

**Handläggare**  
Margaretha Larsson Almqvist  
08-508 270 52

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2018-04-19

## **Markanvisning för energiproduktionsanläggning inom fastigheten Hässelby Villastad 36:1 i Hässelby Villastad till Stockholm Exergi AB samt avtal om att avveckla Hässelbyverket och bygga bostäder på denna mark i Hässelby Strand. Inriktningsbeslut**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för energiproduktionsanläggning inom fastigheten Hässelby Villastad 36:1 till Stockholm Exergi AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal samt avtal om att avveckla Hässelbyverket och bygga bostäder på denna mark i Hässelby Strand enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden godkänner för sin del fortsatt utredning av förutsättningarna för exploatering inom Hässelby Villastad 36:1 i Lövsta och vid Hässelbyverket i Hässelby Strand samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner projektet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 44,5 mnkr (inriktningsbeslut).
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden dels upprättar detaljplan för ny energiproduktionsanläggning inom Hässelby Villastad 36:1 i Lövsta dels upprättar detaljplan för bostäder där Hässelbyverket ligger och omkringliggande mark i Hässelby Strand.

**Exploateringskontoret**  
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 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  
stockholm.se

Håkan Falk  
Förvaltningschef

Gunnar Jensen  
Avdelningschef

Gustaf Schneidler  
Enhetschef

## **Sammanfattning**

Stockholm Exergi AB (f d Fortum Värme samägt med Stockholm Stad), nedan kallat Bolaget, har ansökt om markanvisning för en energiproduktionsanläggning på området vid 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 ska planeras för uthålliga, resurssnåla och förnyelsebara bränslen och ska ersätta äldre produktionsenheter med större miljö- och klimatpåverkan. Ägarna Stockholms stad och Fortum har i ett styrelsebeslut i februari 2017 gett bolaget Stockholm Exergi AB i uppdrag att utveckla fjärrvärmesystemet med inriktningen att kolet ska ha fasats ut år 2022, vilket innebär att kolkraftverket i Värtan ska stängas ner redan då. Uppdraget har getts mot bakgrunden att Bolaget visat att det är tekniskt möjligt och affärsmässigt riktigt.

Hässelbyverket som är ett av de första och äldsta fjärrvärmeverken i Stockholm är i behov av stora nyinvesteringar för att klara fortsatt drift. Planeringen inriktas nu på en ny energiproduktionsanläggning 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.

Staden och Bolaget har förhandlat om villkor för marköverlåtelse mellan staden och Bolaget, för att möjliggöra etablering av en ny energiproduktionsanläggning i Lövsta samt avveckling av Hässelbyverket. Avsikten är att Bolaget ska förvärva marken för den nya energiproduktionsanläggningen i Lövsta av staden och staden ska förvärva Bolagets mark i Hässelby Strand för att bygga bostäder på denna. Intäkterna från Bolagets markförsäljning i Hässelby Strand kan då användas för att delfinansiera den nya anläggningen i Lövsta. Affärerna är villkorade av varandra – om den ena affären faller, faller också den andra.

En ny energianläggning i Lövsta ska planeras för uthålliga och förnyelsebara bränslen och utformas med bästa möjliga teknik för att minimera den lokala miljöpåverkan.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för en ny energiproduktionsanläggning i Lövsta samt erhålla servitut för transportband, kaj och pirer.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett litet positivt nettonuvärde om 3 mnkr, dvs projektets ekonomi för staden är i princip i balans. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 1 103,5 mnkr och inkomsterna beräknas till ca 8,1 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 100 %.

Försäljningsinkomster beräknas till 1 319,1 mnkr. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2018-04-12.

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

Avstämning har skett med stadsledningskontoret. Exploateringskontoret ser mycket positivt på projektet som innebär ett led i omställningen till förnybara och uthålliga bränslen i fjärrvärmeproduktionen. Exploateringen innebär vidare att det befintliga kraftvärmeverket i Hässelby Strand kan avvecklas och rivas och platsen därigenom blir tillgänglig för bostadsbebyggelse. Projektet stämmer väl överens med kontorets verksamhetsplan att öka bostadsbebyggelsen i Stockholm.

## Bakgrund till markanvisningen

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

Området ligger sydöst om Kyrkhamn, där planer finns på att inrätta ett naturreservat. Området ligger vidare nordväst om Riddersvik, där trädskolans område håller på att detaljplaneläggas för bostadsbebyggelse. Längs Mälarens strand löper en strandpromenad.



*Den nya energiproduktionsanläggningens läge i Lövsta, Hässelby Villastad.*

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



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

### Tidigare beslut

Exploateringsnämnden har 2011-06-16 tagit beslut om att godkänna förslag till intentionsavtal med Stockholm Exergi AB (f d Fortum Värme samägt med Stockholms Stad) om utredning av förutsättningarna för anläggning av en ny energianläggning i Lövsta och avveckling av Hässelbyverket i Hässelby Strand. Exploateringsnämnden gav då också exploateringskontoret i uppdrag att utreda förutsättningarna för bostadsbebyggelse i Hässelby Strand på platsen för nuvarande Hässelbyverket.

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

### Markanvisning mm

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



*Ortofoto över föreslagen plats för energiproduktionsanläggning i Lövsta.*



*Översiktlig preliminär layout för en energiproduktionsanläggning i Lövsta.*

Skissen ovan illustrerar i stora drag projektets utformning. Utmed Lövstavägen/Kyrkhamnsvägen planeras byggnaderna till kraftvärmeverket. Ett transportband med en väg därunder planeras ner mot Mälaren över/intill deponierna. En kaj planeras längs stranden utanför deponierna för att kunna lägga till med

fartyg som ska frakta dit bränslet. Längs Mälarens strand löper en strandpromenad som måste byggas om i en annan sträckning förbi kraftvärmeverket.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Bolaget ska förvärva marken för den nya energiproduktionsanläggningen i Lövsta samt erhålla servitut för transportband, kaj och pিরer av staden för 1 500 kr/m<sup>2</sup> TA (tomtarea) i prisläge februari 2018. Från köpeskillingen ska avdrag göras med motsvarande den ersättning staden ska erlægga till Bolaget för samtliga de kostnader Bolaget har för utredning, projektering samt utförande av saneringsarbeten i Lövsta.



*Ortofoto över befintligt värmeverk i Hässelby Strand med omkringliggande mark.*

Staden ska förvärva Bolagets mark i Hässelby Strand för att bygga bostäder på denna. Överlåtelsen ska inte omfatta fyra av de totalt sex bergum som är belägna under Bolagets fastigheter i Hässelby Strand. Bostadsvärdena som parterna har enats om ligger inom spannet 7 000 – 14 800 kr/m<sup>2</sup> ljus BTA i prisläge februari 2018 för sju olika delområden. Dessa områden har sju

olika mikrolägen som sinsemellan bedöms uppvisa olika markvärden, bl.a. beroende på närheten till Mälaren. Den nya detaljplanen kommer också att medge lokalanvändning i bottenvåningar liksom förskola, som resulterat i ett lokalvärde om 3 700 kr/m<sup>2</sup> BTA i prisläge februari 2018. Dessa markvärden indexeras enligt stadens gängse prisregleringsmetod från värdetidpunkten februari 2018 till överlåtelse tidpunkten. Oaktat detta ska det ändå stå Bolaget fritt att, vad avser bostadsbyggrätt, i samband med att parterna ingår överlåtelseavtal av Bolagets mark låta genomföra tre värderingar för att fastslå marknadsvärdet, i kr/m<sup>2</sup> ljus BTA, för varje delområde. Värderingarna ska utföras av tre oberoende värderingsmän. Skulle det genomsnittliga värdet av de tre värderingarna överstiga de värden som framräknats med stöd av stadens prisregleringsmetod, fram till överlåtelse tidpunkten, ska dessa nya värden utgöra grund för beräkning av köpeskillingen istället för de inom spannet 7 000 – 14 000 kr/m<sup>2</sup> ljus BTA prisreglerade värdena. Även om Bolaget väljer att fastslå markvärdet vid överlåtelse tidpunkten genom värderingar ska markvärdena därefter regleras i enlighet med stadens prisregleringsmetod fram till att staden tillträder marken. Intäkterna från Bolagets markförsäljning i Hässelby Strand avses användas för att delfinansiera den nya anläggningen i Lövsta. Affärerna är villkorade av varandra – om den ena affären faller, faller också den andra.

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

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

## **Planbeställning**

Exploateringen med en energiproduktionsanläggning i Lövsta kräver ny detaljplan. Exploateringen med bostadsbebyggelse på



platsen för befintligt kraftvärmeverk i Hässelby Strand kräver också en ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocesserna.

### **Ekonomiska konsekvenser för staden**

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för energiproduktionsanläggningen i Lövsta samt erhålla servitut för transportband, kaj och pিরer för 1 500 kr/m<sup>2</sup> TA (tomtarea) per februari 2018.

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

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

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

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

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

### **Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden**

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar (vid inriktningsbeslut i detta tidiga skede) positivt nettonuvärde om 3 mnkr motsvarande 1 tkr/ekvivalent lägenhet<sup>1</sup>.

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

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

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

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

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

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

---

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

## Budgetkonsekvenser

### Investeringsbudget och försäljningsinkomster

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

<b>Budgetkonsekvenser</b>	<b>Ack</b>						
<b>Investering</b>	<b>t.o.m.</b>						
<b>Mnkr</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>Senare</b>	<b>Totalt</b>
Utgifter inkl. förvärv (-)	-1,8	-6,5	-36,1	-93,4	-105,7	-860,0	-1 103,5
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	8,1	0,0	8,1
<b>Nettoutgift (-) /-inkomst</b>	<b>-1,8</b>	<b>-6,5</b>	<b>-36,1</b>	<b>-93,4</b>	<b>-97,6</b>	<b>-860,0</b>	<b>-1 095,4</b>
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	227,8	0,0	1 091,3	1 319,1

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2018. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

### Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell.

<b>Budgetkonsekvenser</b>							
<b>Drift</b>							<b>Kom-</b>
<b>Mnkr</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>Senare</b>	<b>mentar</b>
<b>Resultatpåverkan ExplN</b>							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -2,9	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -9,4	år 2025
Reavinster/förluster	0,0	0,0	151,7	0,0	0,0	491,4	totalt 643,1
<b>Summa resultatpåverkan nämnd</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>151,7</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>		
<b>Resultatpåverkan TRN+SDN</b>							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	-1,5	-1,5	-1,6	mellan -1,6 och -3,6	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -3,9	
<b>Summa resultatpåverkan TRN+SDN</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-1,5</b>	<b>-1,5</b>	<b>-1,6</b>		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 7,5 mnkr. Internränta och

avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 12,3 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Inga intäkter för tomträtsavgälder förekommer då både stadens och Bolagets mark bedöms bebyggas med bostadsrätter. Reavinsten beräknas uppgå till 643,1 mnkr.

### **Ekonomiska osäkerheter**

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

#### Sanering vid blivande energiproduktionsanläggningen i Lövsta

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

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

#### Förstärkning av sprängstensvall

Bolaget ska förstärka sprängstensvallen inom den sträcka som berörs av deras planerade kajkonstruktion. Bolagets utredningar har visat att övriga delar av vallen också kan behöva förstärkas. Ytterligare geotekniska utredningar kommer därför att krävas för att utreda stabiliteten och åtgärdsbehov. En förstärkning med tät spont kan medföra påverkan på grundvattensituationen, vilket också behöver utredas. I Bolagets tillståndsansökan kommer säkerheten mot skred att behöva klarläggas, men även risken för läckage från deponin till Mälaren som är en dricksvattentäkt.

Geoteknisk bedömning anger också att hela strandlinjen kan behöva ses över och justeras avseende släntlutningen. En förstärkning av de delar som inte direkt utgör en del av Bolagets kajkonstruktion kan kosta mellan 100 - 400 mnkr beroende på hur lång sträcka som bedöms behöva förstärkas (grov kostnadsuppskattning från Bolagets konsult).

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

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

### **Slutsats-ekonomi**

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

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

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

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

På grund av komplexiteten kräver projekten robust bemanning för att följa och granska Bolagets arbete med utredningar, tillståndsansökan, planerat arbete på tippar och sprängstensvall, projektering, sanering etc. Utöver projektledning från staden kommer olika tekniska konsulter samt juridisk expertis behövas.

### **Hur projektet uppfyller stadens mål**

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

### **Bostadsbebyggelse**

I Lövsta innebär projektet en etablering av en energiproduktionsanläggning.

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

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

### **Lokaler**

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

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

### **Miljö**

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

#### Bolagets arbete på de nedlagda deponierna

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

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

#### Sedimenten utanför Lövsta

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

#### Detaljplan i Hässelby

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

#### Marken i Hässelby och sedimenten utanför kraftvärmeverket i Hässelby

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

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

#### Kajen i Hässelby

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

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

#### Bergrummen i Hässelby

Det finns sex bergrum i Hässelby som ägs av Bolaget. Fyra av dessa är/har varit oljefyllda och i första hand ska dessa, om det är

möjligt via 3D-bildning, kvarstå i Bolagets ägo. Bolaget ska sanera oljeberggrummen. Om inte 3D-bildning är möjlig, ska de övergå till Staden. Bolaget har dock ansvaret för saneringsåtgärder enligt Miljöbalken. Detaljplanen måste säkerställa Bolagets åtkomst till berggrummen.

Risker med oljeberggrummen måste hanteras i samband med detaljplaneprocessen.

### **Kompensation för ianspråktagen grönyta**

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

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

### **Energihushållning**

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

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

### **Tillgänglighet**

Någon anpassning för tillgänglighet bedöms inte behövas för energiproduktionsanläggningen.

Staden kommer att binda de byggherrar som får markanvisning för bostäder i Hässelby Strand vid att all planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.



Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

### **Påverkan på barn**

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

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

### **Konstnärlig utsmyckning**

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

I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

### **Genomförandefrågor**

#### **Tidplan och kommande beslut**

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

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

### **Risker och osäkerheter**

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Kommunikation**

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

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

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd.

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 mnkr har avstämning skett med stadsledningskontoret.

### **Kontorets sammanfattande bedömning**

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

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

### **Slut**

### **Bilagor**

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