

Handläggare
Caroline Cronvall
08-508 266 85

Till
Exploateringsnämnden
2024-06-13

Markanvisning för fördelningsstation för el inom del av fastigheten Farsta 2:1 i Farsta till Ellevio AB

Förslag till beslut

- Exploateringsnämnden anvisar mark för fördelningsstation för el inom del av fastigheten Farsta 2:1 till Ellevio AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
- Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Göran Carlberg
Avdelningschef

Jonas Norberg
Enhetschef

Sammanfattning

Ellevio AB föreslås anvisas mark för en ny fördelningsstation som ska ersätta en befintlig station i samma område. Befintlig station är i dåligt skick och staden vill använda marken för att utveckla området vid Karlsviks strand.

Marken för den nya fördelningsstationen avses upplåtas med tomträtt.

Exploateringskontoret
Projekt öst

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 85
Växel 08-508 276 00
caroline.cronvall@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

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

Bakgrund till markanvisningen

Ellevio AB innehar fastigheten Farsta 2:9 vid Perstorpsvägen med tomträtt och på fastigheten finns en fördelningsstation för el som är byggd år 1971.

År 2015 togs beslut om att starta ett planarbete för projektet Karlsviks strand, söder om Hökarängsbadet (dnr 2012-13613). Projektet syftar till att möjliggöra en stadsutveckling med bostäder samt att utveckla och tillgängliggöra rekreationsområden vid Drevviken för allmänheten. Projektet utgör en viktig del av målet om 40 000 bostäder i tunnelbanans närområde. I närheten av Karlsviks strand har området vid före detta Farsta sjukhem, projektet Perstorp, utvecklats med bostäder och allmänna platser. Dessutom är det nya bostadsområdet Klockelund under genomförande.



Karta över projektområdet Karlsviks strand

Under planarbetet för Karlsviks strand har exploateringskontoret och Ellevio diskuterat förutsättningar för att flytta den befintliga stationen vid Perstorpsvägen för att frigöra mark för stadsutveckling. Befintlig station har ett omfattande upprustningsbehov och Ellevio har uppgett att det i samband med detta är lämpligt att flytta stationen. Alternativet att ha kvar stationen på befintlig plats hade inneburit bland annat riskavstånd

för magnetfält som skulle påverkat övriga utformningen av Karlsviks strand.

Ellevio föreslås anvisas mark för en ny fördelningsstation, som ersätter den befintliga vid Perstorpsvägen, inom del av fastigheten Farsta 2:1 mellan Ekebergabacken och Nynäsvägen. För markanvisningsområdet gäller en stadsplan från 1961 enligt vilken marken är avsedd för parkändamål.



Karta över läge för ny fördelningsstation (till vänster) och befintlig station (till höger)

Ett planförslag för Karlsviks strand var på granskning mellan 14 december 2022 och 1 mars 2023. I planförslaget redovisades fördelningsstationens nya läge och utformning.

Exploateringskontoret hade under hösten 2022 färdigställt en systemhandling för allmän plats för Karlsviks strand och parallellt med detaljplanens granskning pågick ett kalkylarbete för genomförandet enligt systemhandlingen. Kalkylen visade på kraftigt ökade kostnader för projektet som delvis kan hänföras till ökade bygg- och materialkostnader under de senaste åren, men planförslaget krävde också stora ombyggnader av infrastruktur, gator och parker som projektet har svårt att bära givet de ekonomiska förutsättningarna i gällande investeringsbeslut.

Då exploateringskontoret gjort bedömningen att projektet Karlsviks strand inte är ekonomiskt genomförbart enligt granskningsförslaget av detaljplanen håller kontoret tillsammans

med stadsbyggnadskontoret på att utreda en omarbetning av förslaget. Målet är att hitta en bebyggelsestruktur som gör att projektet kan uppnå ett positivt ekonomiskt resultat med god täckningsgrad.

Exploateringskontoret bedömer att flytten av fördelningsstationen till föreslagen plats intill Nynäsvägen fortfarande är lämplig och motiverad för utvecklingen av området vid Karlsviks strand samt utifrån anläggningens behov av upprustning och utveckling för att framtidssäkra elnätet. Då arbetet med övriga delar av förslaget för Karlsviks strand behöver mer tid och Ellevio har ett brådskande behov av att åtgärda sin befintliga station som är i dåligt skick, ska staden och bolaget verka för att den nya detaljplanen för fördelningsstationen bryts ut ur planarbetet för Karlsviks strand och hanteras i en separat planprocess.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende om fördelningsstationen.

Stadsbyggnadsnämnden har 2015-08-20 godkänt en start-pm för detaljplaneläggning av område vid Karlsviks strand, del av fastigheten Farsta 2:1 m.fl. i stadsdelen Larsboda (ca 700 lägenheter).

Exploateringsnämnden har 2018-03-08; 2018-09-27 respektive 2019-12-12 beslutat om markanvisning för bostäder, skola, förskola och parkeringsanläggning inom fastigheten Farsta 2:1 och Farsta 2:9.

Exploateringsnämnden har 2022-04-21 beslutat om ett reviderat inriktningsbeslut för projektpaket Larsboda strand (dnr E2022-01327) inom vilket projektet Karlsviks strand ingår.

Markanvisning

Markanvisningen gäller nybyggnad av en fördelningsstation för el.



Ortofoto över markanvisningsområdet och fastigheten för befintlig station

Exploateringsens 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 Ellevio enligt detta utlåtande. Parterna är överens om att teckna avtal om upphörande av tomträtt samt avflyttning m.m. inför det att exploateringsnämnden ska fatta beslut om genomförande av exploateringen och godkännande av det avtalet som innebär ekonomiska åtaganden för kontoret.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2024-06-04 gällande tomträttsavgäld för den nya fördelningsstationen (dnr E2024-01641).

Planbeställning

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

Ekonomiska konsekvenser för staden

Genomförandet av detaljplanen som tas fram för nya fördelningsstationen medför avveckling av befintlig station från fastigheten Farsta 2:9. Tomträten till Farsta 2:9 ska dödas mot en fast ersättning om 20 miljoner kronor till Ellevio.

Exploateringskontoret åtar sig även att bekosta ledningsomläggning tillhörande stationen till en bedömd utgift om 14 miljoner kronor.

Marken för den nya fördelningsstationen avses upplåtas med tomträtt.

Ellevio ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggandet av fördelningsstationen.

Stadens utgifter och påverkan på projektet Karlsvik strand som helhet kommer redovisas med en lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden i ett kommande ärende om delgenomförandebeslut när detaljplanen för fördelningsstationen ska godkännas i stadsbyggnadsnämnden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Den aktuella exploateringen avser en ny fördelningsstation för el som ska ersätta en befintlig station i närområdet. Syftet med detta är att möjliggöra för bostadsbebyggelse inom projektet Karlsviks strand.

Denna exploatering är en viktig del i utvecklingen av ett större område vid Karlsviks strand. I kommande ärenden som behandlar Karlsviks strand i sin helhet kommer det att beskrivas hur förslaget bidrar till socialt värdeskapande stadsutveckling och miljömässig hållbarhet.

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm" avseende energianvändning, transporter, biologisk mångfald, materialkrav med mera. Kraven följs upp i Uppföljningsportalen.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå under hösten 2024. Mot bakgrund av detta planerar bolaget sin byggstart till tidigast år 2027.

När överenskommelse om exploatering jämte avtal om upphörande av tomträtt samt avflyttning m.m. ska träffas med Ellevio ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske under hösten 2024.

Risker och osäkerheter

Det finns risk för att tidplanen kommer förskjutas då planprocessen kan ta längre tid än beräknat och beslut om att anta detaljplanen kan överklagas. Vidare behöver bolaget följa sin beslutsprocess gällande investering, projektering och upphandling som kan påverka tidpunkten för byggstart. Den nya fördelningsstationen behöver vara driftsatt innan befintlig station kan avvecklas.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Farsta stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som frigör mark i en naturnära miljö för utveckling av nya bostäder och allmänna platser. Den nya fördelningsstationen innebär en upprustning och förstärkning av elsystemets infrastruktur i Stockholm.

Slut