

Handläggare
Karl Gylje
08-508 26482

Till
Exploateringsnämnden
2022-09-29

Markanvisning för tryckpunktstation inom del av fastigheten Liljeholmen 1:1 och Liljeholmen 1:6 i Liljeholmen till Ellevio AB. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för en tryckpunktstation inom del av fastigheten Liljeholmen 1:1 och Liljeholmen 1:6 till Ellevio AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden godkänner förslag till inriktning och ger exploateringskontoret i uppdrag att fortsätta planering för projekt Liljeholmen 1:1 och 1:6 upp till 10 miljoner kronor (inriktningsbeslut), som underlag för kommande genomförandebeslut.
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin
Avdelningschef

Exploateringskontoret
Projektutveckling Söderort

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

Ebba von Platen
Enhetschef

Sammanfattning

Ellevio AB äger en byggnad innehållande en tryckpunktstation vid Liljeholmsbroarnas södra brofäste. Byggnaden är uppförd 1969 och dess teknik är utjänt och i stort behov av att förnyas. Fastigheten ägs av staden och är upplåten med arrende. Ellevio AB önskar att investera i modern teknik och bygga om anläggningen och har därför bett exploateringskontoret om en tomträttsupplåtelse av marken.

Kommunfullmäktige har i 2018 års budget uppdragit åt exploateringsnämnden att omvandla Södertäljevägen ”från trafikled till urbant stråk”. Exploateringskontoret utreder tillsammans med stadsbyggnads- och trafikkontoret samt Hägerstens-Älvsjös stadsdelsförvaltning förslag till utformning och projektgenomförande av stadsutvecklingsområdet. Utredningarna visar att tryckpunktstationen är placerad i en central del av området och vars utformning är avgörande för projektens måluppfyllelse och ekonomiska resultat.



På grund av den ålderstigna anläggningen önskar Ellevio AB att påbörja en flytt innan planeringsprocessen och ett inriktningsbeslut för projekt Södertäljevägen är klar. Parterna har, i samråd med stadsbyggnadskontoret, enats om att påbörja processen med detaljplan för att säkra Stockholms elförsörjning.

Kontoret föreslår att Exploateringsnämnden markanvisar Ellevio AB till en yta direkt norr om den befintliga stationen invid Liljeholmsvägen för en ny tryckpunktstation. Marken föreslås att upplåtas med tomträtt.

Markanvisningen blir ett eget och det första delprojektet under huvudprojektet Södertäljevägen. Marken som frigörs kommer i ett senare skede kunna upplåtas för bostäder och kontor.

Kontoret bedömer att projektet initialt gör ett underskott men att framtida markförsäljningar resulterar i ett positivt slutresultat.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet, med en flytt av transformatorstationen och framtida markförsäljningsinkomster, redovisar ett positivt nettonuvärde om cirka 160 miljoner kronor. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 120 miljoner kronor och inkomsterna till beräknas till ca 0 kr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till cirka 260 procent.

Lönsamhetskalkylen är framtagen i ett tidigt skede och framtida markförsäljningsinkomster kan behövas i kommande etapper för att finansiera annan infrastruktur inom Södertäljevägen.

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

Kontoret ser positivt på att man funnit en plats som tekniskt och ekonomiskt säkrar parternas intressen och som gör att Ellevio AB kan genomföra sin investering oberoende av projekt Södertäljevägen.

Bakgrund till markanvisningen

Ellevio AB äger en tryckpunktstation vid Liljeholmsvägen 11. Stationen försörjer kunder med el på västra Södermalm och i Liljeholmen. Tryckpunktstationen uppfördes 1969 efter att stadsplan PL 6572 antogs 1967-06-08 och fastigheten Liljeholmen 1:6 bildats. Staden upplät marken i ”likriktarstationsavtalet” under 1990-talet då bolaget Fortum bildades. Avtalet ersattes 2010 med ett korttidsarrende där arrendatorns rätt till ersättning med anledning av arrendets upphörande förhandlades bort. Anläggning är ålderstigen och för att säkra elförsörjningen är det angeläget att bolaget kan investera i en modern och driftsäker teknik.

I 2018 års budget fick Exploateringsnämnden tillsammans med Stadsbyggnadsnämnden och Trafiknämnden uppdraget att ”påbörja planeringen för en omvandling av Södertäljevägen närmast

Liljeholmen från trafikled till urban miljö”. Exploateringsnämnden antog 2018-11-15 §12 utredningsbeslut och projektdirektiv för Södertäljevägen.

Exploateringskontoret har inventerat stadens markinnehav inom stadsutvecklingsområdet för Södertäljevägen för att säkra tillräckliga markförsäljningsinkomster i syfte att kunna finansiera de investeringar i ny infrastruktur som uppdraget innebär.



Programområdet för Södertäljevägen i heldragen röd linje och ytan för Ellevio i svart streckad linje.

För att uppnå projektmålen bedömer exploateringskontoret att investeringar om minst 2,5 miljarder måste göras men det finns också goda möjligheter till självfinansiering genom tillskapandet av ny mark för bostads- och kontorsbyggrätter.

Centralt i den mest attraktiva delen av programområdet ligger Ellevios tryckpunktstation. Dess placering utgör en begränsning för möjligheterna att omvandla hela området och säkra viktiga markförsäljningsintäkter. Kontoret har därför kommit fram till att det inte är möjligt att låta tryckpunktstationen ligga kvar i samma läge.

Kontoret har fört diskussioner med Ellevio AB rörande möjligheten för dem att uppföra en ny byggnad på annan plats. En tryckpunktstation ställer stora krav på sin omgivning vad gäller tillgänglighet för utbyte av transformatorer mm vid driftstörningar. Ledningar under mark till och från stationen begränsar möjligheten att placera byggnader ovanpå dem. Stationen kan heller inte flyttas långt bort från dess nuvarande placering då den matas med ledningar med hög spänning vilket skulle innebära långa ledningsomläggningar med höga kostnader. Stationens placering måste ske i den befintliga stationens närområde. Exploateringskontoret och Ellevio AB har därför enats om att pröva placeringen av en ny tryckpunktstation direkt norr om den befintliga stationen längs Liljeholmsvägen.

På grund av den ålderstigna anläggningen önskar Ellevio AB att påbörja en flytt innan planeringsprocessen och ett inriktningsbeslut för projekt Södertäljevägen är klar. Parterna har, i samråd med stadsbyggnadskontoret, därför enats om att påbörja processen med detaljplan för att säkra Stockholms elförsörjning som en första etapp. Denna markanvisning blir det första delprojektet under projekt Södertäljevägen.

Kommande etapp av bostäder och kontor, som möjliggörs genom denna markanvisning, är inte tillräckligt utredda för att ta i detta beslut. Kontoret avser därför att återkomma med ett beslut om markanvisning efter Stadsbyggnadsnämndens ställningstagande för programmet för Södertäljevägen.

Tidigare beslut

Kommunfullmäktige antog 2017-11-16 stadens budget för 2018 och gav de tekniska nämnderna uppdrag att påbörja en omvandling av Södertäljevägen (Dnr 180-616/2017).

Exploateringsnämnden antog 2018-11-15 § 12 utredningsbeslut för ”Södertäljevägen – från trafikled till urban miljö” (Dnr E2018-01565) och en föreslagen budget på 20 miljoner samt begärde start av planprogram av stadsbyggnadsnämnden.

Kommunstyrelsens ekonomiska utskott godkände 2019-01-16 § 4 stadsledningskontoret anmälan om utredningsbeslut för ”Utveckling av Södertäljevägen – från trafikled till urban miljö”. (Dnr KS 2018/1655).

Stadsbyggnadsnämnden antog 2020-04-23 § 18 ”start-PM för program till Södertäljevägen m.fl.”. (Dnr 2018–13562–53).

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i ärendet avseende tryckpunktstationen.

Markanvisning

Kontoret föreslår att en markanvisning med tomträttsupplåtelse till Ellevio AB för en ny tryckpunktstation utreds längs Liljeholmsvägen.



Markanvisningsområdet i tjock svart linje. Arrendeområdet i röd streckad linje.

Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

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

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggaktören enligt detta utlåtande.

Bolaget ska i samband med tecknande av nytt tomträttsavtal säga upp det befintliga arrende och fullfölja alla förpliktelser i det.

Marken föreslås upplåtas med tomträtt. Fastighetens storlek är i markanvisningsförslaget ca 1900 kvm. Tomträttsavgälden ska motsvara 148 kr/kvm tomtarea och år med värdetidpunkt 2022-06-01. Från värdetidpunkten fram till tillträdesdagen ska avgälden räknas upp med motsvarande 3 % per år. Tioåriga avgäldsperioder ska tillämpas. Expertrådet har godkänt ärendet 2022-08-18 (dnr E2022-02773).

Planbeställning

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

Ekonomiska konsekvenser för staden

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

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar från och med beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar (i detta tidiga skede) positivt nettonuvärde om cirka 160 miljoner kronor motsvarande 940 tusen kronor/ekvivalent lägenhet

Marken föreslås att upplåtas med tomträtt till Ellevio AB och den mark som friställs genom att befintlig tryckpunktstation flyttas planeras genom markförsäljning säljas för bostäder och kontor. Exploateringsgraden för dessa bedöms kunna uppgå till 2,4.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 120 miljoner kronor. Utgifterna avser främst ledningsflyttar av Exergi AB:s fjärrvärme- och kylledning samt ombyggnad av gata. Försäljningsinkomster som avser mark för bostäder och kontor beräknas till cirka 410 miljoner kronor.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 575 000 kronor i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 260 procent.

All ekonomisk risk avseende byggaktörens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering samt intäktsbortfall genom antaganden om framtida exploatering som av planeringsmässiga skäl inte är möjliga.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 120 miljoner kronor och investeringsinkomsterna till cirka 0 miljoner kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2024	2025	2026	2027	2028	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,1	-10,2	-16,0	-22,3	-23,4	-46,5	-118,4
Inkomster (exkl. försälj.)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,1	-10,2	-16,0	-22,3	-23,4	-46,5	-118,4
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	413,2	413,2

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2022. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet vara oförändrade jämfört med dagens kostnader. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 3,1 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 0,3 miljoner kronor per år.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden (se Risker och osäkerheter). Det är mycket svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter i projektet.

Endast en flytt av transformatorstationen skulle redovisa ett kraftigt negativt netto. Flytten ger dock möjligheter till framtida

markförsäljningsinkomster för bostäder. Kontoret har därför valt att redovisa projektet i sin helhet.

Baserat på den tomtarea som friställs är det möjligt att uppföra bostäder om minst ca 9000 kvm och kontorsbyggrätter om minst ca 6000 kvm på platsen till ett värde om ca 413 miljoner kronor. Markförsäljningsinkomsterna kan först ske vid en laga kraft vunnen detaljplan, om ca 5-10 år, medans flytten av transformatorstationen måste ske tidigare.

Projektets kostnader består främst i ledningsflyttar från Stockholm Exergi AB. Stockholm Exergi AB äger en spetsanläggning direkt söder om Ellevio ABs tryckpunktstation. Stockholm Exergi AB avser att riva spetsanläggningen tillhörande ledningar. En samordning mellan kontoret och Stockholm Exergi AB kan spara kostnader i ledningsflyttar.

Slutsats-ekonomi

Flytten av tryckstationen uppvisar ett negativ resultat men ska ses en förberedande åtgärd för kommande exploatering av bostäder vilket kommer ge ett positiv netto.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Projektet är det första av flera delprojektet till Södertäljevägen. Projekt Södertäljevägen svarar på kommunfullmäktiges uppdrag i budget från 2018 om att påbörja en omvandling av Södertäljevägen från trafikled till urban miljö. Projektet mål är tillskapa att en blandning av bostäder, verksamheter och allmän plats i enlighet med Vision 2040, budgetmål och styrdokument.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som ska utredas vidare är kompensation av nedtagna trädallé längs Liljeholmsvägen, skydd från elektrisk strålning från tryckpunktstationen, skyfall och marksanering.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Inom planprogrammet för Södertäljevägen har en naturvärdesinventering och en ekologisk spridningsanalys genomförts. Mar-

kanvisningen har tagit hänsyn till detta underlag och en avvägning har gjorts i placeringen mellan höga och lägre naturvärden samt den befintliga infrastrukturen tunnelbanetunnel och ledningar. Förslag till placeringen av byggnaden kräver att en trädallé längs Liljeholmsvägen tas ned och impedimentytor tas i anspråk. Inventeringen visar att varken träd eller impedimentyta är bevaradevärda. Dispens från biotopskyddet för att ta ned trädalén bedöms därför kunna erhållas men kräver att en kompensations måste ske. Förslag till åtgärder kommer att utredas i planprocessen och redovisas i samband med ett delgenomförandebeslut för denna markanvisning.

Hållbarhetskrav

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm".

Tillgänglighet

Byggnaden och fastigheten för tryckpunktstationen kommer inte att vara öppen för allmänheten. Få eller inga allmänna ytor kommer att ingå i denna första etapp. Åtgärder utanför detaljplanen i den allmänna platsmarken som krävs som en konsekvens av uppförandet av tryckpunktstationen ska följa stadens riktlinjer.

All planering av den allmänna platsmarken och den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst.

I den första etappen som rör flytt av transformatorstation kommer inga medel att avsättas för konst. Kommande detaljplan för bostäder och kontor kommer tillskapa ekonomiskt utrymme för medel till konstnärlig gestaltning.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Kontoret och stadsbyggnadskontoret är införstådda i vikten av en prioriterad och skyndsamt hantering av uppförandet av en ny transformatorstation. Vid planeringen av en normal tidplan skulle

bolaget förbereda byggstart till år 2025 och driftsättning till år 2028. Med anledningen av det brådskande läget avser kontoret att prioritera projektet för att påskynda utrednings och planprocessen för att tidigarelägga byggstart.

Nästa beslutstillfälle för denna etapp och markanvisning infaller vid delgenomförandebeslut, preliminärt 2025 Q2. När överenskommelse om exploatering och tomträttsupplåtelse ska träffas med exploitören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske 2025 Q2.

En tidplan för bostads och kontorsetappen kommer att redovisas vid nytt beslut om markanvisning.

Risker och osäkerheter

Markanvisningsområdet för tryckpunktstationen ligger inom säkerhetszon för tunnelbanans röda linje. Kontakt har tagits med Region Stockholm och Trafikförvaltningen. Exploateringskontoret har tecknat utredningsavtal med Region Stockholm. Utredningar om markanvisningens konsekvenser för drift och underhåll av tunnelbanans kommer att göras.

Runt befintlig tryckpunktstation finns flertalet stora och viktiga ledningar för samhällsviktiga funktioner. Ledningsomläggningar och genomförandeplanering kommer bli komplex och omfattande. Det kan komma att innebära störningar på trafik och tillgänglighet i området.

Risk finns att byggnaden läge kan behöva förskjutas österut med inverkan på befintlig allé av parklind längs Liljeholmens godsstation. Även befintliga ekar och lindalléer kan komma att påverkas negativt av ledningsomläggningarna.

Projektets kalkyl är baserat på att all mark för bostäder upplåts som bostadsrätt med markförsäljning i en senare etapp. Projektet blir därför mycket lönsamt med en hög täckningsgrad. Detta är medvetet gjort då kalkylen görs i ett tidigt skede med stora osäkerheter om planeringsförutsättningarna samt för att skapa ett överskott för kommande etapper med stora investeringar i infrastruktur. Kontoret avser att återkomma med en samlad bild av de ekonomiska förutsättningarna för projekt Södertäljevägen och om de ekonomiska förutsättningarna uppfylls för att upplåta mark för hyresrätter vid ett reviderat inriktningsbeslut och markanvisning i kommande etapp.

Kommunikation

Kontoret har inom programmet för Södertäljevägen gemensamt diskuterat markanvisningsförslag med stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret och stadsdelsförvaltningen. Förslaget är förankrat i projektets styrgrupp.

Projekt kommer att samordna sig med övriga pågående bostads och infrastrukturprojekt i Liljeholmen såsom Marievik, Lövholmen, Överdäckning av Gallerian, renovering av Liljeholmsbroarna, Tunnelbana mellan Fridhemsplan och Älvsjö.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Hägerstens-Älvsjö stadsdelsnämnd.

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 miljoner kronor har en avstämning med stadsledningskontoret genomförts.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret har tillsammans med Ellevio AB undersökt möjligheten att finna en plats i Liljeholmen för att uppföra en ny tryckpunktstation. På grund av höga ledningskostnader föreslår kontoret en plats direkt norr om befintlig station. Förslaget läge gör att de båda projekten, Södertäljevägen och tryckpunktstationen, kan genomföras oberoende av varandra.

På grund av den ålderstigna anläggningen önskar Ellevio AB att påbörja en planprocess omgående. Parterna har, i samråd med stadsbyggnadskontoret, därför enats om att påbörja detaljplan för tryckpunktstation innan programmet för Södertäljevägen är klart och ytor för bostäder är säkrade. Inga markanvisningar för bostäder ingår i detta förslag till beslut utan kommer i senare skede.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal