

Handläggare
Margaretha Larsson Almqvist
08-508 270 52

Till
Exploateringsnämnden
2024-08-22

Efterbehandling av förorenade områden inom delar av fastigheten Hässelby Villastad 36:1 i Riddersvik, Hässelby Villastad

Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del förslag till genomförandet av efterbehandling av förorenade områden, inklusive återställning, inom delar av fastigheten Hässelby Villastad 36:1 i Riddersvik och föreslår att kommunfullmäktige godkänner detsamma och att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra saneringsprojektet till en projektkostnad om 233,1 miljoner kronor och en projektintäkt om 137,3 miljoner kronor.
2. Exploateringsnämnden godkänner att staden, genom exploateringskontoret, ansöker om statligt bidrag för åtgärdsförberedande undersökningar och ansöker om statligt stöd för genomförande av efterbehandling av förorenat område samt återställning inom ett utökat område i nordvästra delen av kullen inom del av fastigheten Hässelby Villastad 36:1.
3. Exploateringsnämnden godkänner att staden, genom exploateringskontoret, ansöker om statligt stöd för återställningsåtgärder inom de delar av parkområdet för vilka statligt stöd för saneringsåtgärderna redan beviljats och för delar som staden kan komma att söka statligt stöd för.
4. Exploateringsnämnden hemställer hos stadsbyggnadsnämnden att den del inom parkområdet som i förslag till detaljplan illustrerar en byggrätt för orangeri ska undantas och utgå ur detaljplanen.

Exploateringskontoret
Projekt väst

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 270 52
Växel 08-508 276 00
margaretha.larssonalmqvist@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

5. Exploateringsnämnden godkänner att staden, genom exploateringskontoret, under förutsättning att byggrätten för orangeri utgår ur förslag till detaljplan, ansöker om statligt stöd för att efterbehandla den förorenade marken samt återställningskostnad för den plats där det tidigare fanns illustrerat ett förslag om en byggrätt för orangeri.
6. Exploateringsnämnden godkänner att staden, genom exploateringskontoret, genomför föreslagna saneringsåtgärder, inklusive återställning, inom den plats där det tidigare fanns illustrerat ett förslag om en byggrätt för orangeri.
7. Exploateringsnämnden förklarar beslutet omedelbart justerat.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Britta Eliasson
Avdelningschef

Gustaf Schneider
Enhetschef

Sammanfattning

Det här ärendet gäller hantering av marksanering av kraftigt förorenade områden av stadens mark vid Riddersviks gård. Höga föroreningshalter av framförallt bly har påträffats i yttlig jord inom området och föroreningen bedöms innebära en risk för människors hälsa vid den aktuella markanvändningen.

Miljöförvaltningen bedömer att det finns ett behov av att sanera marken för att minska riskerna för närboende, besökare och miljön.

Exploateringsnämnden har därför ansökt och i beslut hos Länsstyrelsen 2023-11-28 beviljats statligt stöd om 102,1 miljoner kronor för efterbehandling av föroreningsskador för före detta handelsträdgård vid Riddersviks gård. Det statliga stödet omfattar byte av jord samt rivning, trädfällning, röjning, bortforsling med mera.

Exploateringskontoret avser att söka ytterligare statligt stöd för dels återställningskostnader dels kostnader för sanering av ett område med föreslagen bygggrätt för orangeri, enligt förslag till detaljplan. För det fall staden inte beviljas statligt stöd för dessa kostnader kan detta innebära att dessa delar behöver belasta stadens ekonomi.

Exploateringskontoret avser även att söka ytterligare statsbidrag om cirka 845 000 kr för att under året komplettera och slutföra pågående åtgärdsförberedande utredningar. Denna ansökan görs av exploateringskontoret i enlighet med gällande delegationsordning.

Saneringen av parkområdena i Riddersvik bedrivs som ett eget projekt som är fristående från exploateringsprojektet Riddersvik i före detta trädskolans område. Berörda parkområden ingår likväl i förslaget till detaljplan för Riddersvik.

För att i möjligaste mån hålla den tidplan som presenterats i ansökan för det statliga stödet, som redan beviljats för större delen av saneringsåtgärderna, är det angeläget att detta genomförandebeslut fattas snarast möjligt.

Tidplanen innebär att förfrågningsunderlag ska färdigställas och upphandling av marksanering påbörjas under år 2024. Under åren 2025 - 2029 planeras därefter marksanering inom samtliga berörda områden genomföras.

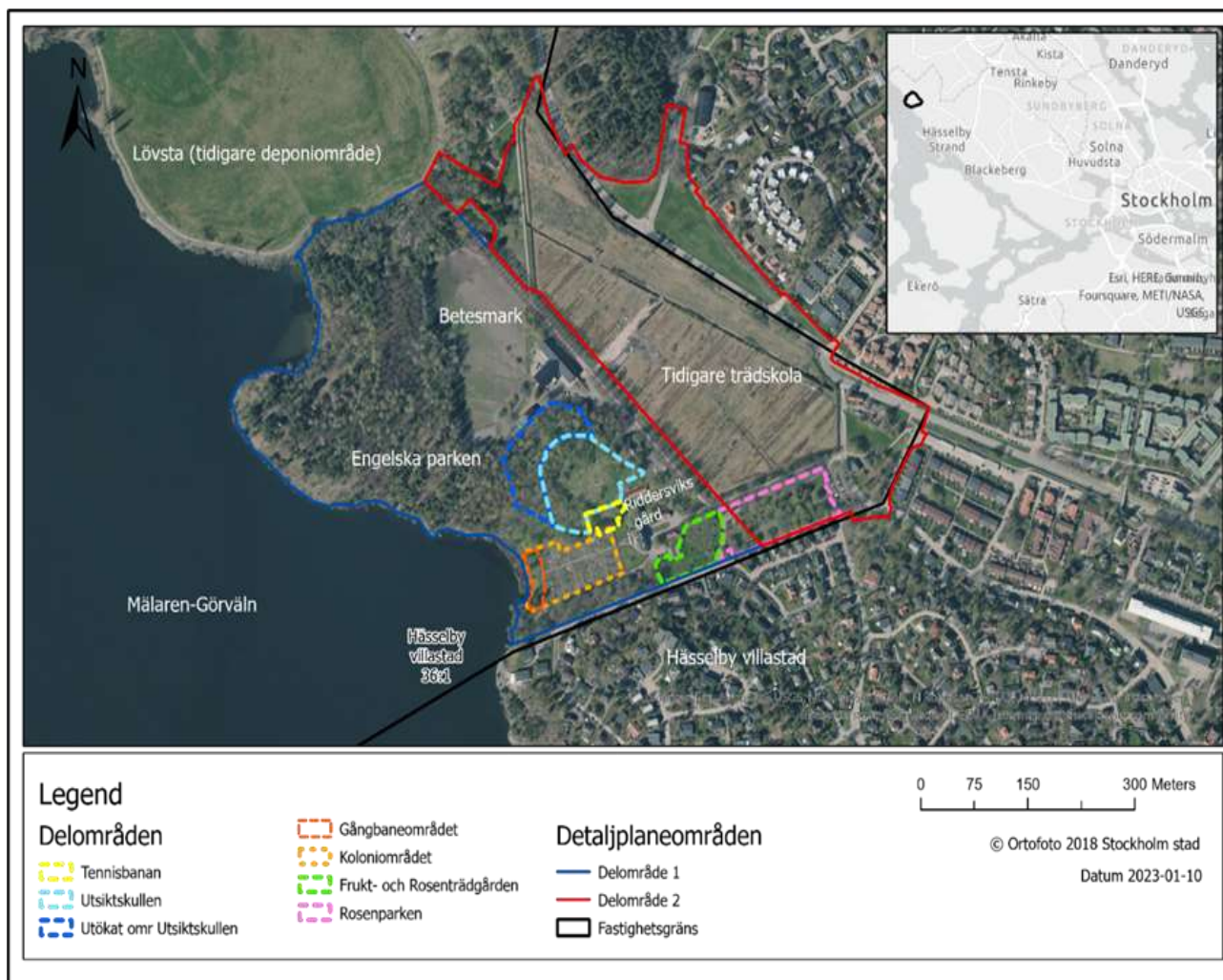
De sammanlagda kostnaderna i löpande prisnivå beräknas till cirka 233,1 miljoner kronor.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Bakgrund

Inför exploateringen i projektet Riddersvik inom före detta trädskolans område har exploateringskontoret låtit undersöka

marken för att bedöma vilka åtgärder som behövs för att föroreningsituationen inte ska innebära miljö- och hälsorisker i det planerade bostadsområdet.



Figur 1. Detailplaneområdet med delområden.

Inledande undersökningar visade att föroreningar förekommer i fyllningsjord inom det planerade bostadsområdet, men också i högre halter i närliggande park- och grönområden. Höga föroreningshalter av framförallt bly har påträffats i yttlig jord inom området och föroreningen bedöms innebära en risk för människors hälsa vid den aktuella markanvändningen. De högsta halterna har påträffats i delområdena kullen, koloniområdet och Rosenparken och där finns ett behov av att reducera riskerna.

Områdena har av miljöförvaltningen tilldelats riskklass 1. Detta eftersom områdena frekvent besöks av bland annat barn och att odling sker, vilket kan medföra stora hälsorisker. Kontoret har

stängslat in delar av områdena och har förbjudit kolonisterna att odla och uppehålla sig i koloniområdet, på inrådan från miljöförvaltningen och Centrum för miljömedicin, i väntan på åtgärd.

Områdena ingår till största delen i del 1 av förslaget till detaljplan för Riddersvik med användningsbestämmelserna park och kolonilotter. Marksanering av dessa områden måste ske oavsett om bostadsexploateringen i del 2 av detaljplanen, före detta trädskoleområdet, sker eller inte.

Miljöförvaltningen bedömer att det finns ett behov av att sanera marken för att minska riskerna för närboende, besökare och miljön. Utgående från miljöförvaltningens prioritering har det funnits möjligheter för exploateringskontoret att via Länsstyrelsen söka statliga medel för undersökningar och åtgärder.

Statliga bidrag och stöd

En ansvarsutredning har tagits fram av staden, som visar att något ansvar enligt 10 kapitlet miljöbalken inte kan utkrävas, det vill säga att det inte går att spåra och kräva ansvar av den som orsakat föroreningen. Området finns med på Länsstyrelsens prioriteringslista och bedöms uppfylla den nationella planens urvalskriterium ”Avhjälpan av akuta och allvarliga risker för miljö och människors hälsa”.

Länsstyrelsen bedömer att det är mycket angeläget att åtgärder genomförs vid Riddersviks gård. Platsens och föreningssituationens specifika förutsättningar medför att risken för att människor exponeras för hälsofarliga föroreningshalter är stor. Därför har nedanstående beslut om statliga bidrag och stöd fattats av Länsstyrelsen.

2022-02-14 fattades beslut om att staden erhåller statsbidrag om 8,0 miljoner kronor från Länsstyrelsen/ Naturvårdsverket för åtgärdsförberedande undersökningar inom utsiktsskullen, koloniområdet, Frukt- och rosenträdgården samt Rosenparken. I bidraget ingick projektering, framtagande av förfrågningsunderlag och § 28-anmälan.

2023-08-31 fattades beslut om att staden erhåller utökad bidrag om 490 000 kronor från Länsstyrelsen/Naturvårdsverket för

undersökning, riskbedömning, åtgärdsutredning och riskvärdering av en tillkommande yta kallad ”utökat område utsiktsskullen”.

2023-11-28 fattades beslut om att staden erhåller statsstöd från Länsstyrelsen/Naturvårdsverket om 102,1 miljoner kronor, fördelat på fyra år, för efterbehandling av föroreningskador för före detta handelsträdgård vid Riddersviks gård. Det statliga stödet omfattar byte av jord samt rivning, trädfällning, röjning, bortforsling med mera. Beslutet är förenat med ett antal villkor, som sammanfattningsvis innebär att saneringsåtgärderna ska genomföras enligt ansökan och enligt Naturvårdsverkets kvalitetsmanual, att stödet bara får användas för åtgärder, uppföljning och utvärdering samt att Länsstyrelsen får full insyn i saneringsprojektets redovisning och framskridande. Beslut och villkor återges i sin helhet i [bilaga 1](#).

Bedömda kostnader som ännu inte beviljats statliga bidrag och stöd

Vid tidpunkten för ansökan om statliga medel fanns parkområden inom Riddersvik som staden inte hade tillräcklig kunskap om, i vad mån dessa behövde saneras och i vilken omfattning. Efter de åtgärdsförberedande undersökningarna har staden fått mer information om dessa områden.

Det statliga stödet som erhållits enligt ovan omfattar byte av jord samt rivning, trädfällning, röjning, bortforsling med mera. Vid arbetets bedrivande kommer marken dessutom att behöva återställas efter saneringsarbetena.

Reglerna för Naturvårdsverkets bidrag och stöd ändrades under ansökningsförfarandet på grund av beslut i EU. Initialt ansåg Länsstyrelsen/Naturvårdsverket att statligt stöd inte kunde medges för återställning och i ansökan om stöd ingick därför inte dessa kostnader. Länsstyrelsen/Naturvårdsverket har därefter reviderat sin uppfattning och staden avser därför att söka statligt stöd för återställande, växter, finplanering och återplantering. De områden som omfattas av detta är kullen inklusive orangeriet, kolonilotterna, Frukt- och rosenträdgården samt Rosenparken. I samband med återställning efter sanerade områden avser staden att flytta vissa befintliga träd från före detta trädskolans område till berörda parkområden. Att återanvända redan befintliga och upp vuxna träd från före detta trädskolans område är ett

miljömässigt mer hållbart alternativ än att köpa nya träd till de sanerade områdena i Riddersvik.

Statligt stöd kan inte erhållas för mark som enligt förslag till detaljplan kommer att innebära en positiv värdeförändring. Exploateringskontoret har därför inte sökt statligt stöd för sanering av orangeriet som, enligt förslag till detaljplan, kommer att innebära kvartersmark med en ny byggrätt. Med hänsyn till att saneringskostnaderna för denna del vida överstiger den positiva värdeförändring som tillskapas genom denna byggrätt anser staden att denna kvartersmark bör undantas/upphävas vid antagandet av detaljplanen. Staden avser därför att ansöka om statligt stöd för att sanera marken vid tidigare orangeriet. Det är en avsevärd fördel att kunna efterbehandla och återställa denna del tillsammans med övriga kullen och få till en rationell saneringsentreprenad.

Bedömda återställningskostnader och saneringskostnader för orangeriet som ännu inte beviljats statligt stöd från Länsstyrelsen/Naturvårdsverket uppgår till cirka 82 miljoner kronor. Utifrån stadens kostnadsuppskattning har en bedömning gjorts av hur mycket av dessa kostnader som staden troligtvis inte kommer att kunna få statliga medel för. Exploateringskontoret bedömer att de åtgärder som staden troligtvis inte kommer att kunna få statliga medel för i bästa fall uppgår till i storleksordningen cirka 10 % av samtliga återställningskostnader samt saneringskostnader för orangeridelen, det vill säga i storleksordningen cirka 8 miljoner kronor. Dessa kostnader innefattar standardhöjning med mera. I sämsta möjliga scenario beviljas staden inget stöd för sanering och återställning. I så fall behöver staden själv bära den kostnaden om cirka 82 miljoner kronor.

Exploateringskontoret avser även söka ytterligare statsbidrag om cirka 845 000 kr för att under året komplettera och slutföra pågående åtgärdsförberedande utredningar. Ansökan omfattar fördyrningar som uppkommit i projektet samt åtgärdsförberedande undersökningar, projektering och upphandling av åtgärder inom det tillkommande området ”utökat område utsiktskullen”. Denna ansökan görs av exploateringskontoret i enlighet med gällande delegationsordning.

Saneringskostnaderna för det utökade området av kullen bedöms uppgå till cirka 10,8 miljoner kronor. Exploateringskontoret avser att söka statligt stöd även för dessa åtgärder. Kontoret bedömer att stödet beviljas då det utökade området av kullen har samma förutsättningar som det område som redan beviljats statligt stöd.

Beslut inom staden

Exploateringsnämnden har i beslut 2021-05-27 godkänt att staden åtar sig huvudmannaskapet för sanering om bidragsansökan beviljas av Naturvårdsverket. I underlaget till nämnden uppgavs ett behov om saneringsåtgärder för 83 miljoner kronor. I samma beslut godkände exploateringsnämnden genomförande av garantiskötsel omfattande kostnader om två miljoner kronor.

Ansökan om stöd om 102,1 miljoner kronor samt redovisning av tidigare sökta medel togs på delegation av exploateringsnämndens ordförande, i beslut daterat 2023-06-15.

Ett beslut togs av exploateringskontoret 2023-06-08, i enlighet med gällande delegationsordning, rörande ansökan om utökat bidrag om 490 000 kronor för åtgärdsförberedande undersökningar avseende ”utsiktskullen”.

I det tidigare reviderade inriktningsbeslutet för exploateringsprojektet Riddersvik från 2021-06-17 ingick en viss del av saneringskostnaderna i parkområdet som en utgift i exploateringsprojektet. Exploateringskontoret anser att saneringsprojektet bör ligga som ett eget huvudprojekt separerat från exploateringsprojektet. Marksaneringen av dessa parkområden måste ske oavsett om bostadsexploateringen i före detta trädskoleområdet sker eller inte.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet och vilka budgetkonsekvenser projektet medför. Redovisningen utgår från de medel som exploateringskontoret erhållit och att exploateringskontoret erhåller ytterligare medel enligt nedan.

Medel som exploateringskontoret erhållit:
- 8,0 miljoner kronor för åtgärdsförberedande åtgärder

- 490 000 kronor för undersökning, riskbedömning med mera av tillkommande yta kallad ”utökat område utsiktskullen”
- 102,1 miljoner kronor för efterbehandling av föroreningskador för före detta handelsträdgård vid Riddersviks gård

Medel som exploateringskontoret avser ansöka om:

- 845 000 kronor för att komplettera och slutföra pågående åtgärdsförberedande utredningar
- 10,8 miljoner kronor för sanering av utökat område vid kullen
- 74 miljoner kronor för sanering av tidigare orangeridel och återställning av mark exklusive bedömda kostnader som innefattar standardhöjningar med mera.

Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då projektbudgeten överstiger 50 miljoner kronor.

Budgetkonsekvenser

Projektbudget och projektintäkter

Projektkostnader för projektet beräknas till cirka 233,1 miljoner kronor och projektintäkterna (statligt stöd och bidrag) till cirka 137,3 miljoner kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack t.o.m.						
Drift	2023	2024	2025	2026	2027	Senare	Totalt
Mnkr							
Kostnader (-)	-1,1	-10,7	-35,9	-70,8	-45,4	-69,2	-233,1
Intäkter	0,0	9,4	21,6	41,5	33,7	31,0	137,3
Nettokostnad (-) /-intäkt	-1,1	-1,3	-14,3	-29,3	-11,7	-38,2	-95,8

Stadens kostnader/intäkter för saneringsåtgärder bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens driftbudget för år 2024. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Ekonomiska osäkerheter

En mängdförteckning har upprättats utifrån en bedömning av de jordmängder som måste hanteras vid saneringen. Det finns en risk att denna bedömning inte stämmer med verkligheten. Detta kan innebära att det kostar mer och risk finns att staden inte får ytterligare statliga medel.

Exploateringskontoret får inte statligt stöd för det som redan är upparbetat. Om pengarna inte räcker behöver staden ansöka om mer i förväg. Exakt belopp behöver också upparbetas inom det år som staden beviljats medel för. Förändringar behöver ansökas långt i förväg och positivt beslut erhållas innan staden kan sanera vidare. Det finns en risk att kontoret underskattat kostnaderna och därför ansökt om för lite pengar.

Det finns en risk att Länsstyrelsen/Naturvårdsverket inte vill bidra till vissa kostnader på grund av att staden inte utför arbeten exakt enligt ansökan avseende tid, arbetsmoment, disciplin, skeden, år etcetera.

Det finns också en risk att staden inte beviljas statligt stöd för alla återställningskostnader samt för saneringskostnad inom den mark som, enligt förslag till detaljplan, illustrerar en byggrätt för orangeri och för det utökade området vid kullen. Möjligheten till bidrag och stöd bestäms genom statens budget och den kan förändras om andra behov bedöms mer angelägna.

Det finns en risk att kostnaderna blir högre än beräknat på grund av inflationen och att dessa inte täcks av stödet. Hur konjunkturen utvecklas har betydelse för entreprenadkostnaderna som kan variera uppåt eller nedåt.

Slutsats ekonomi

Exploateringsnämndens strävan i saneringsprojektet Riddersvik är att nettoutgiften för staden blir så nära noll som möjligt. Länsstyrelsens/Naturvårdsverkets bedömning är numera att staden kan erhålla statligt stöd även för återställningskostnader. Möjligheten kan i stort sett likställas med vad som tidigare gällde för bidragsärenden, det vill säga om träd och buskar behöver avverkas så ges stöd för att ersätta dem. Standardhöjande åtgärder ersätts däremot inte. Stöd kan inte erhållas för något som inte finns på platsen idag.

Genomförandefrågor

Tidplan

Under år 2024 avser kontoret att färdigställa förfrågningsunderlag och påbörja upphandling av marksanering. Under åren 2025 - 2029 planeras genomförande av marksaneringen på samtliga berörda områden.

Arbetet planeras att genomföras etappvis. För att få till en rationell sanering måste orangeriet saneras tillsammans med övriga kullen. Färdigställda områden öppnas upp för allmänheten.

Risker och osäkerheter

Ansökningsprocessen tar lång tid och genomförandet av saneringen kan ta längre tid än vad staden bedömt.

Exploateringskontoret har inte så stor erfarenhet av att söka och genomföra projekt med statsstöd. Det är en utmaning att tolka instruktioner om ansökan och redovisning av statsstöden rätt.

Inom området finns lagskyddade träd, enskilda parkanläggningar och träd som ur naturvärdes- och landskapssynpunkt har ett högt värde. Ett flertal saneringsmetoder kommer därför att användas beroende på faktiska omständigheter för att säkerställa att träd med mera inte påverkas negativt av eventuella åtgärder.

Kommunikation

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 miljoner kronor har avstämning skett med stadsledningskontoret. Kontoret har även en tät dialog med miljöförvaltningen som är tillsynsmyndighet för markföreningensfrågor. Förslaget om att undanta byggrätt för orangeri i det pågående detaljplanearbetet har samråtts med stadsbyggnadskontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

Exploateringskontoret tycker att det är positivt att parken saneras och återigen kan göras tillgänglig för allmänheten samt att kolonilotterna återigen kan användas för odling efter sanering. Det är också positivt att det finns statliga medel att söka vid stora saneringsprojekt, där det inte finns någon kvarvarande verksamhetsutövare att ställa till svars.

Eftersom statligt stöd redan beviljats för stor del av saneringsåtgärderna är det angeläget med ett genomförandebeslut snarast möjligt för att i möjligaste mån kunna hålla den tidplan som presenterats i ansökan.

Exploateringskontoret avser att använda befintliga träd i före detta trädskolans område och flytta en del av dessa till berörda parkområden efter sanering. Det är positivt att kunna återanvända redan befintliga och uppvuxna träd i stället för att köpa nya träd till de sanerade områdena i Riddersvik.

Slut

Bilaga 1. Beslut om statligt stöd