

Utlåtande Rotel I (Dnr KS 2021/1362)

**Överenskommelse om exploatering med försäljning för värmeverk m.m. inom fastigheten Tippen 1 i stadsdelen Högdalen med Stockholm Exergi AB, med tomträtt för matavfallsanläggning m.m. inom Tippen 4 med Stockholm Avfall AB
Tilläggsmarkanvisning för återvinningsverksamhet m.m. inom Tippen 2 till Stockholm Avfall AB med tomträtt för matavfallsanläggning m.m. inom Tippen 4 med Stockholm Avfall AB**

Hemställen från exploateringsnämnden
Genomförandebeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploateringen inom Tippen 1, 2, 3, 4, Gubbängen 1:1 och Örby 4:1 till investeringsutgifter om 69,2 mnkr, investeringsinkomster om 21 mnkr samt försäljning av mark inom Tippen 2, 4, Gubbängen 1:1 och Örby 4:1 med en försäljningsinkomst om cirka 25 mnkr.
2. Utgifterna för år 2022 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2023.

Föredragande borgarrådet Anna König Jerlmyr anför följande.

Ärendet

Projektet syftar till att möjliggöra för Stockholm Avfall AB att bygga en ny matavfallsanläggning och för Stockholm Exergi AB att bygga ut Högdalenverket med en ny panna för fjärrvärmeproduktion vid kvarteret Tippen i Högdalen.

Den föreslagna exploateringen omfattar upplåtelse av tomträtt till Stockholm Avfall AB för matavfallsanläggningen inom fastigheten Tippen 2, 3 och 4. Inom fastigheterna Tippen 2 och 4, Gubbängen 1:1 och Örby 4:1 planeras försäljning av mark till Stockholm Exergi AB.

Åtgärderna som föreslås bidrar till att uppnå målet om ett fossilfritt Stockholm år 2040. Utvecklingen av området och verksamheten som planeras överensstämmer även med översiktsplanens inriktning att ”värna områden och anläggningar för Stockholms tekniska försörjning”.

Exploateringsnämnden har, tillsammans med de tre bolagen, Stockholm Avfall AB, Stockholm Exergi AB och Prezero Recycling AB (Prezero), tagit fram tre exploateringsöverenskommelser som reglerar överlåtelse, tomträttsupplåtelser av mark samt fördelning av åtaganden för att genomföra planen. Bolagen ansvarar för att utreda och hantera de slänter med rasrisk som identifierats på stadens mark enligt överenskommelserna. Undantag gäller om Prezeros utbyggnad av ny slänt och tryckbank på stadens mark innebär merkostnader på grund av krav från miljömyndighet som innebär att mark utanför verksamhetens område kräver schaktarbete. Bolagen har förbundit sig att bygga enligt stadens krav för hållbar energianvändning.

Detaljplanen har granskats och bedöms kunna antas under slutet av 2021 när genomförandebeslutet har godkänts.

Exploateringsnämndens investeringar utgörs främst av flytt av fjärrvärmeledningar, ombyggnad av gång- och cykelväg, bidrag till Ellevios GIS-ställverk om 5 mnkr för att en ny tunnelbanedragning ska bli möjlig, hantering av instabila slänter samt grönkompensationsåtgärder för det område som tas i anspråk. Utgifterna bedöms uppgå till 69,2 mnkr.

Inkomsterna utgörs av Stockholm Avfall AB:s delfinansiering av ledningsflytt men även av vissa kompensationsåtgärder som ska ske på bolagens bekostnad. Inkomsterna bedöms uppgå till 21 mnkr.

Försäljningsinkomsten avser tillskottsmark från fastigheterna Tippen 2 och 4, Gubbängen 1:1 samt Örby 4:1 som överläts till Stockholm Exergi AB där försäljningsinkomsten uppgår till 25 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 4,1 mnkr. Exploateringsnämndens expertråd godkände värderingen den 15 oktober 2021.

Redovisad nuvärdeskalkyl redovisar ett positivt nuvärde om 25 mnkr inklusive framtida tomträttsavgälder men exklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster. Inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster visar kalkylen ett nettonuvärde om 1 mnkr.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret ser positivt på den föreslagna utvecklingen av fastigheterna i Högdalen som regleras genom förslagen till exploateringsöverenskommelser med Stockholm Avfall AB, Stockholm Exergi AB och Prezero. Utvecklingen bidrar till stadens mål om ett fossilfritt Stockholm 2040 samt inriktningsmålet om att vara en hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt.

Mina synpunkter

Jag ser positivt på den föreslagna utvecklingen av fastigheterna i Högdalen som regleras genom förslagen till exploateringsöverenskommelser med Stockholm Avfall AB, Stockholm Exergi AB och Prezero. Utvecklingen bidrar till stadens mål om ett fossilfritt Stockholm 2040 samt kommunfullmäktiges inriktningsmål om att vara en hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt.

Jag konstaterar att en del kvarstående risker finns att hantera avseende främst markförhållandena kring vissa slänter samt även risker för större markaneringsbehov än hittills kända. Enligt överenskommelserna tar de berörda bolagen ansvar för huvuddelen av dessa. Staden finansierar merkostnader om ytterligare krav från miljömyndigheter tillkommer under projektets genomförande förutom de som avser merkostnader för Prezero. Jag vill därför framhålla vikten av en samsyn mellan parterna om vad som utgör merkostnader.

Bilagor

1. Nuvärdeskalkyl
2. Exploateringsnyckeltal

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploateringen inom Tippen 1, 2, 3, 4, Gubbängen 1:1 och Örby 4:1 till investeringsutgifter om 69,2 mnkr, investeringsinkomster om 21 mnkr samt försäljning av mark inom Tippen 2, 4, Gubbängen 1:1 och Örby 4:1 med en försäljningsinkomst om cirka 25 mnkr.
2. Utgifterna för år 2022 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2023.

Stockholm den 1 december 2021

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNA KÖNIG JERLMYR

Hans Altsjö

Remissammanställning

Ärendet

Projektet syftar till att möjliggöra för Stockholm Avfall AB att bygga en ny matavfallsanläggning och för Stockholm Exergi AB att bygga ut Högdalenverket med en ny panna för fjärrvärmeproduktion vid kvarteret Tippen i Högdalen.

Den föreslagna exploateringen omfattar upplåtelse av tomträtt till Stockholm Avfall AB för matavfallsanläggningen inom fastigheten Tippen 2, 3 och 4. Inom fastigheterna Tippen 2 och 4, Gubbängen 1:1 och Örby 4:1 planeras försäljning av mark till Stockholm Exergi AB.

Åtgärderna som föreslås bidrar till att uppnå målet om ett fossilfritt Stockholm år 2040. Utvecklingen av området och verksamheten som planeras överensstämmer även med översiktsplanens inriktning att ”värna områden och anläggningar för Stockholms tekniska försörjning”.

Exploateringsnämnden beslutade 24 september 2015 om en markanvisning för sorterings-, matavfalls-, biokol- och rötningsanläggning inom Tippen 4 och Örby:4:1. Samtidigt fattades ett inriktningsbeslut som omfattade cirka 16,7 mnkr i investeringar.

Beslut om markanvisning för återvinningscentral inom fastigheten Tippen 3 och del av Örby 4:1 till Stockholm Avfall AB fattades den 15 december 2016 av exploateringsnämnden. Tippen 3 upplåts idag med arrende men kommer att kompletteras med en del från Tippen 2 och upplåtas med tomträtt till Stockholm Avfall AB.

Exploateringsnämnden beslutade den 9 mars 2017 om markanvisning för återvinningsanläggning inom Örby 4:1 till Prezero Recycling AB (Prezero).

Exploateringsnämnden, Stockholm Avfall AB, Stockholm Exergi AB och Prezero tecknade den 27 april 2017 ett intentionsavtal om bland annat tomt-rättsupplåtelse av fastigheterna Tippen 2 och 3. Avtalet innebär att en del av Tippen 2, där Prezero idag är tomträttshavare, ska överföras till Tippen 3 och upplåtas till Stockholm Avfall AB. En tilläggsmarkanvisning planeras tecknas med Stockholm Vatten och Avfall AB.

Ett reviderat inriktningsbeslut och beslut om delgenomförande fattades den 8 mars 2018 av exploateringsnämnden för att möjliggöra den flytt av en fjärrvärmeledning som krävdes för att tidplanen för en ny matavfallsanläggning skulle kunna hållas. Investeringsbeslutet omfattade 42,9 mnkr, vilket avsåg nettoutgifter, som baserades på att Stockholm Avfall AB skulle ersätta staden med 20 mnkr för som delfinansiering av ledningsflytten.

Exploateringsnämnden har nu, tillsammans med de tre bolagen, Stockholm Avfall AB, Stockholm Exergi AB och Prezero, tagit fram tre exploateringsöverenskommelser som reglerar överlåtelse, tomträttsupplåtelser av mark samt fördelning av åtaganden för att genomföra planen. Bolagen ansvarar för att utreda och hantera de slänter med rasrisk som identifierats på stadens mark enligt överenskommelserna. Undantag gäller om Prezeros utbyggnad av ny slänt och tryckbank på stadens mark innebär merkostnader på grund av krav från miljömyndighet som innebär att mark utanför verksamhetens område kräver schaktarbete.

Detaljplanen har granskats och bedöms kunna antas under slutet av 2021 när genomförandebeslutet har godkänts. Viss parkmark och icke planlagd mark övergår till att bli kvartersmark för värmeverk och avfallssortering och viss kvartersmark föreslås enligt detaljplanen ändras till allmän platsmark för natur och park. Stockholm Avfall AB planerar byggstart för matavfallsanläggningen under 2022 för färdigställande under 2023. Stockholm Exergi AB och Prezero har inte angivit några exakta tidplaner för byggstart. Stadens tidplan för arbeten bedöms inte påverkas av bolagens.

Exploateringsnämndens investeringar utgörs främst av flytt av fjärrvärmeledningar, ombyggnad av gång- och cykelväg, bidrag till Ellevios GIS-ställverk om 5 mnkr för att en ny tunnelbanedragning ska bli möjlig, hantering av instabila slänter samt grönkompensationsåtgärder för det område som tas i anspråk. Utgifterna bedöms uppgå till 69,2 mnkr.

Inkomsterna utgörs av Stockholm Avfall AB:s delfinansiering av ledningsflytt men även av vissa kompensationsåtgärder som ska ske på bolagens bekostnad. Inkomsterna bedöms uppgå till 21 mnkr.

Försäljningsinkomsten avser tillskottsmark från fastigheterna Tippen 2 och 4, Gubbängen 1:1 samt Örby 4:1 som överläts till Stockholm Exergi AB där försäljningsinkomsten uppgår till 25 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 4,1 mnkr. Exploateringsnämndens expertråd godkände värderingen den 15 oktober 2021.

Redovisad nuvärdeskalkyl redovisar ett positivt nuvärde om 25 mnkr inklusive framtida tomträttsavgälder men exklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster. Inklusiva tidigare nedlagda utgifter och inkomster visar kalkylen ett nettonuvärde om 1 mnkr.

Risk för oförutsedda markföreningar ansvarar bolagen huvudsakligen för. Oförutsedda förhållanden avseende markföreningar och riskslänter samt bidrag till Ellevios ställverk på Fotocellen 10 för tunnelbaneutbyggnad har projektet inkluderat genom ett riskpåslag som alternativt föreslås nyttjas för kompensationsåtgärder om risken inte faller ut.

Grönkompensation planeras i form av insatser i Gökdalens våtmark och genom att nuvarande kvartersmark omvandlas till naturmark.

Bolagen har förbundit sig att bygga enligt stadens krav för hållbar energianvändning.

Exploateringsnämnden

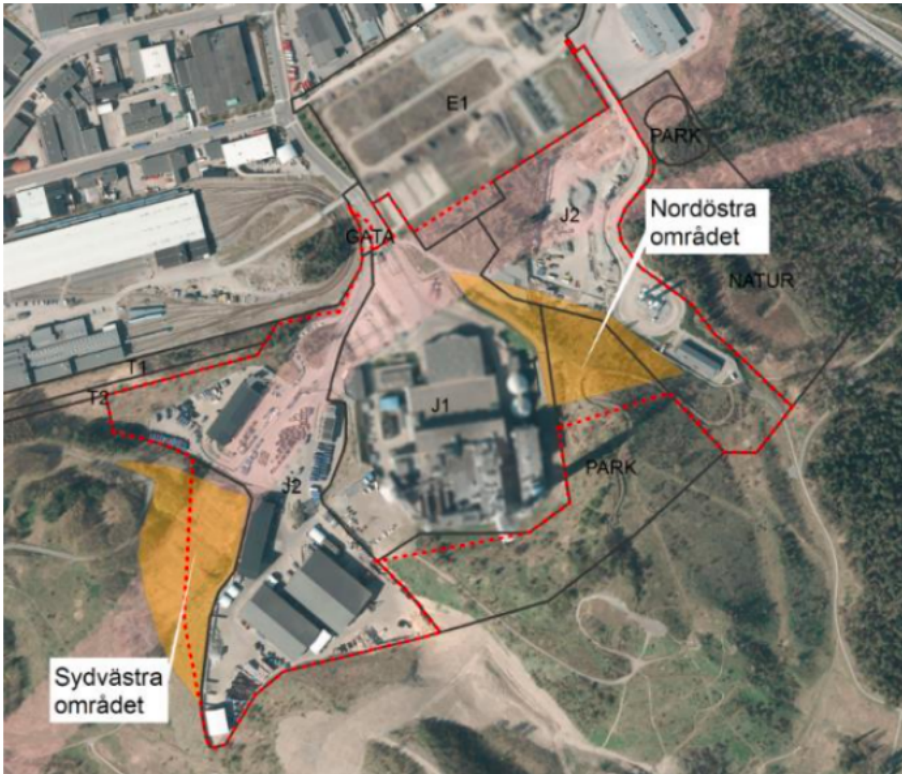
Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 21 oktober 2021 följande.

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del genomförandet av exploatering inom Tippen 1, 2, 3, 4, Gubbängen 1:1 och Örby 4:1 omfattande investeringsutgifter om 69,2 mnkr och investeringsinkomster om 21 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden godkänner försäljning av mark inom Tippen 2, 4, Gubbängen 1:1 och Örby 4:1 till Stockholm Exergi AB med en försäljningsinkomst om cirka 25 mnkr och ger kontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal.
3. Exploateringsnämnden anvisar mark för återvinningsverksamhet inom fastigheten Tippen 2 till Stockholm Avfall AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i kontorets tjänsteutlåtande.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 20 september 2021 har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund

Projektet syftar till att möjliggöra för Stockholm Avfall AB, nedan SVOA, att bygga en ny matavfallsanläggning samt för Stockholm Exergi AB, nedan Exergi, att bygga ut Högdalenverket i kvarteret Tippen i Högdalen. Båda dessa åtgärder är viktiga för att staden ska kunna uppnå målet om att vara fossilbränslefritt år 2040.



Figur 1. Ortofoto över området hämtat från Planbeskrivning, granskningshandling Dp 2015-19270

Detaljplanen har varit på granskning och kan antas när genomförandebeslut är taget. Projektet innebär viss utvidgning av Högdalens industriområde söderut. Områden av icke-planlagd mark och allmän plats för park tas i anspråk för den nya kvartersmarken. Viss industrimark föreslås ändras till allmän plats för natur. Se figur 2 och 3 nedan.



Figur 2. Högdalens industriområde omgivet av Högdalstopparna. Högdalenverket med den höga skorstenen syns till höger om flygfotots mitt.



Figur 3. Illustration över ändrad markanvändning från detaljplanens planbeskrivning. Ljusgrön = fortsatt kvartersmark. Mörkgrön = ändras från allmän plats för park till kvartersmark för värmeverk eller avfallssortering. Ljusröd = fortsatt allmän platsmark, men ändrad från park till natur. Mörkröd = ändras från kvartersmark till allmän plats natur. Gul = ändras från icke planlagt till allmän plats för park. Blå = ändras från icke planlagt till kvartersmark för avfallssortering m.m.

Staden ska överlåta mark till Exergi, medan mark till SVOA och Prezero Recycling AB, nedan Prezero, ska upplåtas med tomträtt.

Högdalstopparna utgörs till stor del av fyllnadsmassor, då området var en deponi för stadens stora infrastruktur- och rivningsprojekt. Det finns stor risk för att markområdena som påverkas av projektet innehåller föroreningar.

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 SVOA, samt fattade även ett inriktningsbeslut som omfattade investeringar för Staden på 16,7 mnkr. Del av Tippen 4 är upplåten med arrende till SVOA.

Exploateringsnämnden beslutade 2016-12-15 om markanvisning för återvinningscentral mm inom fastigheten Tippen 3 och del av Örby 4:1 till SVOA. Tippen 3 är upplåten med arrende till SVOA.

Exploateringsnämnden beslutade 2017-03-09 om markanvisning för värmeverk mm inom del av fastigheterna Tippen 4, Gubbängen 1:1 och Örby 4:1 till Exergi (då AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad).

Exploateringsnämnden beslutade 2017-03-09 om markanvisning för återvinningsanläggning för sortering, behandling och mellanlagring av avfall mm inom del av fastigheten Örby 4:1 till Prezero (då Suez Recycling AB).

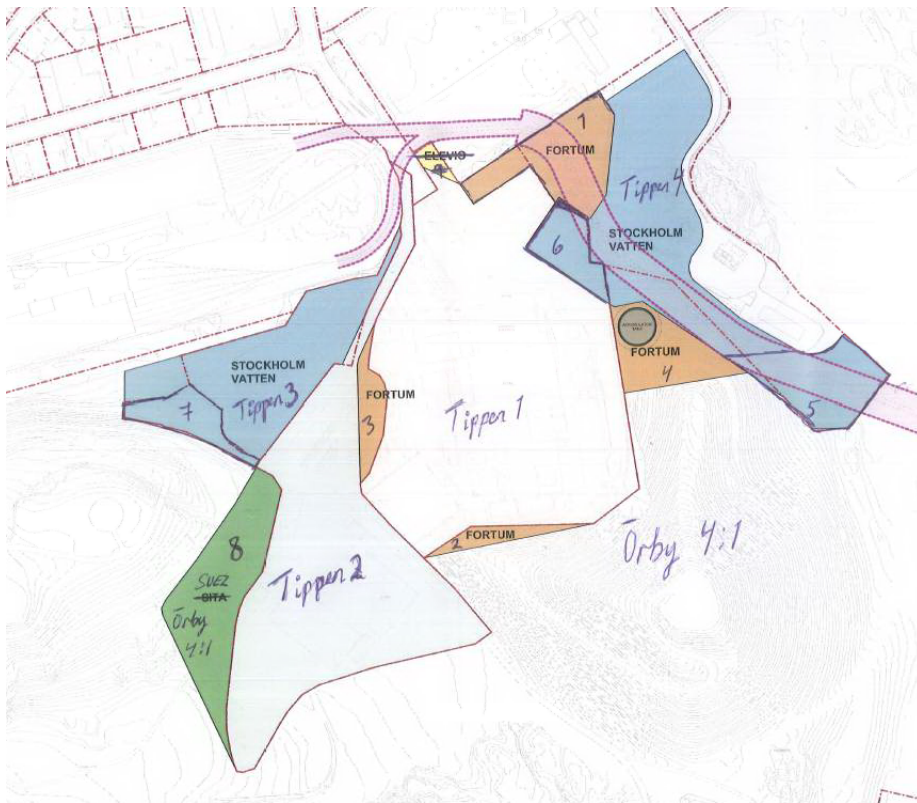
Exploateringsnämnden fattade 2018-03-08 ett reviderat inriktningsbeslut och beslut om delgenomförande för att möjliggöra en flytt av en fjärrvärmeledning, vilket möjliggjorde att tidplanen för utbyggnad av SVOA:s nya matavfallsanläggning (HSMA) kunde hållas. Vid det beslutet så angavs stadens utgifter till 42,9 mnkr, vilket avsåg stadens nettoutgifter. Hänsyn togs inte till att stadens egentliga bruttoutgift snarare var ca 63 mnkr, men att SVOA enligt avtal skulle ersätta staden med ca 20 mnkr som delfinansiering av flytt av fjärrvärmeledningar. Det hade då alltså varit riktigare att ange att stadens utgifter var ca 63 mnkr. För jämförelse bedöms stadens utgifter nu till ca 69,2 mnkr.

Stadsbyggnadsnämnden godkände 2017-03-23 en start-PM för detaljplaneläggning. Samråd skedde under hösten 2017 och granskning under januari-februari 2021. Antagande av detaljplanen planeras i kommunfullmäktige till fjärde kvartalet 2021.

Bakgrund till tillägsmarkanvisningen

Exploateringskontoret, SVOA, Prezero (f.d. Suez Recycling AB) och Exergi (f.d. AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad, nedan Exergi) tecknade 2017-04-27 ett intentionsavtal om bland annat tomträttsupplåtelse för fastigheterna Tippen 2 och Tippen 3.

Enligt intentionsavtalet ska ett område av Tippen 2, markerat med nr 7 i kartsnitt, se figur 4 nedan, överföras från Tippen 2 till Tippen 3 och upplåtas med tomträtt till SVOA. Anledningen till att området markanvisas först nu är att det är Prezero som är tomträttsinnehavare till området idag. Nu har Prezero undertecknat överenskommelse om exploatering där de medger att området regleras bort från deras fastighet Tippen 2.



Figur 4. Kartskiss till intentionsavtal daterat 2017-04-27.

Tilläggsmarkanvisning

För denna markanvisning gäller samma prisnivå som för det till SVOA redan markanvisade området av Örby 4:1 som ligger direkt norr om område 7 i figur 4 ovan.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med SVOA enligt detta utlåtande.

Överenskommelse om exploatering

Kontoret har upprättat tre förslag till överenskommelse om exploatering som reglerar ansvars- och kostnadsfördelning mellan Staden och de respektive bolagen SVOA, Exergi och Prezero. I överenskommelserna regleras hantering av utpekade riskslänter inom stadens mark som bolagen ska ansvara för att utreda och eventuellt åtgärda.

I överenskommelsen med Prezero regleras bolagets utbyggnad av ny slänt och tryckbank inom stadens mark. Bolagets fastighet ska få servitut för dessa anläggningar.

I överenskommelsen med Exergi regleras markförsäljning. Expertrådet har godkänt ärendet 2017-10-05.

Ekonomiska konsekvenser för staden

I detta ärende uppgår investeringen till 69,2 mnkr.

Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då investeringen överstiger 50 mnkr.

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 fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna både för investeringar, driftkostnader och intäkter.

Exklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster redovisar kalkylen positivt nettonuvärde om 25 mnkr. Inklusiva tidigare nedlagda utgifter och inkomster redovisar kalkylen positivt nettonuvärde om 1 mnkr.

Mark kommer att upplåtas med tomträtt till SVOA och Prezero. Mark kommer att säljas till Exergi. Exploateringsgraden uppgår till 0,21.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 69,2 mnkr, varav 44,4 mnkr är utgifter före år 2021, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst flytt av fjärrvärmeledningar, ombyggnad av gång- och cykelväg, bidrag till Ellevios GIS-ställverk för att möjliggöra föreslagen ny tunnel-banedragning, hantering av instabila riskslänter samt kompensationsåtgärder för det område som nu tas i anspråk för verksamheter.

Inkomsterna beräknas till ca 21 mnkr, varav huvuddelen utgörs av SVOA:s avtalade del i finansiering av flytt av fjärrvärmeledningar, men även för att staden ska utföra vissa kompensationsåtgärder på bolagens bekostnad. Försäljningsinkomster som avser tillskottsmark till Exergi beräknas till 25 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 4,1 mnkr.

Bolagen står för alla kostnader för hantering av markföroreningar med anledning av projektet. Undantag görs för de eventuella merkostnader som kan uppstå om det vid Prezero:s arbeten ställs krav från miljömyndighet om att ytterligare schakt krävs än vad som behövs för att iordningsställa marken för deras verksamhet.

Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 101 %.

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 69,2 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 21 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2020	2021	2022	2023	2024	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-44,4	-1,6	-10,1	-13,0	0,0	0,0	-69,2
Inkomster (exkl. försäljning)	20,3	0,0	0,7	0,0	0,0	0,0	21,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-24,2	-1,6	-9,4	-13,0	0,0	0,0	-48,2
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	25,0	0,0	0,0	0,0	25,0

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2021. 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	2021	2022	2023	2024	2025	Senare	Kommentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,7	0,7	0,7	0,7	max 1	
Internränta	0,0	0,0	-0,4	-0,5	-0,5	max -0,5	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	-0,6	-0,6	max -0,6	år 2024
Reavinst/förluster	0,0	-4,1	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt -4,1
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	-3,3	0,4	-0,4	-0,4		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	mellan -0,1 och -0,2	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,2	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 0,4 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 1,1 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 1 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 4,1 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Detaljplan och projektering av stadens arbeten har kommit så långt att de viktigaste parametrarna för kalkylen är kända. Det finns dock en rad osäkerheter, vilka beskrivs nedan.

Om detaljplanen överklagas efter antagande och klaganden får rätt så att omarbetningar måste göras kan det påverka tidplan, exploateringsgrad och investeringsutgifter.

Staden ska hantera en riskslänt söder om Tippen 2. Utredningen av släntens stabilitet är ännu inte klar. Om utredningen visar att slänten kräver åtgärder för att stabiliseras, kommer det att leda till stora utgifter för staden. Det finns även slänter mellan Tippen 1 och 2 där risken för ras och skred behöver utredas och eventuellt åtgärdas. Det kan därigenom uppstå behov av att staden utför ras- och/eller skredförebyggande arbeten. I genomförandebudgeten finns 1,5 mnkr avsatt för hantering av riskslänter. I den mån kostnaderna överskrider detta bärs kostnaderna enbart av Bolagen, enligt överenskomna avtal.

Staden ska bygga en ny gångväg som ersättning för en som tas bort. Arbetena kommer att utföras i slänten av bl.a. Högdalstoppen. Det finns då risk för att markföroreningar behöver hanteras. Kalkylen har tagit höjd för detta, men det finns ändå en liten risk för att kostnaderna blir högre än befarat.

I överenskommelsen mellan Prezero och staden ska staden stå för vissa merkostnader för hantering av markföroreningar om det visar sig att miljömyndighet ställer krav på att Prezero behöver schakta mer än till den schaktbotten som behövs för att få plana ytor inom tomträttsfastigheten. Risken för sådana krav bedöms vara liten. Skulle föroreningar påträffas som är kostsamma att åtgärda har bolaget åtagit sig att medverka till att hitta kostnadseffektiva lösningar. Men staden kvarstår med ett ansvar och därmed även en risk.

I kalkylen finns ett relativt stort riskpåslag på stadens investeringsutgift för allmän platsmark, främst med tanke på kostnader för förorenad mark. För det fallet att risken inte faller ut kan mer pengar användas till grönkompensationsåtgärder.

Slutsats-ekonomi

Sammanfattningsvis har projektet en ekonomi som balanserar på +/- 0. Staden har sedan tidigare haft utgifter på ca 20 mnkr för flytt av fjärrvärmeledning. Projektet innehåller flera inbyggda osäkerheter i och med risken för markföroreningar som läget vid Högdalstopparna innebär.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Lokaler

Projektet stämmer väl med Söderortsvisionens mål att skapa nya arbetsplatser i Söderort och med stadens budget. Projektet stämmer också väl med översiktsplanens planeringsinriktning ”värna områden och anläggningar för Stockholms tekniska för-

sörjning” och med stadens önskemål att utveckla Högdalens företagsområde till ett miljöteknikkuster.

Miljö

De miljökonsekvenser som har utretts är bland annat dagvatten, översvämning, tillgång till rekreationsytor, markstabilitet och ekologiska värden.

I dalgången söder om Tippen 2 ska en ny tryckbank anläggas nedanför den nya slänten vid Prezero:s utökade verksamhetsyta. Dalgången är en av områdets få plana ytor, varför det varit viktigt att säkerställa att platån uppe på tryckbanken blir så plan som möjligt. Söder om Tippen 4 kommer ett kuperat område som tidigare varit kvartermark nu att planläggas som allmän plats natur, vilket delvis kompenserar för de grönområden som nu planläggs som kvartermark.

Dagvattenutredningen har visat att nya reningsanläggningar behöver anläggas och att befintlig dagvattenhantering behöver ersättas med mer effektiva lösningar. Översvämninganalysen har visat att flera åtgärder krävs inom kvartermarken, och att en ny fördröjningsyta för skyfallsvatten behöver anläggas ovanpå tryckbanken söder om Tippen 2.

En geoteknisk utredning har utförts, vilken pekat ut ett antal områden som kan ha låg markstabilitet och bedöms innebära en risk för ras och/eller skred. Ansvar för utredning, eventuella stabiliserande åtgärder och kostnader för de utpekade riskslänterna utanför detaljplaneområdet har hanterats i överenskommelserna mellan staden och bolagen.

Naturmiljöutredningen har visat att ianspråktaga områden med buskmiljöer behöver ersättas, att ängsytor behöver återskapas, att ekar som behöver tas ned ska kompenseras och att växtplatser för skyddade växtarter såsom blåsippan behöver flyttas.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Grönkompensation planeras ske genom att naturvårdsinsatser utförs i och vid Gökdalens våtmark samt genom att ca 9 000 kvm kvartermark blir naturmark. För det fallet att risken för hantering av markföroreningar inte faller ut kan mer pengar användas till grönkompensationsåtgärder. Åtgärderna kan då inriktas på att stärka rekreationsvärdena och de gröna sambanden mellan Högdalstopparna, Rågsveds naturreservat, Fagersjöskogen och Majroskogen som pekas ut i översiktsplanen.

Energihushållning

Bolagen har förbundit sig att vid projektering och byggande inom respektive fastighet uppfylla krav samt eftersträva målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2016-2019 ”Hållbar energianvändning”.

Tillgänglighet

Projektet bedöms inte ha någon påverkan på tillgänglighetsfrågorna.

Påverkan på barn

Projektet har ingen påverkan på barn.

Jämställdhet

Projektet har inte specifikt arbetat med jämställdhetsfrågor. Projektet har eftersträvat att bibehålla så mycket plana ytor som möjligt i dalgången söder om Tippen 2. Under byggtiden ska så många som möjligt av områdets gångvägar hållas öppna för allmänheten.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt har staden främst utgifter för flytt av fjärrvärmeledningar, hantering av riskslänt och marksanering, och det är endast byggnation av en ny gångväg som är sådana produktionskostnader som avses. Kostnaden för ny gångväg är kalkylerad till ca 1,5 mnkr. Konstpengen skulle bli försumbar i sammanhanget och då projektets ekonomi balanserar +/- 0 avsätts inte några pengar till konstnärlig utsmyckning.

Genomförandefrågor

Tidplan

Kontoret bedömer att detaljplanen kommer att antas under Q4 2021. SVOA planerar därefter under 2022 sin byggstart för sorteringsanläggningen för matavfall. Bolaget bedömer att anläggningen blir färdigställd år 2023. Prezero och Exergi har inte angivit några tidplaner. Stadens arbeten hänger inte ihop med bolagens arbeten, utan kan till största del utföras fristående.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Det finns stor risk för markföroreningar vid markschaktning i området och det är osäkert vad som händer när man börjar schakta i dem. Detta är ett ansvar som Bolagen huvudsakligen har enligt överenskommelserna. De har bedömt att risken är hanterlig.

Med anledning av att projekteringen inte har kommit så långt, framför allt gällande arbeten som krävs för att utöka Tippen 2 enligt detaljplan, till exempel ny tryckbank och slänt, så finns det risk för att det dyker upp oförutsedda förhållanden som kräver att parterna kommer överens om gemensam hantering eller på annat sätt samverkar.

Tidigare identifierad risk kring anpassning av matavfallsanläggningen HSMA till tunnelbaneutbyggnadens planerade underjordiska spår och depåutbyggnad har hantearats och funktionerna bedöms kunna samutnyttja området i olika höjd. Skulle ytterligare svårigheter kring detta upptäckas skulle tidplanen försenas betydligt. Risken bedöms dock vara liten.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, miljöförvaltningen, och Enskede-Årsta-Vantör och Farsta stadsdelsförvaltningar.

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 mnkr har avstämning skett med stadsledningskontoret. Kontoret har betonat vikten av att projektet kan bära sina egna kostnader inklusive hantering av slänter med rasrisk i området, samt 5 mnkr som staden lovat att bidra med till Ellevios nya GIS-ställverk inom Fotocellen 10 för att möjliggöra ny tunnelbanedragning inom samma fastighet.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på att möjliggöra en ny matavfallsanläggning och en ny panna för fjärrvärmeproduktion, och därigenom bidra till att uppnå stadens mål om ett fossilbränslefritt Stockholm år 2040.

Projektet ger bolagen en större trygghet och möjlighet att utveckla sin verksamhet inom Högdalens företagsområde.

Projektet stämmer väl med Söderortsvisionen, stadens budget, översiktsplanens planeringsinriktning ”värna områden och anläggningar för Stockholms tekniska försörjning” och med stadens önskemål att utveckla Högdalens företagsområde till ett miljöteknikkuster.

Trots vissa risker såsom markföroreningar och att det kan dyka upp oförutsedda förhållanden som kräver överenskommelser mellan parterna, bedömer kontoret att det finns förutsättningar att hantera riskerna, så att projektet blir genomfört inom ramen för projektets budget och dessutom ger möjlighet att bidra till tunnelbanans utbyggnad, enligt tidigare beslut.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 4 november 2021 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret ser positivt på den föreslagna utvecklingen av fastigheterna i Högdalen som regleras genom förslagen till exploateringsöverenskommelser med Stockholm Avfall AB, Stockholm Exergi och Prezero. Utvecklingen bidrar till stadens mål om ett fossilfritt Stockholm 2040 samt inriktningsmålet om att vara en hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt.

Projektet bidrar även till att möta kommunfullmäktiges direktiv om att stärka det strategiska arbetet för att öka antalet arbetsplatser i stadens södra delar samt att befintliga och nya företag i renodlade verksamhetsområden ges långsiktiga och stabila förutsättningar och att dessa områden utvecklas med nya arbetsplatser. Projektet är också ett exempel på där samordning avseende logistik och försörjningsinfrastruktur i stadsutvecklings- och infrastrukturprojekt, under exploateringsnämndens ledning, mellan berörda nämnder och bolagsstyrelser behöver vara stark eftersom flera av stadens bolag och nämnder är inblandade. Projektet bidrar också till stadens ambition om att utveckla Högdalen till ett miljöteknikkuster.

Stadsledningskontoret konstaterar att projektets ekonomi inklusive redan genomförda åtgärder innebär ett marginellt överskott och uppmanar mot bakgrund av det och kvarstående risker, att berörda nämnder och bolagsstyrelser fortsätter utveckla en effektiv projektstyrning och samverkan i genomförandet av den föreslagna exploateringen.

Stadsledningskontoret konstaterar vidare att de bedömda investeringsutgifterna har ökat kraftigt. Mot den bakgrunden och de kvarvarande riskerna avseende markförhållanden med mera så är det viktigt att projektets fortsatta genomförande präglas av tydlig kostnadskontroll och uppföljning av de åtaganden som de parterna i överenskommelserna har förbundit sig att genomföra.

Kvarstående risker avser främst markförhållandena kring vissa slänter samt även risker för större marksaneringsbehov än hittills kända. De berörda bolagen tar enligt överenskommelserna ansvar för huvuddelen av dessa förutom de som avser merkostnader för Prezero. Staden finansierar merkostnader om ytterligare krav från miljömyndigheter tillkommer under projektets genomförande.

Stadsledningskontoret framhåller vikten av en samsyn mellan staden och bolaget om vad som utgör merkostnader.

Stadsledningskontoret konstaterar att projektets genomförande kommer innebära förändrade förhållanden avseende allmän plats, park- och naturmark och därmed ändrade åtaganden för trafiknämnden och Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd vad gäller drift- och underhåll. Exploateringsnämnden har anmält ärendet till berörda nämnder i samband med inriktningsbeslutet. Stadsledningskontoret betonar vikten av en fortsatt dialog med berörda nämnder under genomförande med fokus på förberedelse inför framtida driftskonsekvenser av den föreslagna utvecklingen av området.

Stadsledningskontoret föreslår att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploateringen inom fastigheterna Tippen 1, 2, 3 och 4, Gubbängen 1:1 och Örby 4:1 till investeringsutgifter om 69,2 mnkr, investeringsinkomster om 21 mnkr samt försäljning av mark inom Tippen 2 och 4, Gubbängen 1:1 och Örby 4:1 med en försäljningsinkomst om 25 mnkr. Utgifterna för år 2022 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget och utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2023.