

Handläggare
Katarina Johansson
08-508 264 20**Till**
Exploateringsnämnden
2014-03-13

Markanvisning för transformatorstation inom fastigheten Örby 4:1 i Högdalen till Affärsverket Svenska Kraftnät

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för transformatorstation inom fastigheten Örby 4:1 till Affärsverket Svenska Kraftnät och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Krister Schultz
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Larisa Freivalds
Enhetschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 20
Växel 08-508 276 00
katarina.i.johansson@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Sammanfattning

Affärsverket Svenska Kraftnät, nedan kallat affärsverket, har ansökt om markanvisning för en ny 400/220 kV transformatorstation, ca 18 000 kvm, i närheten av Fortums befintliga ställverk i Högdalen. Etableringen av ett nytt 400 kV ställverk i Högdalen

är en del av City Link, (kraftförbindelsen som är en del av ett nytt elnät i Stockholm).

Affärsverket ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 1 480 kr per kvadratmeter tomtareal.

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.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Etableringen av en ny 400/220 kV transformatorstation styrs av:

- befintliga ledningssträckningar
- närheten till Fortums befintliga ställverk i Högdalens företagsområde
- den planerade markkabelförläggningen mellan Örby och Högdalen

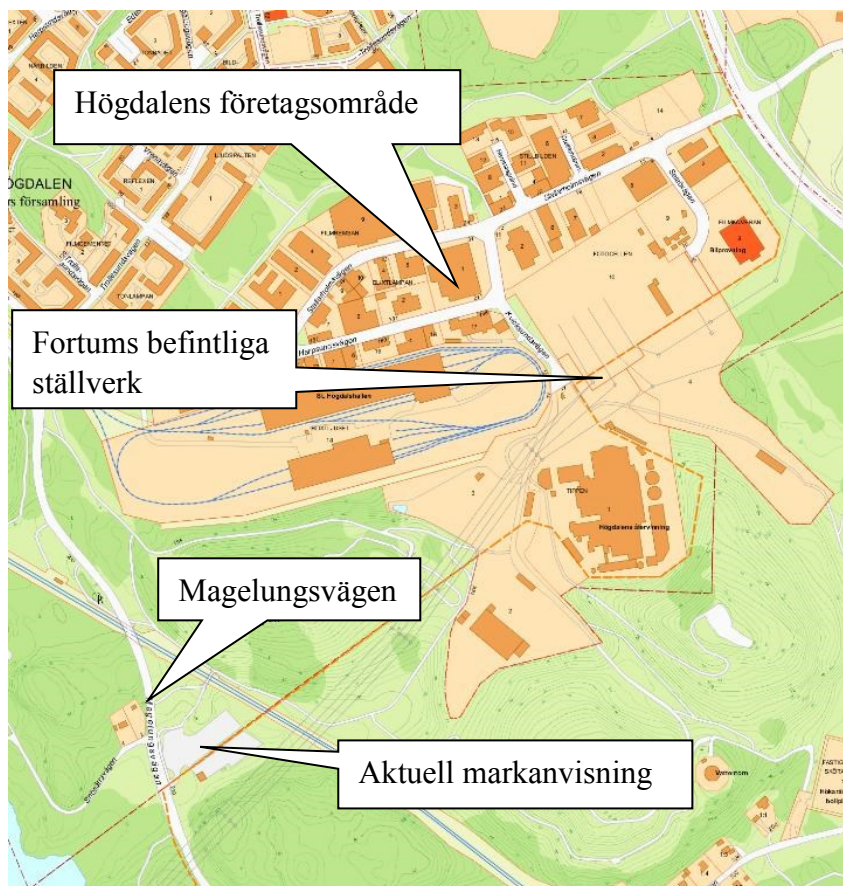
Exploateringskontoret har tillsammans med affärsverket och stadsbyggnadskontoret kommit fram till att läget inom Örby 4:1, intill Magelungsvägen, är det lämpligaste läget för en ny transformatorstation. Kontorets förslag är att affärsverket får en markanvisning för detta område.

Bakgrund till markanvisningen

Affärsverket Svenska Kraftnät, nedan kallat affärsverket, har ansökt om markanvisning för en ny 400/220 kV transformatorstation, ca 18 000 kvm, i närheten av Fortums befintliga ställverk i Högdalens företagsområde.

Etableringen av ett nytt 400 kV ställverk i Högdalen är en del av City Link, (kraftförbindelsen som är en del av ett nytt elnät i Stockholm).

Syftet med den nya transformatorstationen i Högdalen är dels att transformera ned 400 kV till 220 kV, dels att ingå i den nya högspänningsringen för Stockholm.



Det aktuella området saknar en detaljplan. Exploateringen kräver en detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av ny 400/220 kV transformatorstation, ca 18 000 kvm, i närheten av Fortums befintliga ställverk i Högdalens företagsområde.

Etableringen av en ny 400/220 kV transformatorstation styrs av:

- befintliga ledningssträckningar
- närheten till Fortums befintliga ställverk i Högdalens företagsområde

- den planerade markkabelförläggningen mellan Örby och Högdalen



Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Marken kommer att säljas.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med affärsverket enligt detta utlåtande.

Expertrådet har godkänt ärendet 2013-11-06 (dnr E2013-385-1438).

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret.

Affärsverket ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 1 480 kr per kvadratmeter tomtareal.

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

Affärsverket ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Offentlig service

Etableringen av ett nytt 400 kV ställverk i Högdalen är en del av City Link, kraftförbindelsen som är en del av ett nytt elnät i Stockholm. Projektet kan ses som ett bidrag till målet att i planeringen tillgodose behovet av offentlig service.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. Det aktuella området ligger i den regionala grönkilen Hanveden. Det område som är aktuellt för markanvisning är dock redan en ianspråktagen yta för upplag av grus, sand och jord.

Kontorets bedömning är att transformatorstationen inte medför någon betydande påverkan på rekreation, landskap, naturmiljö/ekologi, hydrologi, markföroreningar, fornlämningsområden och kulturmiljöer.

Elsäkerhetsverkets krav skall beaktas i detaljplanearbetet. Det finns inga gränsvärden för skyddsavstånd till befintlig bebyggelse, men i placeringen av transformatorstationen inom tomten skall man beakta befintlig bostadsbebyggelse väster om Magelungsvägen.

Sammantaget bedöms projektet genomförbart på platsen.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 18 månader. Bolaget planerar sin byggstart till år 2016/2017 och idrifttagning av stationen 2020.

Nästa beslutstillfälle infaller vid försäljning, preliminärt andra kvartalet 2015 inför tecknandet av en överenskommelse om exploatering och försäljning. När exploateringsavtal ska träffas med exploitören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta bedöms kunna ske på delegation, då stadens kostnader understiger 10 mnkr.

Risker och osäkerheter

Skyddsavstånd till befintlig bostadsbebyggelse kommer att beaktas i detaljplanearbetet. Inga övriga särskilda risker eller osäkerheter bedöms föreligga.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och trafikkontoret.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Enske-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret föreslår en markanvisning inom Örby 4:1 intill Magelungsvägen till Affärsverket Svenska Kraftnät. Den nya transformatorstationen kommer att vara en viktig station för elförsörjningen inom Stockholmsregionen.

Exploateringskontoret har tillsammans med affärsverket och stadsbyggnadskontoret kommit fram till att det aktuella läget är det lämpligaste utifrån befintliga ledningssträckningar, närheten till Fortums befintliga ställverk i Högdalen och den planerade markkabelförläggningen mellan Örby och Högdalen.

Slut