

**Handläggare**  
David Langseth  
08-508 265 39**Till**  
Exploateringsnämnden  
2022-11-10

## **Markanvisning för sopsugsterminal inom del av fastigheterna Ladugårdsgärdet 1:54 samt Ladugårdsgärdet 1:9 i Norra Djurgårdsstaden, Östermalm, Till Stockholm Avfall AB**

### **Förslag till beslut**

Exploateringsnämnden anvisar mark för sopsugsterminal inom fastigheterna Ladugårdsgärdet 1:54 och Ladugårdsgärdet 1:9 till Stockholm avfall AB samt ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslaget i utlåtandet.

Johan Castwall  
Förvaltningschef

Sara Lundén  
Avdelningschef

Staffan Lorentz  
Enhetschef

### **Sammanfattning**

#### *Om sopsugsterminalen*

Kontoret föreslår att markanvisa utrymme för en sopsugsterminal inom fastigheterna Ladugårdsgärdet 1:54 och Ladugårdsgärdet 1:9 till Stockholm avfall AB, nedan kallad Stockholm avfall.

Sopsugsterminalen kommer att tjäna den sopsugsanläggningen som planeras för hela Värtahamnen. Sopsugsanläggning som planeras för tre fraktioner och ska försörja ca 1 700 bostäder och

ca 300 000 kvm verksamhetsyta i områdena Kv. Valparaiso samt i Södra Värtan.

Kvartersmarken för sopsugsterminalen ska upplåtas med tomträtt till Stockholm avfall enligt de riktlinjer som kommunfullmäktige beslutar. Avgälden för sopsugsterminal ska uppgå till 72 kr/kvm BTA med värdetidpunkt 2022-01-01. Från värdetidpunkten ska omräkning av avgälden ske med 3 % fram till tillträdesdagen.

#### *Om Kv. Valparaiso*

Sopsugsterminalen planeras inom det pågående detaljplanearbetet för kv. Valparaiso och är samordnat med projektets utbyggnad.

Stadbyggnadsnämnden beslutade 2021-12-20 om Start PM för Kv. Valparaiso. Totalt bedöms ny detaljplan skapa byggrätter för 150 000 kvm ljus BTA fördelat på cirka 130 000 kvm kommersiella ytor samt 20 000 kvm bostadsytor.

Samråd är planerat till Q1 2024 och granskning till Q1 2025.

Kontoret ser positivt på markanvisningen, som är en förutsättning för att stadsutvecklingsområdet Värtahamnen ansluts med sopsug.

## **Bakgrund**

Kommunfullmäktige beslutade den 23 april 2018 om kommunalt huvudmannaskap för sopsugsanläggningar i stadens utvecklingsområden och att Stockholm avfall AB skulle ansvara för dessa.

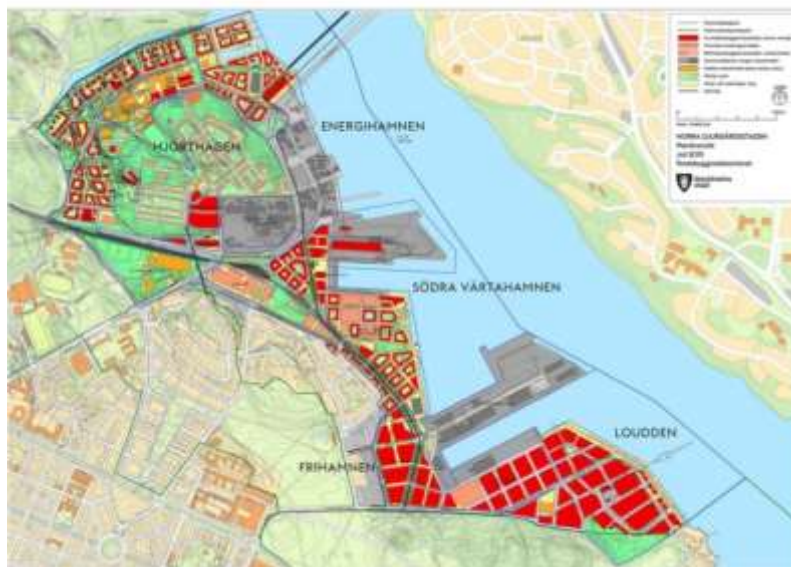
I kv. Valparaiso planeras en sopsugsanläggning för tre fraktioner och ska försörja ca 1 700 bostäder och ca 300 000 kvm verksamhetsyta i områdena Kv. Valparaiso och områdena i Södra Värtan.

Sopsuganläggningar är rörsystem för vacumsugning av avfall från nedkast på fastigheter för bostäder, kontor mm, till en gemensam terminal. Anläggningarna är energi- och yteffektiva system för avfallshantering i tät stadsmiljö och har stora stadsmässiga och arbetsmiljömässiga fördelar jämfört med konventionella system, varför avfallssugssystem förordas för nya stadskvarter enligt Stockholms avfallsplan. De övergripande

långsiktiga målen för stadens avfallshantering är att i möjligaste mån använda miljö- och resurseffektiva maskinella system med god tillgänglighet och god arbetsmiljö.

Sopsugsanläggningens utbyggnad finansieras med anslutningsavgifter som betalas vid tillträdet av fastigheten. För drift, underhåll och reinvestering kommer en avgift att tas ut via avfallstaxan. Avgiften ska betalas enligt den taxa som kommunfullmäktige antar. Avfallstaxan generellt sett är differentierad och ska stimulera till minskade avfallsmängder, färre transporter och god arbetsmiljö.

Kv. Valparaiso ingår i stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden där planering och genomförande pågår för ca 12 000 nya bostäder och ca 35 000 nya arbetsplatser. Värtahamnen är indelat i tre delområden; Värtapiren, kv. Valparaiso och Södra Värtan. Till området anländer många turister med fartyg till Stockholm via Värtapiren och Frihamnspiren.



*Stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden*

Den kommande bebyggelsen i kv. Valparaiso planeras innehålla cirka 130 000 kvm kommersiella lokaler med kontor, kultur och centrumändamål och minst 200 bostäder. Inom planområdet ska också parker och torg uppföras. Planen ska även möjliggöra utbyggnad av infrastruktur, bland annat kollektivtrafik och påfart till Norra Länken från Värtahamnen via tunnel.



*Värtahamnens delområden; Värtapiren, Kv. Valparaiso och Södra Värtan.*

Detaljplanen kommer att bedrivas med utökat förfarande då en miljökonsekvensbeskrivning ska tas fram för att utreda eventuell betydande miljöpåverkan.



*Illustrationsplan, ungefärligt planområde inom röd linje. Inför samråd kommer planstrukturen i Kv. Valparaiso att studeras vidare.*

## Tidigare beslut

2012-05-28 godkände Kommunfullmäktige reviderat inriktningsbeslut för Kv. Valparaiso.

2021-04-29 gav exploateringsnämnden exploateringskontoret i uppdrag att direktanvisa 75 000 kvm ljus BTA till en Ankarbyggaktör via ett jämförelseförfarande.

2021-12-20 beslutade Stadbyggnadsnämnden om Start PM för Kv. Valparaiso.

2022-05-12 beslutade Exploateringsnämnden att utse Convea till ankarbyggaktör för Kv. Valparaiso samt en markanvisning om minst 50 000 kvm ljus BTA.

## **Ärendets beredning**

Genom beslut i Stockholms kommunfullmäktige den 23 april 2018, har Stockholm avfall fått i uppdrag att från den 1 januari 2019 äga och driva stationära sopsugsanläggningar vid nyanläggning i exploateringsområden på stadens mark, där staden i detaljplan ställer krav på sopsugslösningar.

I och med det ovan anförda beslutet ska Stockholm avfall överta ansvaret för sopsugsanläggningarna från Staden. Arbetet med sopsugsanläggningen har påbörjats i Södra Värtan, som är en del av stadsutvecklingsområdet Värtahamnen, genom exploateringskontorets försorg.

Den sopsugsanläggning som planeras för tre fraktioner och ska försörja kommande bostäder och verksamhetsytor i områdena Kv. Valparaiso och Södra Värtan. Antalet bostäder och mängden verksamhetsyta kan komma att förändras under arbetet med respektive detaljplaner.

Sopsugsanläggningen är delvis förberedd med cirka 200 meter sopsugsledning som redan är förlagd i Hamnpirsvägen genom exploateringskontorets förberedande arbeten, vilket slutfördes 2019.

En temporär terminal krävs vilken ska inrymmas i området och upplåtas med ett nyttjanderättsavtal. Denna återanvänds från kontorets arbeten med anläggande av sopsug i Hjorthagen.

Sopsugsanläggningen kommer att förläggas i en 3D-fastighet som konstruktionsmässigt är beroende av angränsande fastigheter

varför det kommer att ställas höga krav på samordning mellan Stockholm avfall och byggaktörer för angränsande fastigheter.

Stockholm avfall ansvar för och bekostar sopsugsteknik och terminalens utförande inom tomträtten.

## **Analys och konsekvenser**

Finansieringsmodellen för sopsugsanläggningar baseras på att samtliga sopsugsprojekt ska finansieras med projektspecifika anslutningskostnader för de fastigheter som ansluts till sopsugsanläggningen. Beslut om allmän sopsugsanläggning i exploateringsprojekt grundar sig till stor del på exploateringsgraden som exploateringskontoret meddelar Stockholm avfall i ett tidigt skede.

Sker förändringar genom att flera fastigheter ansluts kan anslutningsavgifterna justeras ner. Förändringar som innebär att färre fastigheter ansluts kan komma att innebära förluster för projektet. Staden har tagit fram en riskutredning som visar på vilka risker som finns i projekten som kan påverka att kalkylen för sopsugsanläggningen.

Riskutredningen redogör även vilket bortfall av byggrätter som kan uppstå om bangården inte avvecklas. Stockholm avfall ska bära risken för sådana förluster kopplat till befintlig riskutredning. Finansieringsriskerna som kopplar till kommande exploatering bevakas löpande i kommande planarbete för respektive detaljplan.

## **Detaljplan**

Exploateringen kräver ny detaljplan. Start-PM fattades dec 2021. Innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

## **Tidplan**

Samråd kvartal 1 2024

Granskning kvartal 1 2025

Antagande kvartal 2 2025

## **Ekonomiska konsekvenser för staden**

Stockholm avfall ska stå för detaljplanekostnader och övriga kostnader som hör till byggnation av kommande anläggning.

Reviderat inriktningsbeslut för Kv. Valparaiso togs av exploateringsnämnden 2012-05-28. Projektet visade då ett negativt nettonuvärde motsvarande 890 mkr vilket beror på stora och komplexa infrastrukturinvesteringar. Inriktningsbeslutet för Kv. Valparaiso togs tillsammans med inriktningsbeslutet för Södra Värtan där de båda utvecklingsområdena tillsammans genererade ett positivt nettonuvärde.

Under processen med framtagande av ny detaljplan kommer kostnader och intäkter att finjusteras. En av målsättningarna för kommande strukturarbete är att ta fram en struktur som minskar stadens anläggningskostnader för utbyggnaden. Nytt reviderat inriktningsbeslut behöver tas fram innan överenskommelse om exploatering.

## **Hur projektet uppfyller stadens mål**

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument. Norra Djurgårdsstaden är ett av stadens miljöprofilområden och har ett särskilt Miljö- och hållbarhetsprogram (Program för hållbar stadsutveckling) som antogs av kommunfullmäktige år 2020. För varje delområde och utbyggnadsetapp framställs det specifika hållbarhetskrav i ett handlingsprogram, där målen och åtgärderna från övergripande Miljö- och hållbarhetsprogram konkretiseras.

I Handlingsprogrammet för Kv. Valparaiso styrs alla deltagande byggaktörer till ett aktivt hållbarhetsarbete i planering, utbyggnad och förvaltning av verksamhetslokaler, bostäder och annat. Ett exempel är att byggavfallet begränsas till max 20 kg/m<sup>2</sup> bruttoarea och energiförbrukningen i uppförda byggnader får högst vara 50 kWh/m<sup>2</sup> A<sub>temp</sub>. Byggaktörerna skall även redovisa hur man återbrukar och återvinner material inom minst fem materialgrupper.

Handlingsprogrammet utgör en bilaga till markanvisningsavtalet där Stockholm avfall åtagit sig att uppfylla tillämpliga delar av.

## **Arbetsplatser och lokaler**

Aktuell markanvisning kommer att bidra med ett mindre antal arbetsplatser i området.

## Miljö

Kontoret bedömer att detaljplanens genomförande antas medföra betydande miljöpåverkan enligt PBL och Miljöbalken. De miljökonsekvenser som kommer att utredas och beskrivas inom ramen för Kv. Valparaíso's detaljplan är buller, risk- och säkerhet, vattenkvalitet, kulturmiljö och landskapsbild, föroreningar i mark, luftkvalitet, klimatpåverkan och naturmiljö.

## Kompensation för ianspråktagen grönyta

Förslaget tar ingen grönyta i anspråk. Exploateringen sker på hårdgjord mark.

## Påverkan på barn

Sopsugsanläggningen bedöms generera en positiv påverkan på barnperspektivet då antalet tunga fordon inom Kv. Valparaíso samt Södra Värtan kommer att minska.

## Genomförandefrågor

### Tidplan och kommande beslut

Granskning av detaljplanen planeras till första kvartalet 2025. Exploateringen kommer vara beroende av och samordnas med stadens arbeten med sanering av mark, ledningsflyttar och anpassning av gator. Bolagets byggstart bedöms kunna ske år 2027.

## Risker och osäkerheter

### Detaljplan

#### Buller

Utvecklingsområdet exponeras dels från trafikbuller, framför allt från Norra länken och Södra Hamnvägen, och dels från buller från kryssningsfartygen vilket klassas som externt industribuller. Fartygen alstrar buller i form av impulsljud t.ex. vid körning över ramper samt lågfrekvent buller t.ex. från fartygens fläktar. Bullerföresättningsarna påverkar i hög grad typ av bebyggelse och hur den kan placeras inom planområdet.

#### Farligt gods

I utvecklingsområdets närhet hanteras farligt gods bl.a. vid Värtapiren, Värtaverket och Energihamnen. Transporter med

farligt gods går i planområdets närhet och till viss del inom planområdet på Norra Länken, Värtabanan samt på Hamnpirsvägen. Delar av planområde är beläget inom 100 meter från fastighetsgränsen till Värtaverket som klassas enligt den högre kravnivån i Seveso III –direktivet.

#### **Bangård**

Befintlig bangårds utbredning utreds och kan få konsekvenser på omfattningen av tillkommande exploatering.

#### **Kollektivtrafik**

En kollektivtrafikutredning har tagits fram av Trafikförvaltning/Region Stockholm under 2020. Utredningen visar att det finns ett stort behov av ny kapacitetsstark och effektiv kollektivtrafik i Norra Djurgårdsstaden. Genom Kv. Valparaiso planeras för kapacitetsstark kollektivtrafik samt buss i Norra Hamnvägen. Beslut kring vilket trafikslag som ska utgöra den kapacitetsstarka kollektivtrafiken saknas.

#### **Genomförande**

Byggnation av sopsugsanläggningen har delvis redan påbörjats i och med ledningarna i Hamnpirsvägen och Hangövägen. Sopsugsanläggningen beräknad driftsättas successivt. Första området som kommer anslutas är norra Södra Värtan vilket beräknas ske under 2025. Sopsugsterminalen beräknas tidigast kunna byggas i Kv. Valparaiso 2027 varför en temporär sopsugsterminal kommer att placeras i området från och med 2025.

#### **Exploateringskontorets förslag**

Kontoret ser positivt på markanvisningen, som säkerställer utbyggnaden av sopsugsanläggning i Värtahamnen. Utvecklingen av Kv. Valparaiso är en förutsättning för att Värtahamnen skall bli en helhet med naturliga kopplingar till omkringliggande stadsstruktur.

#### **Slut**

#### **Bilagor**

1. Markanvisningsavtal Stockholm avfall AB