

Handläggare
Kristina Glitterstam
08-508 876 72

Till
Exploateringsnämnden
2023-05-11

Markanvisning för transformatorstation inom fastigheten Mårtensdal 6 i Södra Hammarbyhamnen till Ellevio AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för transformatorstation inom fastigheten Mårtensdal 6 till Ellevio AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Thomas Andersson
Förvaltningschef

Sverker Henriksson
T.f. Avdelningschef

Kajsa Ek
Enhetschef

Sammanfattning

Ellevio AB har ansökt om markanvisning inom fastigheten Mårtensdal 6 i syfte att få tomträtt. Ellevio har verkat på platsen sedan 1930-talet och utvecklat elnätverksamhet med bland annat transformatorer och ställverk. De planerar att fortsätta utbyggnad och förnyelse av stationen för att framtidssäkra elförsörjningen i södra Stockholm. Stationen är sedan en tid klassad såsom skyddsobjekt. Bolaget har hittills haft arrende i Mårtensdal.

Detaljplan för området vann laga kraft 2016-04-12.

Exploateringskontoret
Projektutveckling Västerort,
Innerstaden och Stora projekt

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 876 72
Växel 08-508 276 00
kristina.glitterstam@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Markanvisningsområdet utgörs av industrimark och är cirka 12 000 kvm stort. Runt området pågår en rad projekt. Skanska Fastigheter AB bygger kontor inom grannfastigheten Mårtensdal 17 och Mårtensdal 18. Sveriges största betongfabrik är belägen intill och strax norr om markanvisningsområdet ska tunnelbanans blå linje få en ny uppgång. Svenska kraftnät bygger för närvarande en transformatorstation väster om markanvisningsområdet. Denna ska förbindas med en jordkabel via Ellevios område till City Link, vilket är en del av projektet Stockholms Ström.

Marken avses upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr.

Sammanfattningsvis ställer sig exploateringskontoret positivt till markanvisningen. Kontoret anser att en upplåtelse med tomträtt är mer lämplig för verksamheten än ett arrende, eftersom stationen är klassad som skyddsobjekt och en tomträtt är långsiktigt tryggare för tagaren.

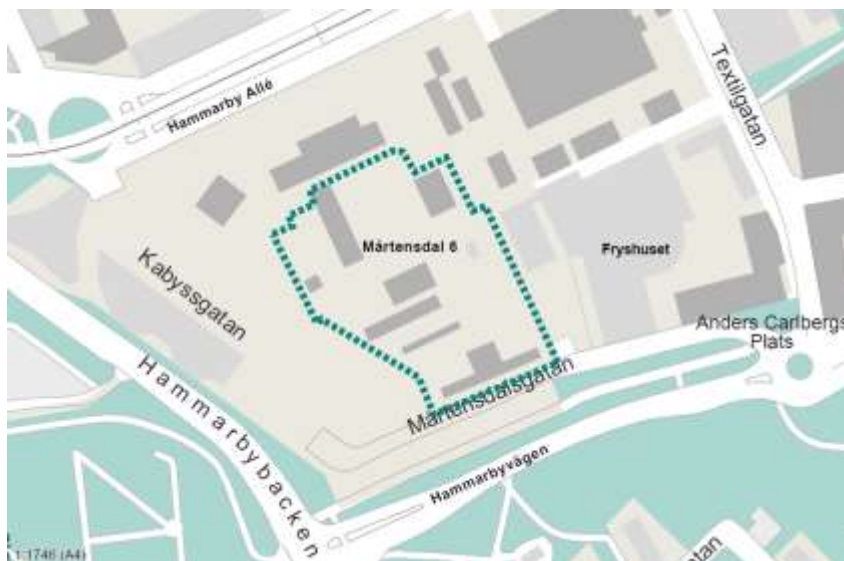
Bakgrund till markanvisningen

Ellevio AB har inkommit med en markanvisningsansökan med syfte att få tomträtt för ställverksstationen Skanstull inom fastigheten Mårtensdal 6.

Bolaget har verkat på platsen sedan 1930-talet, då på ett större område än den aktuella fastigheten. Stationen är en högspänningsanläggning och innehåller transformatorer, likriktarstation, ställverk och personalutrymmen. Stationsområdet är sedan en tid klassat som skyddsobjekt, det vill säga en samhällsviktig anläggning med förhöjt behov av skydd mot exempelvis sabotage.

Ellevio, eller bolag i dess tidigare form, har sedan start haft arrendeavtal med staden.

För området gäller detaljplan 2012-02448 enligt vilken fastigheten är avsedd för industriändamål.



Karta över Mårtensdal. Aktuellt område är markerat med streckad linje.

Tidigare beslut

Inom kvarteret Mårtensdal och inom samma projektområde tecknades 2016 en överenskommelse om exploatering med försäljning med Skanska Fastigheter AB. Då överenskommelsen godkändes av exploateringsnämnden 2016-02-06 togs också ett genomförandebeslut om 48,3 mnkr.

Markanvisning

Förslaget innebär att Ellevio bygger ut och förnyar sin elnätsverksamhet inom området. Platsen kommer även fortsättningsvis innehålla en ställverksstation med transformatorer och likriktarstation.



Ortofoto där markanvisningsområdet är markerat med streckad linje

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Förslag till markanvisningsavtal bifogas detta tjänsteutlåtande (Bilaga 1). Det innebär sammanfattningsvis

- Markanvisningsområdet ska fortsatt förbli område för transformatorstation/elnätsverksamhet.
- Markanvisningsområdet ska upplåtas med tomträtt.
- Ellevio står för nödvändiga utrednings- och projekteringskostnader samt för hantering av eventuella markföroreningar i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas för industriverksamhet.
- Avgälden ska uppgå till 196 kr/kvm TA i prisläge 2022-05-01 och ska regleras med 3 procent per år fram till tillträdesdagen.

Expertrådet har godkänt ärendet 2022-06-02 (dnr E2021-01004).

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 miljoner kronor varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna fattas på delegation inom kontoret.

Marken avses upplåtas med tomträtt.

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision och mål i stadens budget. Följande punkter har direkt bäring på projektet.

Vision 2040

Under rubriken en växande storstad lyfts bland annat tekniska försörjningssystem upp som en nyckelfråga, i vilken *hållbar energiförsörjning* ingår.

Stadens budget 2023

Exploateringsnämnden ska säkerställa ett hållbart samhällsbyggande och skapa förutsättningar för stadens bostadsmål om 140 000 bostäder till år 2030 med tillhörande infrastruktur och samhällsservice.

Ett hinder för att staden ska kunna fortsätta växa är dagens eleffektbrist och nätkapacitetsbrist. Exploateringsnämnden har ett viktigt uppdrag att bidra till stadens arbete med att få till en proaktiv strategisk planering för elnätet och en hållbar elanvändning.

Miljö

Då tidigare verksamhet i området kan ha orsakat föroreningar kan marksaneringsåtgärder bli aktuella inom området. Ellevio ska med anledning av det upprätta en handlingsplan i samråd med staden.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Ingen grönyta tas i anspråk. Marken runt byggnaderna utgörs idag av asfalt och relativt omfattande ytor av grus/makadam. Bolaget kommer att tillföra grönska i den mån det är möjligt genom att plantera torrängsväxter samt enstaka träd, företrädesvis tall för att stärka den svaga länken mellan Årtaskogen och Nackareservatet.

Hållbarhetskrav

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm", med undantag för avsnitt 2 (miljökrav gällande hållbar energianvändning) eftersom industrianläggningar är undantagna energideklaration enligt Förordning om energideklaration för byggnader, samt avsnitt 3 (miljöanpassade transporter) då området dels är inhägnat skyddsobjekt dels ej är stadigvarande arbetsplats.

Tillgänglighet

Tillgänglighetsfrågor är inte aktuella då området inte är avsett för allmänheten.

Påverkan på barn

Projektet kommer inte att ha någon påverkan, vare sig positiv eller negativ, på barn.

Jämställdhet

Jämställdhetsfrågor är inte aktuella i projektet.

Konstnärlig utsmyckning

Konstnärlig gestaltning är inte aktuell i projektet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Ellevio planerar att starta utbyggnad och förnyelse av stationen omgående.

Nästa beslutstillfälle infaller vid överenskommelse om exploatering, preliminärt juni 2023. Tomträttsavtal tecknas på delegation.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Markanvisningsområdet ligger i en tät bebyggelse med flera pågående projekt intill. Svenska kraftnät genomför projektet Stockholms ström, Skanska fastigheter planerar kontorsbebyggelse, Förvaltning för utbyggd tunnelbana bygger en ny tunnelbaneuppgång och Betongindustrin driver Sveriges största betongfabrik intill. Sammantaget kräver detta samordning

både i tid och rum mellan parterna. Risk finns för påverkan på tidplanen.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet och dess betydelse för elförsörjning av södra Stockholm.

Slut

Bilagor

1. Markanvisningsavtal