

Handläggare
Caroline Cronvall
08-508 266 85**Till**
Exploateringsnämnden
2025-06-12

Överenskommelse om exploatering med tomträtt, för fördelningsstation för el inom del av fastigheten Farsta 2:1 i Farsta med Ellevio AB.

Godkännande av ersättning för dödning av tomträtt för fastigheten Farsta 2:9 i Farsta med Ellevio AB.

Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del förslag till genomförandet av exploatering inom del av fastigheten Farsta 2:1 och föreslår att kommunfullmäktige godkänner förslag till genomförande för projekt Fördelningsstation Perstorp och att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra projektet till en projektutgift om 68,9 miljoner kronor.
2. Exploateringsnämnden godkänner ersättning för dödning av tomträtt för fastigheten Farsta 2:9 tillhörande Ellevio AB om 20 miljoner kronor för att möjliggöra bostadsbebyggelse i området. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

Exploateringskontoret
Projekt östFleminggatan 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.stockholmSverker Henriksson
Biträdande förvaltningschefGöran Carlberg
Avdelningschef

Jonas Norberg
Enhetschef

Sammanfattning

Exploateringsnämnden beslutade 2024-06-13 om markanvisning för fördelningsstation för el inom del av fastigheten Farsta 2:1 till Ellevio AB.

Ellevio innehar fastigheten Farsta 2:9 vid Perstorpsvägen med tomträtt där det finns en befintlig fördelningsstation. Stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett förslag till detaljplan för en ny placering av fördelningsstationen. Genomförandet av den framtagna detaljplanen medför att den befintliga stationen kan tas ur drift och rivas och att Ellevio avflyttar från fastigheten.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett negativt nettonuvärde om 58 miljoner kronor. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 68,9 miljoner kronor. Av dessa utgör 0,1 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader.

Projektet ingår i projektpaket Larsboda strand som är lönsamt. Att döda tomträtten är en förutsättning för planerad exploatering av området vid Drevviken, projekt Karlsviks strand.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Kontoret bedömer att flytten av fördelningsstationen till föreslagen plats intill Nynäsvägen är lämplig och motiverad för utvecklingen av området för Karlsviks strand.

Bakgrund till överenskommelsen

Syftet med projektet är att möjliggöra en ny fördelningsstation som ska ersätta en befintlig station i samma område. På platsen för den befintliga stationen frigörs mark för stadsutveckling med bostäder söder om Hökarängsbadet, vid Drevviken i Farsta.



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

Det framtagna detaljplaneförslaget medger uppförande av en fördelningsstation på ett markområde om cirka 720 kvm tomtarea, inom del av fastigheten Farsta 2:1 mellan Ekebergabacken och Nynäsvägen.

Detaljplaneförslaget är en utbruten del av planarbetet för projekt Karlsviks strand (dnr 2012-13613) och flytten av fördelningsstationen är en förutsättning för utvecklingen av området vid Drevviken.

Kontoret har i början av 2025 beslutat om att pausa projekt Karlsviks strand utifrån ekonomisk genomförbarhet för staden och förändrade marknadsförutsättningar. Planarbetet bedöms i dagsläget kunna återupptas under 2028. Projektet kommer att omarbetas och behöver ett reviderat inriktningsbeslut i samband med uppstart.

Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden har 2015-08-20 godkänt en start-pm för detaljplanläggning 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 projekt Karlsviks strand ingår. Ärendet har 2022-06-13 även beslutats av kommunfullmäktige.

Exploateringsnämnden har 2024-06-13 beslutat om markanvisning för fördelningsstation för el inom del av fastigheten Farsta 2:1 till Ellevio AB.

Överenskommelse om exploatering

Överenskommelsen med Ellevio innefattar tomträttsupplåtelse av kvartersmark för fördelningsstation inom planområdet. Bolaget ska stå för de kostnader som uppstår inom kvartersmark samt anslutning från Ekebergabacken till kvartersmarken.

Expertrådet har godkänt ärendet 2024-06-04 gällande tomträttsavgäld för den nya fördelningsstationen (dnr E2024-01641).

Samtidigt som överenskommelsen ingås ska parterna även ingå ett avtal som reglerar villkor för fastigheten Farsta 2:9 som Ellevio innehar tomträtten till. Avtalet innebär att tomträtten dödas mot en fast ersättning om 20 miljoner kronor. Beslut i detta ärende innebär ett godkännande av ersättning till tomträttshavaren. Bolaget åtar sig i samband med avflyttning från Farsta 2:9 att bekosta och hantera rivning av befintliga anläggningar samt vid behov sanera marken. Staden åtar sig att bekosta ledningsomläggning som behövs för flytten av fördelningsstationen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Marken för den nya fördelningsstationen avses, efter fastighetsbildning, upplåtas med tomträtt.

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

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

Projektet redovisar ett underskott till staden. Dock ingår projektet i projektpaket Larsboda strand (dnr E2022-01327) som har ett reviderat inriktningsbeslut från 2022 och redovisar ett överskott till staden.

I detta ärende uppgår investeringen till 68,9 miljoner kronor.

Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då investeringen överstiger 50 miljoner kronor.

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 ett negativt nettonuvärde om 58 miljoner kronor. Dock ingår projektet i projektpaket Larsboda strand som i det reviderade inriktningsbeslutet 2022 redovisar ett positivt nettonuvärde om 127 miljoner kronor inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster.

Bland stadens utgifter i Karlsviks strand anges flytt av befintlig fördelningsstation samt ersättning för upphörande av befintlig tomträtt tillhörande fördelningsstationen. Det har även bedömts vara en av de största ekonomiska riskerna för Karlsviks strand. Vid tiden för beslutet 2022 hade avtal ännu inte överenskommits med Ellevio gällande ersättning samt upphörande av deras befintliga tomträtt.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas enligt detta ärende till cirka 68,9 miljoner kronor. Utgifterna avser främst en fast ersättning till Ellevio för tomträttsavtalets förtida upphörande, ledningsomläggning i samband med stationsflytten, VA-anslutning till nya stationen samt riskpåslag vid kalkylering. Av dessa utgör 0,1 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader. Ersättningen till Ellevio utgör inte en driftkostnad då marken för den befintliga

fastigheten avses planläggas för bostäder i projekt Karlsviks strand.

I och med detta ärende uppgår ovan nämnda utgifter till cirka 55,4 miljoner kronor i fast prisnivå 2025. Motsvarande utgifter fanns avsatta i kalkylen för Karlsviks strand till det reviderade inriktningsbeslutet 2022. Då uppgick dessa utgifter till cirka 121,5 miljoner kronor i fast prisnivå 2022. Genomförandet av stationsflytten i en separat process, franskit projekt Karlsviks strand, innebär att dessa utgifter bryts ut från kalkylen för Karlsviks strand. Genomförandet av Karlsviks strand bedöms förenklas av att stationsflytten redan är genomförd.

Projektet har inga inkomster som ska redovisas som driftintäkter.

Marken för fördelningsstationen kommer att upplåtas med tomträtt till Ellevio. Exploateringsgraden uppgår till 1,00.

Staden ska stå för VA-anslutning till fastigheten för den nya fördelningsstationen.

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

Fördelningsstationen försörjer boende och verksamheter i hela södra Stockholm med el och inte endast de nya bostäder som projekt Karlsviks strand kan komma att generera.

Budgetkonsekvenser

Projektbudget och försäljningsinkomster

Projektbudgeten för projektet beräknas till cirka 68,9 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 (-)	0,0	-0,4	-0,5	-26,5	-19,1	-22,5	-68,9
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	0,0	-0,4	-0,5	-26,5	-19,1	-22,5	-68,9
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Stadens utgifter för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2025. Behov av

medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms inte påverka drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden efter genomförandet.

Projektutgifter som redovisas som driftkostnader uppgår till 0,1 miljoner kronor.

Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 2,1 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar.

Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 0,1 miljoner kronor per år.

Ekonomiska osäkerheter

Projektet har kostnader för ledningsomläggning i samband med flytten av fördelningsstationen och dessa kostnader har bedömts av Ellevio. Riskpåslag har gjorts för att försöka hantera eventuella osäkerheter och ändrade förutsättningar.

Genom att hantera flytten av fördelningsstationen i en separat process, franskilt projekt Karlsviks strand, minskar den ekonomiska osäkerheten för det fortsatta arbetet med Karlsviks strand. Parterna har överenskommit om en fast ersättning för tomträttsavtalets förtida upphörande. Att flytten påbörjas i god tid innan övriga delar av Karlsviks strand kan bli aktuella bedöms underlätta utvecklingen av området.

Slutsats ekonomi

Bedömningen är att ett genomförande av projektet kommer att skapa bättre förutsättningar för fortsatt planering och genomförande av projekt Karlsviks strand.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån 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 en stadsutveckling med bostäder inom projekt Karlsviks strand.

Social hållbarhet

Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn eller sociala värden. I och med projekt Karlsviks strand finns potential att samtidigt utveckla och tillgängliggöra rekreationsområden vid Drevviken för allmänheten. Vidare kan nya bostäder och målpunkter bidra till mer liv och rörelse i området, som kan öka tryggheten och trivseln. Utvecklingen av Karlsviks strand skulle bidra till att knyta ihop ny bebyggelse i Perstorp, Klockelund och Telestaden.

Miljömässig hållbarhet

Kontoret har under arbetet med projekt Karlsviks strand gjort en tidig miljöbedömning för området. De miljökonsekvenser som har utretts är dagvatten- och skyfallshantering, naturvärden och ekologiska samband, samt bullerpåverkan.

För dagvatten- och skyfallshantering kommer erforderliga åtgärder vidtas inom kvartersmark.

En miljökonsekvensbeskrivning togs fram för planförslaget för Karlsviks strand som var på granskning mellan 14 december 2022 och 1 mars 2023. Den nu aktuella detaljplanen omfattar endast den del av planförslaget som föreslår en ny fördelningsstation. Projektet bedöms inte påverka de ekologiska värden som finns i området eller det ekologiska spridningssambandet vid Drevviken.

Området är utsatt för buller från Nynäsvägen och Perstorpsvägen. Stationsbyggnaden kan bidra till att minska upplevelsen av trafikbuller från Nynäsvägen vid Ekebergabacken.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Exploateringen ianspråktar en grönyta som innefattar en befintlig bullervall med växtlighet, yngre lövträd, som enligt genomförda inventeringar har *visst* naturvärde.

Projektets grönkompensation kommer ingå i projekt Karlsviks strands grönkompensation. Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under det fortsatta arbetet med Karlsviks strand och beslut om grönkompensation tas i genomförandebeslut för Karlsviks strand.

Hållbarhetskrav

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

Bolaget bedöms få tillträde till den nybildade fastigheten tidigast under 2026 genom tomträttsupplåtelse. Därefter kan de påbörja arbeten med att uppföra nya stationen och genomföra nödvändig ledningsomläggning. När nya stationen har tagits i drift, preliminärt 2030, ska bolaget senast ett år senare ha avvecklat befintlig station och avflyttat från fastigheten Farsta 2:9.

Risker och osäkerheter

Det finns risk för att tidplanen kommer förskjutas om kommande beslut överklagas, såsom antagande av detaljplanen. Vidare kan tidplanen komma att ändras i och med bolagets projektering, upphandling och entreprenadarbeten. Den nya fördelningsstationen behöver vara driftsatt innan befintlig station kan avvecklas.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på genomförandet av projektet då det 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

Bilaga

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal