen. Om Tvärbanan in till Slussen mot förmodan inte skulle kunna genomföras enligt nuvarande planer finns alternativa förslag som togs fram i samband med alternativutredningarna sommaren 2004. Dessa innebär miljö- och trafikmässigt avsevärt sämre lösningar men de är ändå genomförbara och inrymmer 1600 lägenheter jämfört med 2300 ovan.

Nämndens bedömning är därför att ombyggnaden av reningsverket bör göras oavsett vilken lösning som väljs för Danvikslösen. Avtalet med Stockholm Vatten AB innebär dock endast att staden binder upp sig för projekteringsfasen.

Ur bostadsförsörjningssynpunkt är det angeläget att planeringen av Hammarby Sjöstad kan följa upprättad tidplan. Byggstart för 1:a etappen av Henriksdalshamnen beräknas ske under 2007 med första inflyttning i slutet av 2008. Staden och Stockholm vatten har intresse av att detaljprojekteringen kan starta så snart som möjligt så att den föreslagna ombyggnaden kan påbörjas vid halvårsskiftet 2006 i enlighet med tidplanen. Kostnaderna för detaljprojekteringen uppgår till 10 Mkr. Således är det angeläget att det fattas ett inriktningsbeslut om genomförande och genomförandebeslut rörande ombyggnaden av reningsverket så att planeringen kan fortsätta och ombyggnaden sker enligt tidplan. Avtalet ger staden möjlighet att avbryta arbetet efter projekteringsfasen dock senast 2006-03-31.

Nämnden anser att avtalet är godtagbart för staden.

Mot redovisad bakgrund godkänner marknämnden för sin del föreliggande avtal med Stockholm Vatten AB och underställer kommunfullmäktige avtalet för godkännande.

STADSLEDNINGSKONTORETS SYNPUNKTER OCH FÖRSLAG

Stadsledningskontoret tillstyrker att kommunfullmäktige godkänner genomförandet av åtgärder mot lukt m.m. vid Henriksdals reningsverk samt godkänner upprättat avtal med Stockholm Vatten AB. Förslaget till avtal om åtgärder vid reningsverket ligger helt i linje med stadens tidigare beslut, bl.a. har staden tillsammans med Nacka kommun och Landstinget undertecknat principöverenskommelsen Danviks lösen, där ombyggnad av Henriksdals reningsverk ingår.

Stadsledningskontoret anser att de åtgärder som planeras vid Henriksdals reningsverk utgör en viktig och nödvändig del för de återstående delarna av projektet Hammarby Sjöstad. Genom att leda transporter till och från reningsverket i bergtunneln försvinner de tunga transporter som idag trafikerar lokalgatorna vilket måste ses som mycket positivt då störningar och risker minskar.

Stadsledningskontoret bedömer, i likhet med marknämnden, att stadens ersättning till Stockholm Vatten AB för att genomföra ovanstående åtgärder är godtagbar. Stadsledningskontoret har utifrån underhandskontakter med marknämnden erfarit att två av varandra oberoende kostnadskalkyler har genomförts. Avtalsförslaget ligger i nivå med den lägre av de två kalkylerna vilket stadsledningskontoret anser talar för att stadens ersättning till Stockholm vatten kan accepteras.

Det ekonomiska resultatet 100 000 kr per ekvivalent lägenhet ligger helt i nivå med övriga exploateringskostnader i Hammarby Sjöstad och får därför anses acceptabelt. Stadsledningskontoret vill dock påpeka att osäkerheter finns i kalkylen, både med avseende på exploateringskostnader men främst i bedömningen av intäkter från försäljning och tomträttsavgälder. Om planerad trafikomläggning inte sker minskar exploateringen omfattning och därmed underlaget för att täcka utgifterna för planerade åtgärder i reningsverket. Stadsledningskontoret anser avslutningsvis att det ekonomiska resultatet får studeras närmare i samband med genomförandebeslut för kommande exploateringsområden.

Bilaga 1

Avtal mellan Stockholm stad och Stockholm Vatten AB

Mellan Stockholms kommun genom dess marknämnd, nedan kallad staden, och Stockholm Vatten AB, nedan kallad Bolaget, har under förutsättning som anges i § 12 nedan, träffats följande

AVTAL

om åtgärder mot lukt m.m. vid Henriksdals avloppsreningsverk

Bakgrund

Danvikslösen är ett samverkansprojekt mellan Stockholms stad, Nacka kommun och Stockholms läns landsting. Inom ramen för projektet planeras bland annat för en omfattande bebyggelse av bostäder och verksamheter i området runt Henriksdals avloppsreningsverk.

För att möjliggöra den planerade bebyggelsen av bostäder m.m. (bilaga 1) har Staden uppmanat Bolaget att utreda möjligheterna att ytterligare begränsa lukten från reningsverket och samtidigt eftersträva en teknisk lösning som innebär att tung trafik och transporter av farligt gods inte skall ske på lokalgator i området.

I juni 2002 redovisades ett av Staden och Bolaget gemensamt framtaget principförslag till åtgärder mot lukt m.m. vid Henriksdals reningsverk. Principförslaget innebar bland annat att hanteringen och transporterna av grovrens, sand och fett flyttas från reningsverkets centralbyggnad och gård in i berget. Ventilationsluften samlas och behandlas före utsläpp i befintlig skorsten. Tillfart till de nya anläggningsdelarna i berget sker genom en ny tunnel från Lugnets trafikplats. Den nya tunneln förlängs upp på berget så att även transporterna till och från anläggningsdelarna på berget kan ske via Lugnets trafikplats.

I ”Danvikslösen Strategisk miljöbedömning” (2003-06-11), i vilken bland annat miljöförvaltningarna i Stockholm och Nacka medverkat, har de av Bolaget föreslagna åtgärderna mot lukt m.m. bedömts vara tillräckliga för att möjliggöra en ny bebyggelse av bostäder m m enligt planerna för Danvikslösen. Till grund för denna bedömning låg bland annat två av SMHI utförda luktspridningsstudier av området runt Henriksdals avloppsreningsverk.

Den strategiska miljöbedömningen har ingått i underlaget för den principöverenskommelse om fortsatt planering för genomförande av Danvikslösen som träffades mellan Stockholm, Nacka och landstinget i september 2003. I principöverenskommelsen sägs bland annat att en förutsättning för bostadsbebyggelsen i området är att miljöstörningarna från reningsverket minskar och att reningsverket byggs om så att störande luktkällor samt tung in- och utfartstrafik vid Danvikstull och på Henriksdalsberget så långt möjligt elimineras. Parterna är överens om att kostnaderna för den av exploateringen orsakade ombyggnaden av reningsverket skall belasta exploateringen.

En fördjupad förstudie av Bolagets förslag till åtgärder mot lukt m.m. redovisades i september 2003 (bilaga 2). Den fördjupade förstudien (Förstudien) är liksom det tidi-

gare princip-förslaget anpassad till Bolagets egen åtgärdsplanering för reningsverket och innehåller vissa åtgärder som inte är nödvändiga för Danvikslösenprojektets genomförande. Bolaget svarar för de kostnader som anpassningen till Bolagets egen åtgärdsplanering medför.

I syfte att närmare precisera vilka åtgärder som krävs enbart för Danvikslösenprojektets genomförande samt kostnaderna för dessa har Staden tagit fram ett alternativt förslag till åtgärder mot lukt m.m. (Referensalternativet). Referensalternativet redovisades i september 2004 (bilaga 3).

Referensalternativet har kompletterats med en särskild studie av den anslutande tunnel upp på berget som ingår i den strategiska miljöbedömningen (Tunnelstudien). Tunnelstudien redovisades i oktober 2004 (bilaga 4).

En särskild utredning av vilken utrustning vid reningsverket som ersätts med ny utrustning i samband med åtgärder mot lukt m.m. enligt Referensalternativet och Tunnelstudien och en bedömning av reinvesteringseffekten, d v s värdet för Bolaget av förlängd ekonomisk livslängd för den aktuella utrustningen, har genomförts (bilaga 5).

§ 1 Avgränsning

Detta avtal omfattar endast de åtgärder mot lukt m.m. som redovisas i den strategiska miljö-bedömningen. Ett separat avtal skall träffas om de åtgärder i övrigt inom Bolagets fastighet eller inom gällande reservat eller skyddsavstånd för Bolagets anläggningar som Staden kan vilja vidta för att möjliggöra de planerade spår- och väginvesteringarna i området.

§ 2 Alternativens likvärdighet

Staden och Bolaget är överens om att såväl Förstudien som Referensalternativet, i båda fallen inklusive Tunnelstudien, uppfyller de krav på åtgärder mot lukt m.m. som redovisas i den strategiska miljöbedömningen och att alternativen i detta avseende är likvärdiga.

§ 3 Genomförande

Bolaget åtar sig att genomföra de åtgärder mot lukt m.m. vid Henriksdals reningsverk som redovisas i den strategiska miljöbedömningen i huvudsak i överensstämmelse med Förstudien alternativt Referensalternativet, i båda fallen inklusive Tunnelstudien.

§ 4 Tidplan för genomförandet

Bolaget åtar sig att genomföra ifrågakvarande åtgärder enligt en tidplan som gemensamt skall upprättas av parterna.

§ 5 Värdeförändring av Bolagets anläggningar m.m.

De planerade åtgärderna mot lukt m.m. innebär att viss utrustning i reningsverket ersätts med ny utrustning som har längre ekonomisk livslängd än den befintliga. Reinvesteringseffekten,

d v s värdet för bolaget av förlängd ekonomisk livslängd för den aktuella utrustningen, beräknas till sexmiljoner 6 Mkr i prisnivå juni 2004.

Den anslutande tunneln upp på berget innebär att utrymmen i berget som kan användas för en framtida utbyggnad av verket blir tillgängliga till en lägre kostnad än vad som annars vore fallet. Värdet härav har uppskattats till tremiljoner 3 Mkr i prisnivå juni 2004.

§ 6 Stadens ersättning till Bolaget

Staden ersätter Bolaget för Bolagets åtaganden enligt avtalet med ett belopp som motsvarar den beräknade sammanlagda kostnaden för Referensalternativet, etthundrafemtiosexmiljoner (156 Mkr), och den särskilda Tunnelstudien, trettonmiljoner (13 Mkr), med avdrag för den beräknade värdeförändringen av bolagets anläggningar, sexmiljoner (6 Mkr) respektive tremiljoner (3 Mkr) , totalt etthundrasextiomiljoner (160 Mkr), allt i prisnivå juni 2004.

§ 7 Betalningsplan

Stadens ersättning till Bolaget skall utbetalas enligt en betalningsplan som gemensamt skall upprättas av parterna.

§ 8 Indexering

Betalningarna enligt betalningsplanen skall omräknas med förändringen i index från och med juni 2004 till och med månaden före tidpunkten för respektive betalning.

§ 9 Ersättning för merkostnader

Staden skall ersätta Bolaget för påvisbara och kalkylerbara merkostnader för förändrade förutsättningar för Bolagets åtaganden enligt detta avtal, inklusive merkostnader för förseningar som inte kompenseras av indexering enligt § 8, som orsakas av Staden eller Danvikslösenprojektet.

Bolaget skall ersätta Staden för påvisbara och kalkylerbara merkostnader för förseningar som orsakas av Bolaget.

Om kostnaderna för genomförandet av Bolagets åtaganden enligt detta avtal väsentligt förändras genom myndighetsbeslut i samband med att erforderliga tillstånd inhämtas, skall Staden och Bolaget ta upp förhandlingar om ersättning till Bolaget härför.

§ 10 Tillkommande byggrätt på Bolagets fastighet m.m.

Gällande detaljplan för Bolagets fastighet i Henriksdal (Reningsverket 1) innehåller en outnyttjad byggrätt på ca 10 000 kvm BTA som Bolaget planerar att ta i anspråk för ett nytt huvudkontor. Bolaget förbinder sig att ställa värdet av den byggrätt som härutöver kan komma att tillskapas på Bolagets fastighet i samband med detaljplanläggningen för Danvikslösen till Stadens förfogande. Detta kan t ex ske genom att Staden förvärvar marken för den tillkommande byggrätten av Bolaget till bokfört värde. Omfattningen av den tillkommande byggrätt som kan accepteras med hänsyn till verksamhetens krav skall studeras och överenskommas i särskild ordning. Bolaget är införstått

med Stadens intresse av att en med Danvikslösenprojekts planerade bebyggelse harmoniserande bebyggelse uppförs på Bolagets fastighet i samband med utbyggnaden av Danvikstulls centrum.

Staden och Bolaget är överens om att Bolagets fastighet inte skall belastas med några kostnader i samband med planläggningen och genomförandet av Danvikslösen.

§ 11 Detaljplan och bygglov m.m.

Staden och Bolaget förbinder sig att verka för att erforderliga planer och tillstånd för avtalets genomförande kommer till stånd.

§ 12 Övrigt

Staden äger rätt att avbryta genomförandet efter projekteringsfasen dock senast 2006-03-31.

§ 13 Villkor

Detta avtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt för någondera parten om inte

dels Stockholms kommunfullmäktige senast den 31 december 2005 godkänt avtalet genom beslut som vunnit laga kraft,

dels styrelsen för Stockholm Vatten AB senast den 31 december 2005 godkänt avtalet.

* * * * *

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Stockholm den

För Stockholms kommun genom
Dess marknämnd

För Stockholm Vatten AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

BILAGOR

- 1:1 Planerad bebyggelse
- 1:2 Förslag enligt den fördjupade förstudien
- 1:3 Referensalternativet
- 1:4 Tunnelstudien
- 1:5 Förlängd ekonomisk livslängd