



Niklas Karlsson
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 260 86
niklas.karlsson@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2011-06-16

Intentionsavtal med AB Fortum Värme samägt med Stockholm stad om utredning av förutsättningarna för en ny energianläggning i Lövsta. Utredningsbeslut.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner förslag till intentionsavtal med AB Fortum Värme samägt med Stockholm Stad om utredning av förutsättningarna för anläggning av en ny energianläggning i Lövsta och avveckling av Hässelbyverket i Hässelby Strand.
2. Exploateringsnämnden ger exploateringskontoret i uppdrag att utreda förutsättningarna för bostadsbebyggelse i Hässelby Strand på platsen för nuvarande Hässelbyverket.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Kristin Eklund

Sammanfattning

AB Fortum Värme samägt med Stockholm Stad (nedan kallat Bolaget) har ansökt om markanvisning för ett nytt värmeverk på området för f.d. Lövstatippen i Hässelby Villastad. I översiktsplanen är området avsatt som ”större område för stadens tekniska försörjning”.

Den planerade nya energianläggningen är ett led i Bolagets omställning till förnybara och uthålliga bränslen i fjärrvärmeproduktionen. Anläggningen planeras för uthålliga, resurssnåla och förnyelsebara bränslen, t.ex. skogsrester, och ska ersätta äldre produktionsenheter med större miljö- och klimatpåverkan.

Lövsta bedöms vara den enda lämpliga platsen i staden för en ny energianläggning. Framförallt sjöläget med möjlighet till båttransport av biobränsle gör platsen lämplig. En osäkerhet i Lövsta är om det är möjligt att anlägga kaj/hamn med hänsyn till förorenade tippmassor och Mälarens vattenskyddsområde. För att säkerställa att det är genomförbart krävs mer omfattande utredningar.

Hässelbyverket är i behov av stora nyinvesteringar för att klara fortsatt drift. Det nu föreslagna intentionsavtalet innebär att planeringen inriktas på en ny energianläggning i Lövsta som också ska ersätta Hässelbyverket. På den nuvarande platsen för Hässelbyverket blir det då möjligt att bygga bostäder. Verket ligger vid Mälaren i Hässelby Strand ca 500 m från tunnelbana och lokalt centrum. Bolaget äger fastigheten samt ytterligare mark intill värmeverket och staden äger resterande obebyggd mark i området. Om Hässelbyverket avvecklas skulle det bli en mycket attraktiv plats för bostadsbebyggelse.

Förslaget till intentionsavtal innebär att Bolaget i samråd med staden genomför en utredning av förutsättningarna för en ny energianläggning i Lövsta. Om utredningen visar goda förutsättningar för detta ska staden och Bolaget förhandla om marköverlåtelse mellan staden och Bolaget, för att möjliggöra etablering av en ny energianläggning i Lövsta samt avveckling av Hässelbyverket.

En ny energianläggning i Lövsta ska planeras för uthålliga och förnyelsebara bränslen och utformas med bästa möjliga teknik för att minimera den lokala miljöpåverkan. Bästa möjliga tillgängliga teknik ska användas för att minimera behovet av skyddsavstånd och planeringen ska inriktas på ett effektivt markutnyttjande som inte onödigtvis begränsar annan utveckling i området. En eventuell framtida stadsutveckling i närområdet ska ske så att den inte äventyrar anläggningens långsiktiga existens eller utvecklingsmöjligheter.

Projektet är i ett mycket tidigt skede och har en preliminär tidplan. Byggstart i Lövsta bedöms till tidigast år 2014 och driftstart av det nya värmeverket tidigast ca 2017. Tidigast möjliga byggstart av nya bostäder i Hässelby Strand bedöms till ca 2019.

Bolaget bekostar utredningen om Lövsta. Staden bekostar utredning om förutsättningar för bostadsbebyggelse i Hässelby Strand. De samlade ekonomiska kon-

Översiktskarta – Lövsta och Hässelbyverket

Bakgrund

AB Fortum Värme samägt med Stockholm Stad (nedan kallat Bolaget) har 2010-03-30 inkommit med en ansökan om markanvisning för att anlägga ett nytt värmeverk i Lövsta, Hässelby villastad, på området för f.d. Lövstatippen.

Bolagets planer för ett nytt värmeverk är ett led i omställningen till förnybara och uthålliga bränslen i fjärrvärmeproduktionen. Energieffektiviseringar i ny och befintlig bebyggelse gör att regionens behov av fjärrvärme inte ökar nämnvärt trots den kraftiga utbyggnaden av bostäder, men Bolagets utvecklingsplan för fjärrvärmeproduktionen visar ändå att de nuvarande anläggningarna i Värtan, Högdalen, Brista/Märsta (Sigtuna kommun) och Hässelby till år 2020 behöver kompletteras med ytterligare en anläggning.

Energianläggningen planeras för uthålliga, resurssnåla och förnyelsebara bränslen, exempelvis skogsrester eller andra rest och avfallsprodukter och ska ersätta äldre produktionsenheter med större miljö- och klimatpåverkan. Tillräckligt utrymme och förutsättningar för detta finns inte inom nuvarande anläggningar. Utvecklingsplanen siktar mot målet om en helt fossilbränslefri produktion till 2030.

Lövsta är den enda platsen inom stadens gränser som bedöms ha förutsättningar för en sådan ny energianläggning.¹

Bolaget planerar även för ombyggnad av Hässelbyverket som idag försörjer stora delar av västerort med fjärrvärme, tillsammans med Bristaverket i Märsta. Hässelbyverket eldas i huvudsak med biobränsle, men verket som är byggt för ca 50 år sedan är i behov av stora nyinvesteringar och utbyte av värmepannor för att klara fortsatt drift. Hässelbyverket har dock inte utrymme och förutsättningar, bl.a. avseende hamnen, för att utöka kapaciteten för att möta framtida behov.

Lövsta bedöms däremot ha förutsättningar att inrymma en anläggning stor nog att både möta de långsiktiga behoven av ny miljöanpassad produktionskapacitet och ersätta nuvarande Hässelbyverket. Det nu aktuella utredningsbeslutet och det föreslagna intentionsavtalet med Bolaget innebär att planeringen i första hand inriktas på en ny anläggning i Lövsta som också ska ersätta Hässelbyverket.

Om Lövstaprojektet inte visar sig genomförbart eller medför alltför stora osäkerheter; tekniskt, ekonomiskt eller tidsmässigt, är Bolagets alternativ att genomföra ombyggnader i Hässelbyverket, som då sannolikt blir kvar under överskådlig tid.

Tidigare beslut

Detta är första beslutstillfället för exploateringsnämnden i frågan. Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende detaljplaneläggning. Om utredningen och förhandlingar med Bolaget faller ut väl blir nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden inriktningsbeslut med beslut om markanvisning samt beställning av detaljplan för Lövsta. Preliminärt kan det ske första kvartalet 2012.

Lövsta – förutsättningar för ny energianläggning

Det tidigare tippområdet i Lövsta är i översiktsplanen utpekad som ett område för teknisk försörjning, exempelvis värmeverk. Området saknar detaljplan. Staden äger all mark i området Riddersvik/Lövsta/Kyrkhamn.

På platsen har staden sedan sent 1800-tal haft en soptipp, senare avfallsförbränningsanläggning och återvinningsverksamheter. Idag finns där en återvinningsanläggning för freon och en återvinningscentral.

1. Huvudändamålet i Lövsta är produktion av fjärrvärme, dvs ett *värmeverk*. För att optimera produktionen ur miljö- och ekonomiperspektiv så sker detta ofta i kombination med elproduktion, som ett *kraftvärmeverk*, eller, i kombination med framställning av miljöriktig fordonsbränsle, eller annan energirelaterad produktion som innebär synergieffekter för verksamheten. I intentionsavtalet och fortsatt text används därför samlingsbegreppet *energianläggning*.

Med medel från den s.k. miljömiljarden har Trafikkontorets avdelning för avfall (tidigare renhållningsförvaltningen) under de senaste åren genomfört ett stort projekt för att sanera och återställa marken efter 100 års sophantering. Förbränningsanläggningen är riven och de stora tipphögarna, som till stor del ligger som utfylld mark mot Mälaren, har täckts över för att kapsla in föroreningar och hindra urlakning till Mälaren. Den fasta marken i området saneras till en god nivå för industrimark. Detta arbete färdigställs under 2011.

De tidigare tipphögarna är inte möjliga att bebygga, pga svåra grundläggningsförhållanden och då pålning eller bebyggelse på högarna kan medföra risk för läckage från föroreningar. Den fasta marken i området är dock möjlig att bebygga enligt översiktsplanens intentioner, med t.ex. anläggningar för teknisk försörjning. Inom själva tippområdet är det inte lämpligt att planera för bostäder eller annan mer känslig markanvändning.



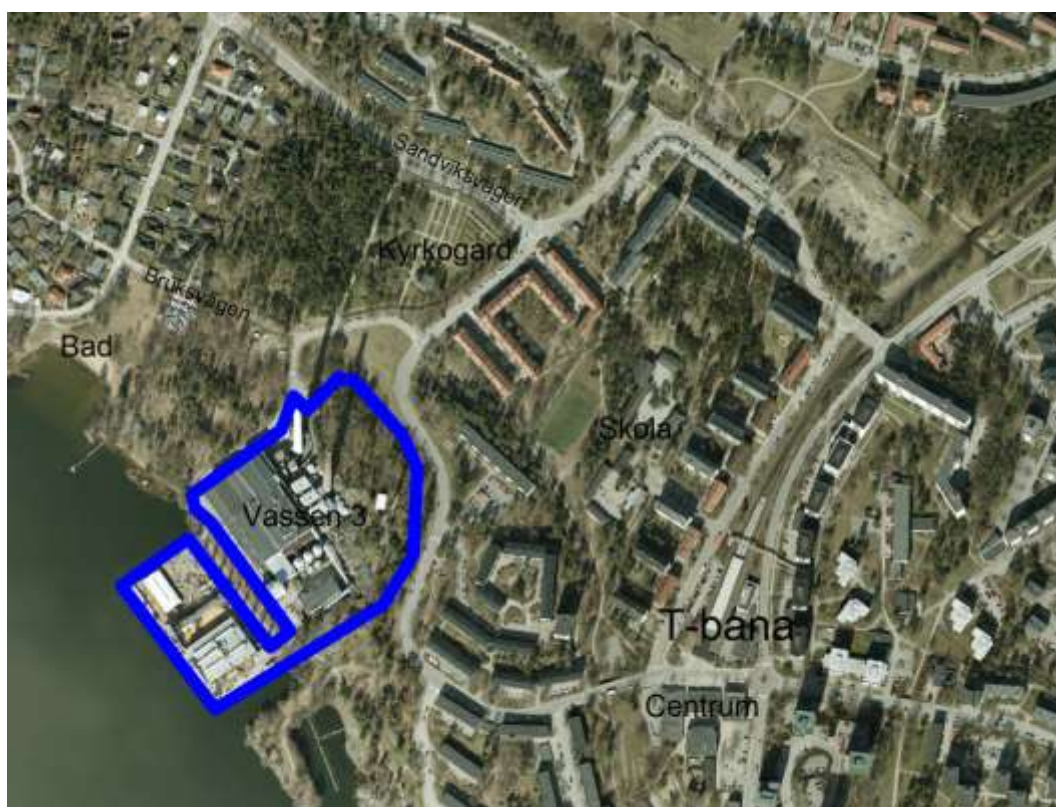
Ortofoto över Lövsta med översiktsplanens område för teknisk försörjning markerat.

Lövsta är sannolikt den enda lämpliga platsen i staden för en ny energianläggning. Avstånd till befintlig bebyggelse, relativt nära infrastruktur som vägar, fjärrvärmenät och framförallt sjöläget gör platsen lämplig. Biobränslen har ett lågt energiinnehåll i förhållande till volymen och medför därmed stora bränslevolymer. Det gör att sjötransport är det enda miljömässigt och ekonomiskt rimliga

transportalternativet, i jämförelse med väg eller järnväg. En osäkerhet i Lövsta är dock om det är möjligt att anlägga kaj/hamn och bränsletransportörer från denna på ett bra sätt i förhållande till förorenade tippmassor och Mälarens vattenskyddsområde. Bolaget har gjort en inledande studie med positivt resultat, men för att säkerställa att det är genomförbart krävs mer omfattande utredningar.

En tidig bedömning av markbehoven visar att det bör vara möjligt att på platsen samordna kvarvarande verksamheter, bl.a. återvinningscentralen, med en ny energianläggning. En ny energianläggning behöver sannolikt inte ta i anspråk hela det i översiktsplanen markerade området.

Hässelbyverket - möjlighet för nya bostäder i Hässelby Strand



Ortofoto över Hässelbyverket med omgivning. Värmeverkets fastighet markerad.

Hässelbyverket, kv Vassen 3, ligger vid Mälaren i Hässelby Strand ca 500 m från tunnelbana och lokalt centrum. Bolaget äger fastigheten och ytterligare några obebyggda fastigheter norr och väster om värmeverket. För dessa fastigheter

gäller detaljplaner från 1964 och 1995 som anger industri, för en mindre del i norr garage samt för den i vattnet utbyggda kajen hamn och lager.

Staden äger resterande obebyggd mark intill verket och norr om verket mellan Bruksvägen och Sandviksvägen. För dessa områden gäller äldre planer från 1926 och 1935 som anger bostadsändamål och park. En mindre del längs vattnet söder om verket är icke planlagd mark. Förfrågningar och olika exploateringsförslag i området återkommer regelbundet, men har hittills avvisats bl.a. med hänvisning till värmeverkets behov av skyddsavstånd och eventuella utvecklingsbehov.

Om Hässelbyverket avvecklas skulle det bli en mycket attraktiv plats att pröva för bostadsbebyggelse, sjönära och med gångavstånd till tunnelbana i Hässelby Strand. I nuläget är det dock svårbedömt hur många bostäder som är möjligt eller lämpligt att bygga på platsen. Regler om strandskydd begränsar möjligheterna att bygga på naturmark vid stranden. Strandskyddet omfattar dock inte mark som redan är tagen i anspråk för bebyggelse, exempelvis för värmeverket. Om värmeverket läggs ned blir det möjligt att bebygga inte bara den tomten utan också obebyggd mark norr och nordöst om verket som då inte berörs av värmeverkets behov av skyddsavstånd.

En utredning om platsen för Hässelbyverket och dess omgivningar föreslås för att utreda förutsättningarna för bostadsbebyggelse i området och pröva omfattning och vilken typ av bebyggelse som är lämplig och möjlig på platsen. Utredningen ska ge underlag för ekonomiska bedömningar och för kommande inriktningsbeslut och markanvisningar.

Förslag till intentionsavtal

Ett förslag till intentionsavtal om utredning av förutsättningarna för anläggning av en ny energianläggning i Lövsta mm, enligt ***bilaga 1***, har förhandlats mellan exploateringskontoret och Bolaget och undertecknats av Bolaget. Avtalet är villkorat av exploateringsnämndens godkännande.

Förslaget till intentionsavtal innebär att Bolaget bekostar och i samråd med staden genomför en utredning av förutsättningarna för att uppföra en ny energianläggning i Lövsta. Vidare innebär det att om utredningen visar goda förutsättningar för en sådan anläggning ska staden och Bolaget förhandla om avtal om markanvisning för Lövsta och marköverlåtelse/markbyten mellan staden och Bolaget, för att möjliggöra etablering av en ny energianläggning i Lövsta samt avveckling av Hässelbyverket för att möjliggöra bostadsbyggande.

En bortre frist för dessa förhandlingar är satt till 2013-12-31. I det fall en överenskommelse ej träffas, eller om någon av parterna dessförinnan skulle välja



att avbryta förhandlingarna, medför avtalet ej rätt till ersättning för någondera parten. Stadens ekonomiska risk i avtalet är alltså begränsad till stadens egna utredningskostnader, framförallt kring Hässelbyverket och Hässelby Strand.

Avtalet betonar också några gemensamma utgångspunkter för utredningen om Lövsta. Ur miljösynpunkt ska en eventuell ny energianläggning i Lövsta planeras för uthålliga, resurssnåla och förnyelsebara bränslen som transporteras till verket med båt. Energianläggningen ska vara en del av omställningen till ett klimat-neutralt energisystem i Stockholm och anläggningen ska utformas med bästa möjliga teknik för att minimera den lokala miljöpåverkan.

Med tanke på den starka tillväxten i regionen och den begränsade tillgången på mark i staden innehåller avtalet skrivningar om avvägningen mellan bolagets behov av en långsiktig verksamhet och hänsyn till en kommande stadsutveckling. Planeringen ska från början inriktas på ett effektivt markutnyttjande som inte onödigtvis begränsar annan utveckling i området. En eventuell framtida stadsutveckling i närområdet ska ske på ett sådant sätt att det inte äventyrar anläggningens långsiktiga existens eller utvecklingsmöjligheter, samtidigt som bolaget genom att använda bästa möjliga tillgängliga teknik ska minimera behovet av skyddsavstånd till anläggningen.

Genomförande och tidplan

Bolaget genomför utredningen om förutsättningar för etablering av en ny energianläggning i Lövsta, i samverkan med staden. Utöver exploateringskontorets deltagande kommer samråd att ske med stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret, miljöförvaltningen och stadsdelsförvaltningen samt Länsstyrelsen.

Utredning om möjligheten att bygga bostäder i Hässelby Strand genomförs av exploateringskontoret. Även i den utredningen kommer samråd att ske med berörda förvaltningar.

Projektet är i ett mycket tidigt skede, och har därmed en preliminär och översiktlig tidplan. Utredningen om Lövsta bedöms i huvudsak genomföras under 2011, med möjlighet till avtal om markanvisning och start av detaljplanearbete under 2012. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca två år. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart i Lövsta till år 2014 och tidigast driftstart av nytt värmeverk ca 2017. Rivning av Hässelbyverket bedöms kunna starta efter ca ett års inkörningsperiod, vilket medför en tidigast möjlig byggstart av nya bostäder i Hässelby Strand ca 2019.

För genomförandet krävs inriktnings- och genomförandebeslut i exploateringsnämnden, med beslut om markanvisningar och markförsäljning. Beslut om nya

detaljplaner för Lövsta och för Hässelby Strand behöver behandlas i stadsbyggnadsnämnden. Sannolikt erfordras kommunfullmäktiges godkännande avseende både genomförandebeslut och detaljplaner.

Risker och osäkerhetsfaktorer

I detta tidiga skede finns stora osäkerheter i projektet. De föreslagna utredningarna avser att belysa några av de största osäkerheterna, exempelvis möjligheterna att anlägga kajer i Lövsta.

De ekonomiska förutsättningarna är också oklara i detta skede, exempelvis hur många bostäder det är lämpligt och möjligt att bygga i Hässelby Strand.

Ekonomi

Bolaget bekostar utredningen om Lövsta och förutsättningarna för anlägga en energianläggning där, staden står för kostnader för exploateringskontorets medverkan med egen personal. Bolagets utredning belyser också översiktligt förutsättningar för rivning och saneringsbehov efter Hässelbyverket.

Staden bekostar utredning av förutsättningarna för bostadsbebyggelse i Hässelby Strand.

De samlade ekonomiska konsekvenserna av projektet går inte att överblicka i nuläget. De utredningar som föreslås har bl.a. till syfte att ta fram underlag för ekonomiska bedömningar och senare beslut. Stadens utredningskostnader i projektet bedöms till ca 6 mnkr.

Samråd och information till andra förvaltningar

Samråd sker kontinuerligt med stadsbyggnadskontoret. Stadsdelsförvaltningen och Trafikkontoret har informerats om förslaget.

Exploateringskontorets synpunkter och förslag

En etablering av en ny energianläggning i Lövsta överensstämmer väl med stadens översiktsplaner, både översiktsplanen från 1999 och översiktsplan 2010 – Promenadstaden – som antogs av kommunfullmäktige i mars 2010. Omställning till en klimatneutral produktion av fjärrvärme är också i linje med stadens övergripande mål för klimat- och miljöarbete.

Etablering av en ny energianläggning är en mycket långsiktig satsning, samtidigt som Kyrkhamn/Lövsta utanför tippområdet sedan tidigare är utpekad som en stor möjlig resurs för framtida bostadsbyggande (ExplN 2008-03-13 §22). Kontorets uppfattning är att det är nödvändigt att ställa mycket höga miljö- och säkerhetskrav på alla nya anläggningar på platsen. Med en allt tätare byggd stad och

ökande konkurrens om markanvändningen måste stadens infrastrukturanläggningar i all ny planering hantera frågor om risk och störning genom att så långt det är tekniskt möjligt bygga in och bygga bort källor till risk och störning.

Då ett modernt biobränsleeldat värmeverk inte medför några större risker eller krav på stora skyddsavstånd till omgivningen bör en sådan anläggning gå att förena med en eventuell framtida utbyggnad av bostäder i Lövsta/Kyrkhamn utanför själva tippområdet.

En möjlighet att i utmärkt kollektivtrafikläge uppföra sjönära bostäder i Hässelby Strand på mark som till stor del redan är tagen i anspråk överensstämmer väl med kontorets uppdrag och mål. Hässelbyverket, byggt på 1950-talet, är med dagens stadsutveckling inte så väl lokaliserat då det begränsar möjligheterna till fortsatt utveckling av stadsdelen. Det är därför enligt kontorets mening angeläget att ta vara på tillfället som ges att avveckla Hässelbyverket i samband med planering för en ny energianläggning i Lövsta.

Kontoret ser möjligheten att i Hässelby Strand pröva en relativt hög exploateringsgrad. Värmeverkets nuvarande anläggningar är i mycket stor skala och många delar av Hässelby Strand har relativt höga hus. Det är angeläget framförallt för att ge utrymme för många bra bostäder på en så attraktiv plats med bra kollektivtrafikläge, men även för att nå en rimlig ekonomi i projektet. Det bör enligt kontorets mening gå att förena med en ambition att göra stranden mer tillgänglig och attraktiv för hela stadsdelen, utan värmeverkets stora industrianläggning.

Kontoret ser en viss risk i att Bolaget, om planeringen för Lövsta inte visar sig möjligt att genomföra inom de aktuella tidsramarna, istället investerar i Hässelbyverket för att säkra fortsatt drift och därigenom för överskådlig tid stänger möjligheten att riva verket. Det är troligt att några mindre delar av det aktuella området skulle kunna bebyggas även med värmeverket kvar, men i en betydligt mindre omfattning än vad nu föreslås, och inte med samma boendekvalitéer.

Mot den redovisade bakgrunden föreslår kontoret att Exploateringsnämnden godkänner förslag till avtal med AB Fortum Värme samägt med Stockholm Stad om utredning av förutsättningarna för byggande av en ny energianläggning i Lövsta och avveckling av Hässelbyverket i Hässelby Strand, samt att Exploateringsnämnden ger exploateringskontoret i uppdrag att utreda förutsättningarna för bostadsbebyggelse i Hässelby Strand på platsen för nuvarande Hässelbyverket.



2011-05-23
TJÄNSTEUTLÅTANDE
DNR E2010-513-00537

Slut