

Handläggare: Yussuf Hassen
Stora Projekt
Projekt Hammarby Sjöstad
Tel: 508 262 87
e-mail: yussuf.hassen@mk.stockholm.se

2005-09-05

Dnr: 99-511-2767

Till
Marknämnden

**Inriktnings- och genomförandebeslut angående åtgärder mot lukt
m.m. vid Henriksdals avloppsreningsverk**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Marknämnden fattar inriktningsbeslut för åtgärder mot lukt m.m. vid Henriksdals avloppsreningsverk i enlighet med detta utlåtande.
2. Marknämnden godkänner för sin del föreliggande avtalsförslag 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 vida åtgärder för genomförandet.
3. Marknämnden godkänner investeringsutgifter för projektering med 10 Mkr.

Göran Långsved

Lars Fränne

SAMMANFATTNING

Inom projekt Hammarby Sjöstad pågår planeringen för ett slutförande av bostadsutbyggnaderna enligt översiktplanen. 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

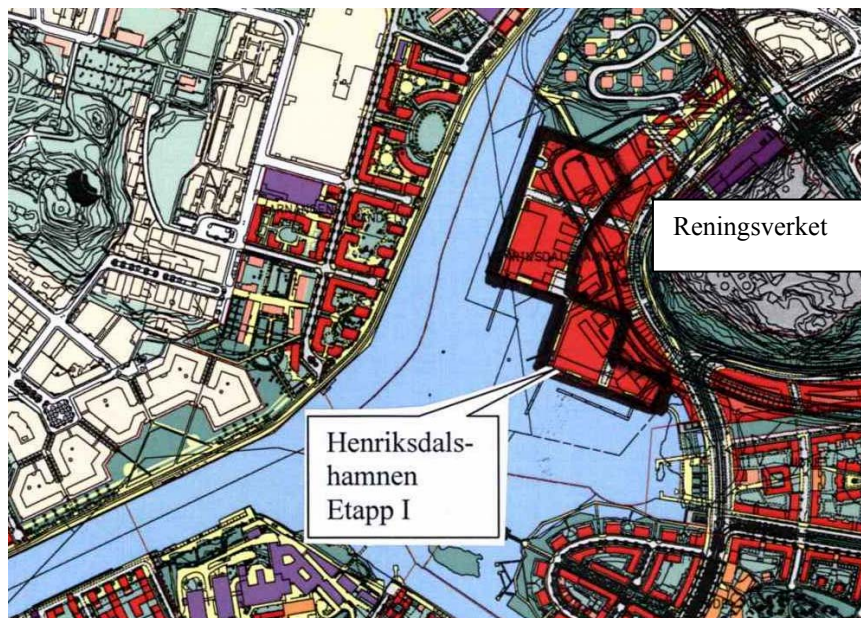
principöverenskommelsen om fortsatt planering för genomförande av Danvikslösen som träffats mellan Stockholm, Nacka och landstinget i september 2003. Det aktuella avtalet innebär att Staden ersätter Stockholm Vatten för dess åtagande med ett belopp som motsvarar den beräknade sammanlagda kostnaden för 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 reningsverket 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 Södermalmstrå 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

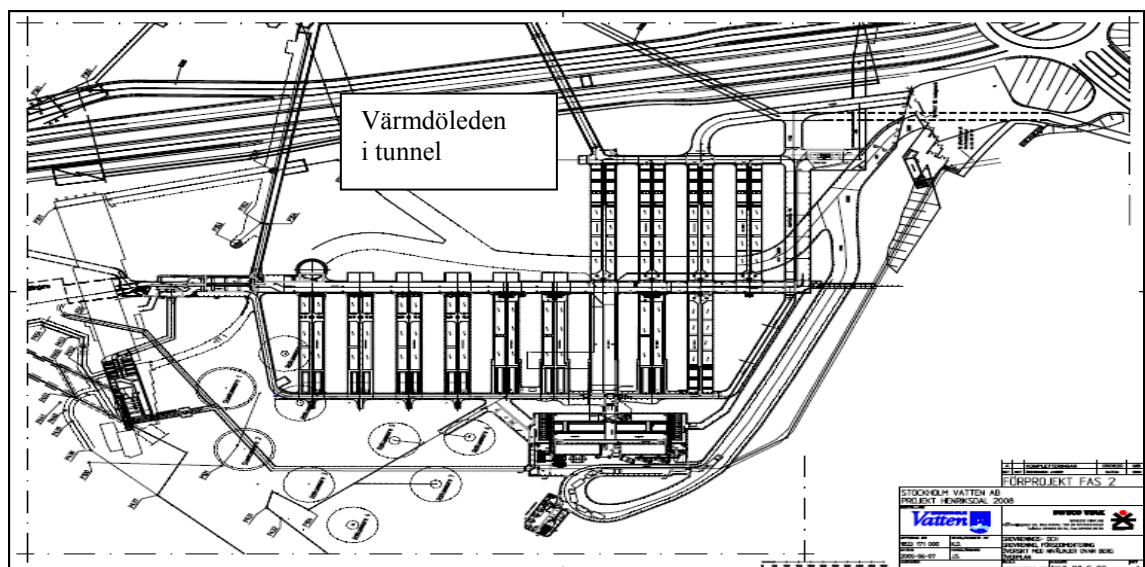
Bilagt avtal om åtgärder mot lukt m.m. vid Henriksdals avloppsreningsverk innehåller i huvudsak följande punkter:

- ombyggnadsförslaget innebär bland annat att hanteringen av transporterna 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 lukstörningar 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 genomförandeavtal 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 värddeförändringen 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. Häri ingår inte trafik- och infrastrukturkostnader för vägtunnel och trafikplatser vilka hänvisas till generalplaneinvesteringar. Stadens intäkter för mark i ovannämnda 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.

S

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

SLUT