

Handläggare
Denise Silveti Bustillos
08-508 264 34**Till**
Exploateringsnämnden
2018-11-15

Stamnätstation inom fastighet Örby 4:1 i Högdalen. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom Örby 4:1 omfattande investeringsutgifter om 34,9 mnkr och investeringsinkomster om 15,3 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.

Håkan Falk
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefBritta Eliasson
Enhetschef

Sammanfattning

Exploateringsnämnden markanvisade 2014-03-13 mark till Svenska Kraftnät, nedan kallat Bolaget, för uppförande av en stamnätstation vid Magelungsvägen, nära en befintlig transformatorstation vid Högdalens industriområde. Markanvisningsavtalet förlängdes 2016-06-03 och sedan ytterligare en gång 2018-10-05.

Projektet är en del av ett större åtgärdsprogram för att säkerställa elförsörjningen i hela Stockholmsregionen, kallad Stockholm Ström. För att inte försena Stockholm Ström tidsplan så måste ett genomförandebeslut tas tidigt i projektet eftersom det finns

markåtgärder som måste utföras under våren 2019 till planerad byggstart.

De kommunala utgifterna består huvudsakligen av tre delar: bortforsling av schaktmassor/marksanering, flytt av ledningar, omdragning av en parkväg samt grönkompensation för ianspråktagen grönyta och intrång i ekologiska samband. Det finns en risk för att en huvudvattenledning tillhörande Stockholm Vatten och Avfall kan behövas flyttas i samband med projektet. Då projektet intäcker i nuläget inte täcker hela kostnaden för en eventuell ledningsflytt så har Bolaget åtagit sig att stå för de kostnader som överskrider projektets budget.

Detaljplanen är klar för antagande under våren 2019. Då kan marken överlåtas med äganderätt till Bolaget. Priset för kvartersmarken för transformatorstation är 1480 kr per kvadratsmeter i 2013 års prisnivå. Kontoret bedömer att exploateringen ger eventuellt ett marginellt överskott till staden.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 1 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 35,5 mnkr. Reavinsten beräknas uppgå till 13,9 mnkr. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 100 %.

Framtida försäljningsinkomster beräknas till 21 mnkr. Expertrådet kommer att behandla ärendet i samband med att överenskommelse om exploatering tecknas.

Bakgrund

Syftet med projektet är att möjliggöra byggnation av en ny stamnätstation vid Magelungsvägen som del av projektet Stockholm Ström. Stamnätstationen är en större transformatorstation med syfte att transformera ner spänningsnivåerna till det distribuerande regionnätet.



Föreslagen placering av stamnätstationen mellan Nynäsbanan och Magelungsvägen

Flera platser studerades i samband med att Bolaget inkom med en markanvisningsansökan för en ny stamnätstation i närheten av Högdalens industriområde. En förutsättning var att stationen skulle ligga i närheten av Ellevios befintliga transformatorstation i Högdalens industriområde. Nuvarande plats valdes med avseende på anläggningens funktionella krav och riskfaktorer samt anläggningens påverkan på närliggande bebyggelse och infrastruktur. Området har tidigare använts som upplag för hantering av schaktmassor.

Omfattningen av anläggningsytan har varierat under projektets gång. Från att ha varit ett luftisolerat ställverk så är avsikten i nuläget att uppföra ett gasisolerat (GIS) ställverk vilket kräver mindre markyta för samma kapacitet.

Projektet styrs av en stram tidsplan eftersom det är ett av femtio delprojekt inom Stockholm Ström. Byggnation av stamnätstationen måste därför påbörjas senast sommaren 2019. Detaljplanen planeras gå ut på granskning 2019 under kvartal 1 för att sedan antas under kvartal 2.

Under projektets gång har kostnader tillkommit som fördyrar projektet såsom markåtgärder och omläggning av Stockholm Vatten och Avfalls huvudvattenledning. Kostnaden för omläggningen uppskattas till ca 15 mnkr. Då detta inte täcks

inom projektet intäkter så har Bolaget åtagit sig stå för eventuella ledningskostnader som överskrider projektets budget.

Det finns idag schaktmassor från tidigare upplagsverksamhet som måste forslas bort och saneras inför byggstart. Den beräknade kostnaden för detta blir ca 6 mnkr. Massorna måste tas bort oavsett användning av marken. Detta genomförandebeslut möjliggör att massorna tas bort under våren 2019 så att stamnätstationen kan börjas anläggas så snart detaljplanen vunnit laga kraft och marken överläts.

Tidigare beslut

Inriktningsbeslut för stamnätstationen godkändes av exploateringsnämnden 2016-03-10.

Stadsbyggnadsnämnden godkände 2016-03-15 start-pm för planläggning av fastigheten Högdalen 1:2 i stadsdelarna Högdalen och Fagersjö (Stamnätsstation).

Ekonomiska konsekvenser för staden

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

I detta ärende uppgår investeringen till 35,5 mnkr.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för ett pris som i nuläget är 1 552 kronor per kvadratmeter tomtareal.

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av stamnätstationen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser

och beaktar de ekonomiska konsekvenserna både för investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 1 mnkr.

Marken kommer att säljas.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 35,5 mnkr, varav 1,1 mnkr är utgifter före år 2018, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst markåtgärder så som bortforsling och sanering av schaktmassor, elledningsflytt, tillgängliggörande av parkväg och grönkompensation. En omläggning av huvudvattenledningen som eventuellt måste genomföras ingår i utgifterna.

Inkomsterna beräknas till ca 15,3 mnkr, varav huvuddelen utgörs av exploateringsintäkt som Bolaget bidrar med om huvudvattenledningen måste flyttas. Försäljningsinkomster som avser markförsäljning beräknas till 21 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 13,9 mnkr.

Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 100 %.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 35,5 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 15,3 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2017	2018	2019	2020	2021	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-1,1	-2,8	-25,0	-6,2	-0,3	0,0	-35,5
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	15,3	0,0	0,0	0,0	15,3
Nettoutgift (-) /-inkomst	-1,1	-2,8	-9,7	-6,2	-0,3	0,0	-20,2
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	21,0	0,0	0,0	21,0

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2019. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2018	2019	2020	2021	2022	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	
Internränta	0,0	0,0	-0,1	-0,1	-0,1	max -0,1	
Avskrivningar	0,0	0,0	-0,3	-0,3	-0,3	max -0,3	år 2020
Reavinster/förluster	0,0	0,0	13,9	0,0	0,0	0,0	totalt 13,9
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	13,5	-0,4	-0,4		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och 0	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och 0	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		

Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 0,4 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Reavinsten beräknas uppgå till 13,9 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Inför genomförandebeslut redovisas följande ekonomiska osäkerheter:

Markföroreningar

Eftersom marken under schaktmassorna inte är möjliga att undersöka förrän massorna är borta så är det svårt att veta omfattningen av eventuella markföroreningar. Provtagningar på andra delar av planområdet indikerar dock på att förekomsten markföroreningarna är begränsad. På grund av osäkra

markförhållanden ingår det i projektkalkylen en riskpeng för eventuell marksanering.

Huvudvattenledning

En eventuell flytt av huvudvattenledningen som idag korsar planområdet påverkar utgifterna men kommer att bekostas av Bolaget för den del som inte kan täckas av markintäkten.

Slutsats-ekonomi

Utgångspunkten för projektet är att det inte ska gå med underskott. De utgifter som inte kan täckas av försäljningsintäkter får bekostas av Bolaget. Därför har projektet ett litet positivt nettonuvärde och en liten ekonomisk risk för staden.

Utgiftskostnaderna är tidigt uppskattade men relativt välkända. Den stora riskposten är kostnaden för huvudvattenledningsomläggning. Bolaget har därför tagit på sig den del av kostnaden som överstiger projektets intäkter.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Uppförandet av en stamnätsstation kommer att utgöra en viktig matningspunkt för att trygga elförsörjningen i södra Stockholm och bidra till förutsättningarna för en långsiktig stadsutvecklingspotential.

Miljö

Projektområdet ligger inom den regionala grönkilen Hanveden. Det området som ska exploateras ligger dock i en yta som tidigare var ianspråktagen för ett upplag av grus, sand och jord. Tidig naturvärdesinventering konstaterade att marken där stamnätstationen ska anläggas till största delen har lågt naturvärde och orsakar inte en påtaglig skada ur naturvårdssynpunkt. Bolaget har även åtagit sig att anlägga nödvändiga dagvattenåtgärder för anläggningen inom planområdet.

En miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram inför detaljplanens granskningsskede och projektets genomförande bedöms ha små konsekvenser för miljön. Enligt geotekniska

undersökningar har inga markföroreningar av svårare karaktär funnits.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Som del av grönkompensationen så kommer det närliggande naturområdet och parkvägen att rustas upp och tillgängliggöras. Ekdungen nordväst i planområdet kommer att bevaras och fladdermusholkar kommer att placeras ut. Eventuella ytterligare kompensationsåtgärder kommer att utredas längre fram under planprocessen.

Projektet skapar genom dessa förutsättningar en plats som kan fungera som en nod mellan rekreationsområdena Rågsveds friområde och Högdalstopparna.

Genomförandefrågor

Tidplan

Granskning av detaljplanen planeras under våren 2019 och antagande planeras till juni 2019.

Bolaget planerar byggstart av stamnätstation under 2019 och den vara färdigställd till år 2022.

Risker och osäkerheter

En risk som kan medföra en förlängning av genomförandetiden är de osäkra markförhållanden under schaktmassorna eftersom det kan påverka behovet av omhändertagandet av förorenade massor. Det är av vikt att påbörja bortforslingen av schaktmassorna tidigt för att möjliggöra provtagningar av hela markytan.

Kommunikation

Kontoret har en kontinuerlig dialog med berörda förvaltningar och har diskuterat förslaget med miljöförvaltningen, trafikkontoret och stadsdelsförvaltningen.

Kontorets sammanfattande bedömning

Stamnätsstationen kommer att utgöra en viktig elförsörjningsinfrastruktur för södra Stockholm. Genom att flera befintliga luftledningar rivs så frigörs även ytterligare ytor för stadens framtida utveckling. Projektet kommer även i sin helhet genom investeringar i parkåtgärder bidra till att tydligare koppla samman gröna områden med ekologiska värden.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal