

Handläggare
Karin Sandler Djerf
08-508 876 43

Till
Exploateringsnämnden
2019-08-29

Markanvisning för pumpstation för fjärrvärme inom fastigheten Ulvsunda 1:1 i Riksby till Stockholm Exergi AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för en pumpstation för fjärrvärme inom fastigheten Ulvsunda 1:1 till Stockholm Exergi AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Niklas Karlsson
Enhetschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 876 43
Växel 08-508 276 00
karin.sandler.djerf@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Sammanfattning

Stockholm Exergi AB (f d AB Fortum Värme samägt med Stockholm stad) nedan kallat Bolaget, har ansökt om markanvisning för en pumpstation för fjärrvärme i Riksby. Den markanvisade platsen är belägen inom fastigheten Ulvsunda 1:1, inom stadsutvecklingsområdet Riksby.

Bolaget arbetar för att fasa ut kolanvändningen till år 2023. En pumpstation i Riksby är en viktig del i utbyggnaden av fjärrvärmenätet och utvecklingen mot ett fossilbränslefritt fjärrvärmesystem i Stockholm.

Tidplanen för genomförandet av pumpstationen hänger ihop med tidplanen för driftstart av det föreslagna kraftvärmeverket i Lövsta. Bolaget planerar att byggstart av pumpstationen ska ske i januari år 2021 och att pumpstationen ska tas i drift under kvartal 1 år 2023.

Pumpstationen ska inordnas i den kvartersstruktur för verksamheter som nu ska arbetas fram i planprocessen för Lintadalen, etapp 1 i stadsutvecklingsområdet Riksby. Start PM för planarbetet för Lintadalen planeras tas i Stadsbyggnadsnämnden 2019-06-13. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen för Lintadalen kommer att vinna laga kraft under år 2023. För att möjliggöra en byggstart av pumpstationen till januari år 2021 kommer det bli aktuellt att bryta ut kvarteret för pumpstationen och del av Linta Gårdsväg och hantera de delarna i en separat detaljplan.

Marken avses upplåtas med tomträtt. De investeringar som krävs för projektet ingår som en del i inriktningsbeslutet för hela stadsutvecklingsområdet Riksby. Inriktningsbeslutet planeras tas upp i Exploateringsnämnden 2019-06-13.

Exploateringskontoret ser mycket positivt på projektet. Förslaget bedöms vara förenligt med Stockholms stads översiktsplan samt Program för Centrala Bromma. Förslaget går i linje med strategin för ett fossilbränslefritt Stockholm 2040.

Bakgrund till markanvisningen

Stockholm Exergi AB (f d Fortum Värme samägt med Stockholm stad) nedan kallat Bolaget, har ansökt om markanvisning för en ca 1300 kvm stor pumpstation i Riksby, inom fastigheten Ulvsunda 1:1. Den aktuella platsen är belägen inom Lintadalen, etapp 1 i stadsutvecklingsområdet Riksby.

Bolaget ägs till lika delar av Fortum Sverige AB och Stockholms Stadshus AB. Den 10 januari år 2018 ändrades bolagsnamnet från AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad till Stockholm Exergi AB.

Bolaget arbetar med att utveckla fjärrvärmesystemet med inriktningen att kolförbrukningen i Värtan ska fasas ut år 2022. För att kunna avveckla kolet och uppnå ett energisystem som baseras på 100 procent förnybara och återvunna bränslen planerar bolaget att bygga ett helt nytt kraftvärmeverk i Lövsta. I samband med att det nya kraftvärmeverket byggs kommer även fjärrvärmenätet i nordvästra Stockholm att byggas ut och kopplas samman med fjärrvärmenätet i de centrala och södra delarna av Stockholm. För att koppla samman fjärrvärmenäten krävs en ny pumpstation i Riksby.

I Riksby pågår planarbete som syftar till att utveckla området till en ny stadsdel med bostäder, verksamheter, skola, förskolor, idrott, parker, torg och gatustruktur. Inför ansökan om markanvisning har flera alternativa lägen för pumpstationen studerats och sammantaget bedöms en placering på västra sidan om Linta Gårdsväg som mest fördelaktig. Pumpstationen kan då inordnas i den kommande kvartersstrukturen för verksamheter som nu planeras. Pumpstationen ska inordnas i ett av de kvarter som markanvisningen omfattar.

Det föreslagna markområdet omfattas inte av någon detaljplan. Den södra delen av området är obebyggd och utgör grönområde i form av slätteräng, den norra delen arrenderas för en trädgårdshandel. Befintlig angränsande byggelse utgörs av verksamhetslokaler.

Platsen ligger inom influensområdet för flygbuller och är inte möjlig för bostadsbebyggelse.



Översiktlig bild av projektområdets läge.

Utbyggnaden av fjärrvärmenätet innebär även en ny draging av fjärrvärmeledningar. De nya ledningarna kommer dras norr om Riksby, från Bällstavägen utmed flygplatsområdet och ned längs Linta Gårdsväg. Det planerade läget för ledningarna kommer att korsa den idag aktuella arrendegränsen och gå in på flygplatsområdet. Exploateringen inom Lintadalen kommer medföra att arrendegränsen för flygplatsområdet behöver justeras. Justering av arrendegränsen för flygplatsområdet kommer att ske i ett separat ärende när det nya läget kan preciseras.

Tidigare beslut

Den 31 augusti år 2017 godkände stadsbyggnadsnämnden programmet för centrala Bromma.

Den 23 mars år 2018 vann en ny översiktsplan för Stockholm laga kraft. I den anges Riksby som ett stadsutvecklingsområde som ska omvandlas till blandad stadsbebyggelse med bostäder, verksamheter, service m.m.

Exploateringskontoret har 2019-03-14 på delegation tagit ett utredningsbeslut omfattande 300 tkr.

Inriktningsbeslut är planerat i Exploateringsnämnden 2019-06-13.

Start PM är planerat i Stadsbyggnadsnämnden 2019-06-13.

Markanvisning

Föreslagen markanvisning avser nybyggnation av en pumpstation för fjärrvärme.



Planerad ny kvartersstruktur i Lintadalen på ortofoto. Det område inom vilket pumpstation avses placeras är markerat med rött.

Markanvisningen avser ett område om dryga 1 ha. Pumpstationen har en planerad byggnadsarea på ca 1300 kvm och kommer bara uppta en del av det markanvisade området. Pumpstationen ska inordnas i ett av de kommande kvarteren. Det slutliga läget för pumpstationen avgörs i planprocessen.

Skissen nedan visar ett exempel på möjlig placering av pumpstationen i ett kvarter, pumpstationens ungefärliga utbredning i plan framgår i rosa.



Exempel på möjlig placering av pumpstationen.

Pumpstationen kommer att inrymma värmeväxlare och pumpar som behövs för att möjliggöra effektöverföring mellan fjärrvärmenäten. Det ska prövas närmare i planprocessen om pumpstationen ska utformas så att dess tak kan fungera som rekreationsyta eller byggas på med annan verksamhet. Inriktningen är att pumpstationen ska integreras med andra byggnader och inte vara fristående.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Marken ska efter fastighetsbildning upplåtas med tomträtt.

Bolaget är medvetet om att markområdet ingår i ett strukturarbete i den planprocessen som nu pågår för detaljplanen för Lintadalen, vilket kan komma att påverka markområdets geografiska avgränsning.

Pumpstationen utgör en teknisk anläggning. Avgälden för teknisk anläggning är satt till 120 kr/kvm/år TA med värdetidpunkt april 2019. Från värdetidpunkten ska omräkning av avgälden ske med 3 % per år fram till tillträdesdagen.

Expertrådet har godkänt ärendet 2019-06-04 (dnr E2019-01092).

Ekonomiska konsekvenser för staden

Pumpstationen ska inordnas i verksamhetsområdet i den detaljplan som nu arbetas fram för Lintadalen, etapp 1 i stadsutvecklingsområdet Riksby. Marken ska efter fastighetsbildning upplåtas med tomträtt.

De investeringar som exploateringen av kvarteret medför samt den inkomst som tomträttsavgälden genererar ingår som en del i det gemensamma inriktningsbeslutet för hela stadsutvecklingsområdet Riksby. Inriktningsbeslutet är planerat att tas upp i Exploateringsnämnden 2019-06-13.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Översiktsplanen och Program för centrala Bromma

Föreslagen markanvisning bedöms vara förenlig med Stockholms stads översiktsplan och Program för Centrala Bromma där Riksby pekats ut som ett stadsutvecklingsområde. I Program för Centrala Bromma framgår det att Bolaget planerar att dra ny fjärrvärmeledning utmed Bromma flygplats och längs Linta Gårdsväg samt att behov finns av en ny pumpstation för fjärrvärme vid korsningen Kvarnbacksvägen /Linta Gårdsväg.

Strategi för fossilbränslefritt Stockholm 2040

En pumpstation i Riksby är en viktig del i utbyggnaden av fjärrvärmenätet och Bolagets omställning till förnybara och uthålliga bränslen i fjärrvärmeproduktionen. Omställningen möjliggör en avveckling av kolförbrukningen i Värtan, vilket bidrar till att staden ska kunna bli fossilbränslefri år 2040. 30 % av energianvändningen i staden utgörs av fossila bränslen och avvecklingen av koleldningen i Värtan är en viktig åtgärd för att uppnå målet.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning inför de markanvisningar som skett i övriga delar av Lintadalen. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är bland annat

- Provtagning och efterbehandling av markföroreningar.

- Höga naturvärden där utredningar behöver göras.
- Dagvattenutredning.
- Geologisk utredning.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

En del av markområdet som markanvisningen avser är bebyggt, en del utgör naturmark i form av slätteräng. Uppförande av pumpstationen ingår i ett större exploateringssammanhang där ytterligare grönyta föreslås tas i anspråk. Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer utredas under planprocessen för Lintadalen.

Tillgänglighet

Någon tillgänglighetsanpassning för själva pumpstationen är inte aktuellt. Pumpstationen ska dock inordnas i ett kvarter med andra verksamheter och planeringen av den yttre miljön i kvarteret kommer ske med hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att uppfylla de hållbarhetskrav som ställs vid byggande på stadens mark, i tillämpliga delar. Vilka krav som är tillämpliga för detta projekt ska klargöras i överenskommelsen om exploatering.

Påverkan på barn

En del av det markområde som förslaget till markanvisning omfattar utgör enligt sociotopskartan lekplats/naturlek. Uppförandet av pumpstationen ingår i ett större exploateringssammanhang och vilken påverkan exploateringen kommer att få på barn kommer att studeras i planarbetet för Lintadalen genom en barnkonsekvensanalys.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Bolagets tidplan för genomförandet av pumpstationen hänger ihop med tidplanen för driftstart av det föreslagna kraftvärmeverket i Lövsta. Bolaget planerar byggstart av pumpstationen i januari år 2021 och att pumpstationen preliminärt tas i drift under kvartal 1 år 2023.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att arbetet med detaljplanen för Lintadalen kommer att vinna laga kraft under år 2023. För att möjliggöra en byggstart av pumpstationen till januari år 2021 kommer det bli aktuellt att bryta ut kvarteret för pumpstationen och del av Linta Gårdsväg och hantera de delarna i en separat detaljplan.

Inför antagande av detaljplan och överenskommelse om exploatering ska ett genomförandebeslut fattas. Detta beräknas preliminärt ske tidigast kvartal 4 år 2020.

Risker och osäkerheter

När det gäller osäkerheter och risker rörande ekonomin så framgår de i tjänsteutlåtandet inför inriktningsbeslutet som planeras presenteras för Exploateringsnämnden 2019-06-13. När det kommer till osäkerheter och risker hänförliga till just detta projekt så är det främst följande som identifierats i detta tidiga skede:

- Med anledning av att planläggningen för pumpstationen kommer att brytas ut och hanteras separat kommer ett genomförandebeslut avseende pumpstationen behöva fattas innan genomförandebeslutet rörande detaljplanen för övriga Lintadalen finns på plats. Det innebär att det kan komma att uppstå kostnader för staden för utbyggnad av allmänplats (intill kvarteret för pumpstationen) innan det står klart vilka intäkter staden har från bostäder och verksamheter i övriga delar av Lintadalen.
- En geoteknisk utredning ska genomföras bland annat för att bedöma projektets påverkan på grundvattennivån. Om ledningspaketen och pumpstationen medför att grundvattennivån behöver sänkas så kräver det tillstånd enligt Miljöbalken. Vilket kan komma att påverka tidplanen för projektet.
- De fjärrvärmeledningar som ska dras fram till pumpstationen kommer förläggas i Linta Gårdsväg. Läget för Linta Gårdsväg behöver fastställas i samband med detaljplanen för pumpstationen. Läget för Linta Gårdsväg kommer att ha en inverkan på den trafiklösning som ska planeras i korsningen Kvarnbacksvägen/Linta Gårdsväg. Trafikutredningarna kring området kan komma att påverka tidplanen för projektet.

- I delar av området finns det befintliga ledningar. Om dessa behöver flyttas kan det komma att påverka tidplanen för projektet.

Kommunikation

Pumpstationen ska inordnas i stadsutvecklingsområdet Riksby. Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget av Riksby med stadsbyggnadskontoret, Bromma stadsdelsförvaltning, utbildningsförvaltningen, trafikkontoret, idrottsförvaltningen och miljöförvaltningen.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Bromma stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Exploateringskontoret ser mycket positivt på projektet. En pumpstation i Riksby är en viktig del i utbyggnaden av fjärrvärmenätet och ett led i omställningen till förnybara och uthålliga bränslen i fjärrvärmeproduktionen.

Projektet bidrar till att möjliggöra avveckling av kolförbrukningen i Värtan till år 2023. Det är ett stort steg på vägen mot att nå stadens klimatmål om ett fossilbränslefrött Stockholm 2040.

Slut