

**Handläggare**  
Johan Skutin  
08-508 266 73

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2017-03-08

**Återvinningscentral, förbehandlingsanläggning, matavfallsanläggning, värmeverk och därmed samhörigt ändamål inom del av fastigheterna Tippen 2, Tippen 4 och Örby 4:1 i Högdalen och del av Gubbängen 1:1 i Fagersjö. Reviderat inriktningsbeslut samt delgenomförandebeslut.**

**Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden ger exploateringskontoret i uppdrag att fortsätta utredningsarbetet (reviderat inriktningsbeslut).
2. Exploateringsnämnden godkänner den del av genomförandet av exploatering inom Tippen 4 som avser flytt av fjärrvärmelledning (Farstaledningen) för att möjliggöra en ny matavfallsanläggning m.m. omfattande investeringsutgifter om 20 mnkr och ger exploateringskontoret i uppdrag att genomföra beställning av ledningsflytten (delgenomförandebeslut).

Håkan Falk  
Förvaltningschef

Gunnar Jensen  
Avdelningschef

**Exploateringskontoret**  
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 266 73  
Växel 08-508 276 00  
johan.skutin@stockholm.se  
exploateringskontoret@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
stockholm.se

Britta Eliasson  
Enhetschef

## Sammanfattning

Projektet syftar till att möjliggöra en ny matavfallsanläggning samt utbyggnad av värmeverket vilket ger stora samordnings- och miljövinster. Projektet stämmer väl med Söderortsvisionen, stadens budget och stadens önskemål att utveckla Högdalens industriområde till ett miljöteknikkuster.

Projektet innebär för stadens del investeringar i flytt av fjärrvärmeledningar, ombyggnad av gång- och cykelväg, samt kompensation för det område som nu tas i anspråk för verksamheter.

Stadens utgifter har nu ökat främst till följd av högre kostnad för flytt av fjärrvärmeledningen, varför ett reviderat inriktningsbeslut behövs.

Investeringsanalys enligt nuvärdemetoden för hela projektet redovisar ett nettonuvärde om 2 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 42,9 mnkr och försäljningsinkomsterna beräknas till ca 21,6 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2017-10-05. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 102%.

Staden har anvisat mark inom Tippen 4 för att Stockholm Avfall AB (nedan kallat SVAB) ska kunna bygga en ny matavfallsanläggning. För att bereda mark för SVAB:s anläggning behöver Stockholm Exergi AB (nedan Sthlm Exergi), tidigare AB Fortum värme samägt med Stockholms stad, flytta på en av sina stora fjärrvärmeledningar, vilket Staden är med och bekostar. Om matavfallsanläggningen ska kunna byggas enligt gällande tidplan, behöver Sthlm Exergis fjärrvärmeledning ha flyttats senast sommaren 2019. Arbetet med en sådan ledningsflytt tar ca ett år. Staden har redan beställt projektering av ledningsflytten. Nu behöver själva ledningsflytten beställas, för att arbetena ska kunna inledas under sommaren 2018. Därför föreslås nu att exploateringsnämnden tar ett delgenomförandebeslut med investeringsutgift om 20 mnkr i ett tidigt skede.

Detaljplanearbete för området pågår. Granskningstid för detaljplanen är planerad till jun-aug 2018. Sedan detaljplanearbetet har avslutats och fastighetsbildning har skett kommer Staden att ha intäkter från markförsäljning och tomträttsavgälder.

Trots vissa risker såsom markföroreningar, osäkra arealuppgifter, intentionsavtalets fullföljande, buller, naturmiljö, Gökdalens våt-

mark, dagvatten, försenad tidplan och läget ovanpå tunnelbaneutbyggnadens planerade underjordiska spår och depåområde (FUT), bedömer kontoret att det finns sätt att hantera riskerna och att det därmed finns relativt goda förutsättningar för att projektet ska kunna genomföras.

## **Innehåll**

<b>Bakgrund .....</b>	<b>3</b>
<b>Flytt av fjärrvärmeledning.....</b>	<b>5</b>
<b>Reviderat inriktningsbeslut .....</b>	<b>6</b>
Ekonomiska konsekvenser för staden .....	6
<b>Delgenomförandebeslut.....</b>	<b>8</b>
Ekonomiska konsekvenser för staden .....	9
<b>Hur projektet uppfyller stadens mål.....</b>	<b>11</b>
<b>Genomförandefrågor .....</b>	<b>11</b>
<b>Kommunikation .....</b>	<b>12</b>
<b>Kontorets sammanfattande bedömning.....</b>	<b>13</b>
<b>Bilagor .....</b>	<b>13</b>

## **Bakgrund**

### **Tidigare beslut**

Exploateringsnämnden beslutade 2015-09-24 om markanvisning för sorterings-, matavfalls-, biokol- och rötningsanläggning inom del av fastigheterna Tippen 4 och Örby 4:1 i Högdalen till SVAB, samt fattade även ett inriktningsbeslut som omfattade investeringar för Staden på 16,7 mnkr.

Markanvisningsavtalet reglerar bland annat att Staden tillsammans med de ledningsägande bolagen ansvarar för nödvändig flytt av fjärrvärmeledning och andra ledningar inom området.



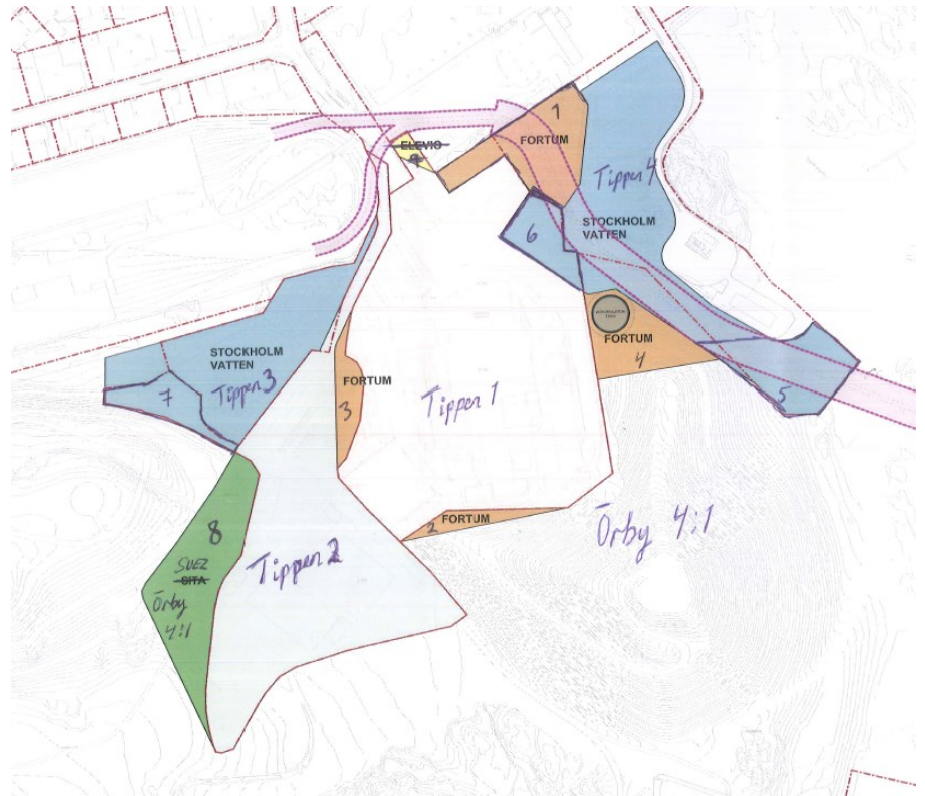
I övrigt har fyra markanvisningar skett i området:

- Exploateringsnämnden 2016-12-15 till SVAB.
- Exploateringsnämnden 2017-03-09 till SVAB, Sthlm Exergi (då Fortum Värme) och Suez Recycling AB (nedan Suez). Markanvisningen till SVAB kompletterade den från 2015 och omfattade delvis ett annat område. Förändringen föranleddes av att det planerade läget för matavfallsanläggningen behövde flyttas pga. tunnelbaneutbyggnadens planerade underjordiska spår och depåområde (FUT).

Stadsbyggnadsnämnden godkände 2017-03-23 en start-PM för detaljplaneläggning. Samråd skedde under hösten 2017. Granskning planeras till sommaren 2018, och därefter kan antagande av detaljplanen ske.

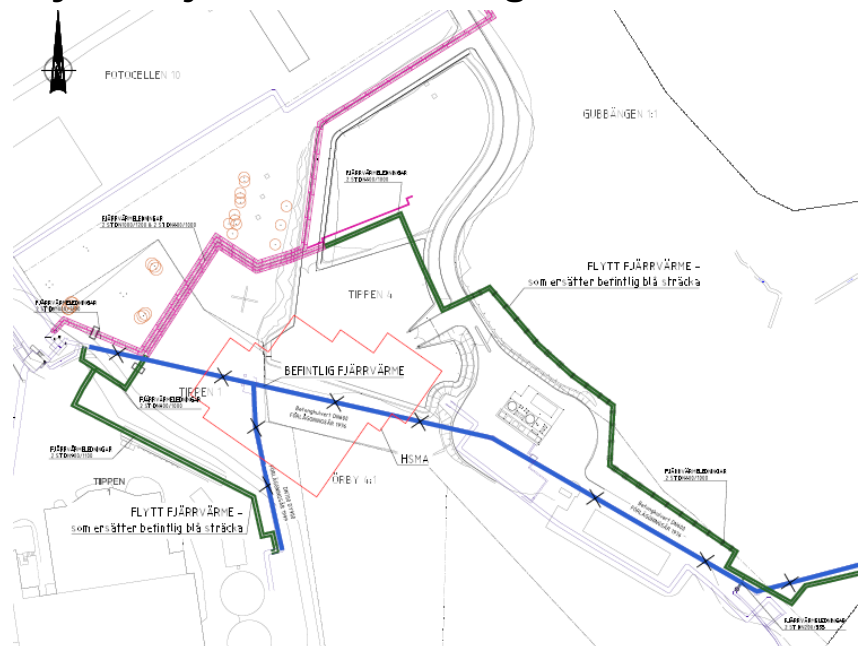
### Intentionsavtal

Exploateringskontoret, Sthlm Exergi (då Fortum Värme), SVAB och Suez har tecknat ett intentionsavtal som rör fastigheterna Tippen 1-4, Örby 4:1 och Gubbängen 1:1, för att reglera parternas intentioner angående köp, försäljning och tomträttsupplåtelse.



Kartbilaga till intentionsavtalet, som undertecknades 2017-04-27

## Flytt av fjärrvärmeledning



Utsnitt ur Sthlm Exergis karta som visar planerad ledningsflytt (blå utgår, grön tillkommer)

Sthlm Exergis fjärrvärmeledning behöver flyttas för att bereda plats för SVAB:s nya matavfallsanläggning. Staden har redan beställt projektering av ledningsflytten av Sthlm Exergi till en kostnad om ca 1,3 mnkr. Nu behöver själva ledningsflytten beställas.

Omkoppling av fjärrvärmeledningarna kan enligt Sthlm Exergi endast ske under vissa givna tidsintervall. Nästa möjlighet att koppla in de nya ledningarna är under sommaren 2019. Eftersom arbetet med ledningsflytten tar drygt ett år är det angeläget ur tidssynpunkt att arbetet kan starta senast i augusti 2018.

Delgenomförandebeslut med investeringsutgift om 20 mnkr föreslås därför redan nu i ett tidigt skede.

## **Reviderat inriktningsbeslut**

### **Ekonomiska konsekvenser för staden**

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna enligt nuvärdemetoden och projektets budgetkonsekvenser.

Exploateringsnämnden har 2015-09-24 tagit ett inriktningsbeslut för del av Tippen 4 och del av Örby 4:1 i Högdalen. Inriktningsbeslutet var på 16,7 mnkr. Stadens utgifter har nu ökat främst till följd av högre kostnad för flytt av fjärrvärmeledningen, varför ett reviderat inriktningsbeslut behövs.

### **Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdemetoden**

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdemetoden tar hänsyn till kommande investeringar fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdemetoden för projektet redovisar ett nettonuvärde om 2 mnkr motsvarande 4 tkr/ekvivalent lägenhet<sup>1</sup>.

Sthlm Exergi ska efter fastighetsbildning förvärva markområden för totalt ca 21,6 mnkr. Staden ska förvärva mark av Sthlm Exergi för ca 4,5 mnkr. Marken som är avsedd för SVAB och Suez ska upplåtas med tomträtt.

---

<sup>1</sup> Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 42,9 mnkr, varav ca 1 mnkr är utgifter före år 2018, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst flytt av fjärrvärmeledning (20 mnkr, se vidare nedan), grönkompensation (5 mnkr), markförvärv (4,5 mnkr), flytt av en gång- och cykelväg (1,2 mnkr) samt risk och oförutsedda händelser (9 mnkr).

Försäljningsinkomsterna som avser mark som överläts till Sthlm Exergi beräknas till 21,6 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 8,9 mnkr.

Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 102 %.

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

Påverkan på de framtida driftkostnaderna för staden bedöms vara marginell.

Bolagen ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till utbyggnaden av verksamheterna.

## Budgetkonsekvenser

### Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 42,9 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack t.o.m.						
Investering	2017	2018	2019	2020	2021	Senare	Totalt
Mnkr							
Utgifter inkl. förvärv (-)	-1,0	-11,5	-22,7	-7,8	0,0	0,0	-42,9
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Nettoutgift (-) /-inkomst</b>	<b>-0,9</b>	<b>-11,5</b>	<b>-22,7</b>	<b>-7,8</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-42,9</b>
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	21,6	0,0	0,0	0,0	21,6

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för åren 2018. 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	Kommentar
<b>Resultatpåverkan ExplN</b>							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	1,2	1,2	1,2	1,2	max 1,2	
Internränta	0,0	0,0	-0,5	-0,5	-0,6	max -0,6	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,4	max -0,4	år 2022
Reavinst/förluster	0,0	8,9	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 8,9
<b>Summa resultatpåverkan nämnd</b>	<b>0,0</b>	<b>10,1</b>	<b>0,7</b>	<b>0,7</b>	<b>0,1</b>		
<b>Resultatpåverkan TRN+SDN</b>							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	mellan -0,3 och -0,4	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,3	
<b>Summa resultatpåverkan TRN+SDN</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,3</b>	<b>-0,3</b>	<b>-0,3</b>	<b>-0,3</b>		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 0,7 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 1,0 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 1,2 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 8,9 mnkr.

## Ekonomiska osäkerheter

Osäkerheter i projektet är intentionsavtalets fullföljande, markföroreningar, försenad tidplan och läget ovanpå tunnelbaneutbyggnadens planerade underjordiska spår och depåområde. Det är även osäkert i vilken omfattning det till Suez markanvisade området kommer att tas i anspråk, vilket påverkar tomträttsavgälden. Viss osäkerhet råder också kring kostnaden för den nya gång- och cykelvägen som Staden ska utföra och bekosta.

## Slutsats-ekonomi

Trots nämnda risker bedömer kontoret att finns goda förutsättningar för att projektet ska kunna genomföras.

## Delgenomförandebeslut

Om matavfallsanläggningen ska kunna byggas enligt gällande tidplan, behöver Sthlm Exergis fjärrvärmeledning ha flyttats senast sommaren 2019. Arbetet med en sådan ledningsflytt tar ca ett år. Staden har redan beställt projektering av ledningsflytten. Nu behöver själva ledningsflytten beställas, för att arbetena ska kunna inledas under sommaren 2018. Därför föreslås nu att exploateringsnämnden tar ett delgenomförandebeslut med investeringsutgift om 20 mnkr i ett tidigt skede.



## **Ekonomiska konsekvenser för staden**

Detta delgenomförandebeslut avser enbart flytt av fjärrvärmeledningar och investeringen uppgår till 20 mnkr. Totalt i projektet bedöms investeringen, som nämnts, till 42,9 mnkr. Ett genomförandebeslut om resterande investering tas i ett senare skede.

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna enligt nuvärdemetoden och delgenomförandeprojektets budgetkonsekvenser.

### **Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdemetoden**

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdemetoden tar hänsyn till investeringen för flytt av fjärrvärmeledningen fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdemetoden för delgenomförandeprojektet redovisar ett nettonuvärde om -20 mnkr.

Staden ska enligt markanvisningsavtalen bekosta flytt av Sthlm Exergis fjärrvärmeledning. Ledningsomläggningen frigör mark för SVAB:s nya matavfallsanläggning. Enligt uppgift från Sthlm Exergi innebär flytten av fjärrvärmeledningen (Farstaledningen) en kostnad om totalt ca 50-55 mnkr. Sthlm Exergi står enligt generella markavtalet mellan Sthlm Exergi och Staden för de kostnader som hänför sig till teknisk uppgradering av ledningen mm, här ca 30 % eller ca 15-16,5 mnkr. Av den återstående kostnaden på ca 35-38,5 mnkr är kontoret överens med SVAB om en lösning där Staden står för en total kostnad om maximalt 20 mnkr, och att SVAB står för resterande kostnader som uppkommer, dvs i nuläget ca 15-18,5 mnkr. Stadens del av kostnaden, dvs ca 20 mnkr, avser både kostnader för projektering av ledningsflytten samt kostnader för den faktiska flytten av ledningen såsom sprängning, schaktning, omkoppling, återställningsarbeten och andra med flytten sammanhängande kostnader. Ett avtal kommer att träffas mellan SVAB och Staden avseende detta.

Staden har inte några inkomster i detta skede av projektet.

Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 0 %.

## Budgetkonsekvenser

### Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för delgenomförandebeslutet beräknas till 20 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack t.o.m.						
Investering	2017	2018	2019	2020	2021	Senare	Totalt
Mnkr							
Utgifter inkl. förvärv (-)	0,0	-10,0	-10,5	0,0	0,0	0,0	-20,5
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Nettoutgift (-) /-inkomst</b>	<b>0,0</b>	<b>-10,0</b>	<b>-10,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-20,5</b>
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Stadens utgifter för fjärrvärmeflytten bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2018.

### Driftbudget

Investeringen bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser							
Drift	2018	2019	2020	2021	2022	Senare	Kom- mentar
Mnkr							
<b>Resultatpåverkan ExplN</b>							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	
Internränta	0,0	0,0	-0,7	-0,7	-0,7	max -0,7	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	år 2018
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
<b>Summa resultatpåverkan nämnd</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,7</b>	<b>-0,7</b>	<b>-0,7</b>		
<b>Resultatpåverkan TRN+SDN</b>							
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	
<b>Summa resultatpåverkan TRN+SDN</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>		

Inga drift- och underhållskostnader beräknas uppstå inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden med anledning av delgenomförandeprojektet. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 0,7 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar.

### Ekonomiska osäkerheter

Det finns en risk för att fjärrvärmeledningens planerade nya läge behöver ändras på grund av:

- att det planerade läget för den nya matavfallsanläggningen behöver ändras på grund av tunnelbaneutbyggnaden

- hur ledningens nya planerade läge påverkar Gökdalens våtmark.

Stadens utgifter för flytt av fjärrvärmeledningarna kommer oavsett att begränsa sig till maximalt 20 mnkr. Staden har kommit överens med SVAB om att Stadens kostnader för ledningsflytten som överstiger 20 mnkr ska betalas av SVAB. Enligt Sthlm Exergis senaste beräkningar rör det sig om en kostnad för SVAB om ca 15-18 mnkr.

### Slutsats-ekonomi

Trots nämnda risker bedömer kontoret att finns relativt goda förutsättningar för att projektet ska kunna genomföras.

## Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Vad gäller lokaler, energihushållning, tillgänglighet, påverkan på barn och konstnärlig utsmyckning hänvisas till tjänsteutlåtande som togs i exploateringsnämnden 2015-09-24.

### Miljö

Under detaljplanearbetet har en miljökonsekvensutredning gjorts där bl.a. dagvatten, naturmiljö och buller har utretts. Den sammanvägda bedömning som gjorts i miljökonsekvensbeskrivningen (MKB) är att planförslaget inte medför någon betydande miljöpåverkan.

### Kompensation för ianspråktagen grönyta

Kompensation för ianspråktagen grönyta kommer att fortsätta utredas i detaljplanearbetet.

## Genomförandefrågor

### Tidplan

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden blir inför antagande av detaljplanen när överenskommelser om exploatering ska träffas, preliminärt vid årsskiftet 2018/2019. När överenskommelserna ska träffas med exploitörerna ska nämnden fatta ett slutligt genomförandebeslut.

Sthlm Exergi planerar att under sommaren 2018 påbörja arbeten för att flytta fjärrvärmeledningen, och arbetena beräknas pågå i ca ett år, fram till och med sommaren 2019. Därefter planerar SVAB

att inleda byggstart för den nya matavfallsanläggningen. Övriga byggstartar i området planeras till senare datum.

## Risker och osäkerheter

Den stora risken för markföroreningar kvarstår, men bolagen som enligt markanvisnings- och intentionsavtal bär risken för detta, har bedömt risken som hanterlig.

Det finns fortsatt en liten risk att matavfallsanläggningen vid närmare projektering visar sig svårförenlig med tunnelbaneutbyggnadens planerade underjordiska spår och depåutbyggnad.

Inom ramen för detaljplanens arbete med MKB har också risker kring bl.a. dagvatten, naturmiljö, Gökdalens våtmark och buller uppdagats.

Det finns en liten risk att det nya läget för Sthlm Exergis fjärrvärmeledning (Farstaledningen) kan behöva flyttas på grund av hänsyn till eventuellt ändrat läge för matavfallsanläggningen, till naturvärden vid Gökdalens våtmark och till intrång i parkmarken.

Det finns fortsatt risk att det till Suez markanvisade området i den västra delen kommer att bli mindre eller förändrat, då det är av stor vikt att tillgången till rekreationsytor på Högdalstopparna kan säkras. Det är viktigt att hitta en lösning för att den gång- och cykelväg, som förbinder Högdalstopparna med varandra, inte får för kraftig lutning. Hur en sådan gång- och cykelväg kan utföras är ännu inte klart.

## Kommunikation

Kontoret har tillsammans med andra av stadens förvaltningar och nämnder deltagit i detaljplanearbetet och där diskuterat utbyggnadsförslagen.

Miljöförvaltningen har under detaljplanearbetet påpekat att man önskar se utredning av olika alternativa placeringar av den fjärrvärmeledning som detta delgenomförandebeslut främst handlar om.

Trafikkontoret har under detaljplanearbetet påpekat att nämnda fjärrvärmelednings nya läge i första hand bör förläggas inom kvartersmark, och inte i parkmark såsom i nuvarande förslag.

## **Kontorets sammanfattande bedömning**

Kontoret ser fortsatt positivt på projektet som möjliggör en matavfallsanläggning och nya värmepannor, vilket stärker Högdalens industriområde som ett miljöteknikkuster samt ger samordnings- och miljövinster.

Projektet ger bolagen en större trygghet och möjlighet att utveckla sina verksamheter inom området.

Trots vissa risker bedömer kontoret att det finns förutsättningar för att projektet blir genomförbart.

## **Slut**

## **Bilagor**

1. Nuvärdeskalkyl och exploateringsnyckeltal för reviderat inriktningsbeslut
2. Nuvärdeskalkyl och exploateringsnyckeltal för delgenomförandebeslut