

Handläggare
Fanny Larsson
08-508 264 80

Till
Exploateringsnämnden
2022-11-10

Markanvisning för återvinningscentral och ställverk inom fastigheten Sätra 2:1 i Skärholmen till Affärsverket svenska kraftnät och Stockholm Vatten och Avfall AB. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för ställverk inom fastigheten Sätra 2:1 till Affärsverket svenska kraftnät och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för återvinningscentral inom fastigheten Sätra 2:1 till Stockholm Vatten och Avfall AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet
3. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 1 mnkr (inriktningsbeslut).
4. 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
Telefon 08-508 264 80
Växel 08-508 276 00
fanny.a.larsson@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Britta Eliasson
Enhetschef

Sammanfattning

Affärsverket svenska kraftnät (Affärsverket) och Stockholm Vatten och Avfall AB (SVOA) har gemensamt ansökt om markanvisning för ett område längs Strömsåtravägen, invid fastigheten Hällsättra 1 i Sättra verksamhetsområde. Där vill Affärsverket uppföra ett nytt ställverk, en transformator och en reaktor. SVOA vill bygga en ny återvinningscentral (ÅVC). Området för ansökningen är cirka 22 000 kvm stort. Affärsverket och SVOA benämns nedan tillsammans Bolagen.

Affärsverket föreslås få en markanvisning om cirka 15 000 kvadratmeter i direkt anslutning till Ellevios befintliga ställverk. Att Affärsverkets ställverk behöver kopplas samman med Ellevios befintliga ställverk är en bidragande faktor i den föreslagna placeringen av Affärsverkets ställverk.

SVOA föreslås få en markanvisning om cirka 7000 kvadratmeter för Sättra återvinningscentral. Sättra återvinningscentral ligger idag inom Ellevios tomträtt, men måste flytta för att Ellevio ska utöka sitt ställverk och för att Affärsverket ska etablera ett nytt ställverk invid.

Marken avses upplåtas med tomträtt till Affärsverket och arrende till SVOA. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 28 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 27,2 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 196 procent.

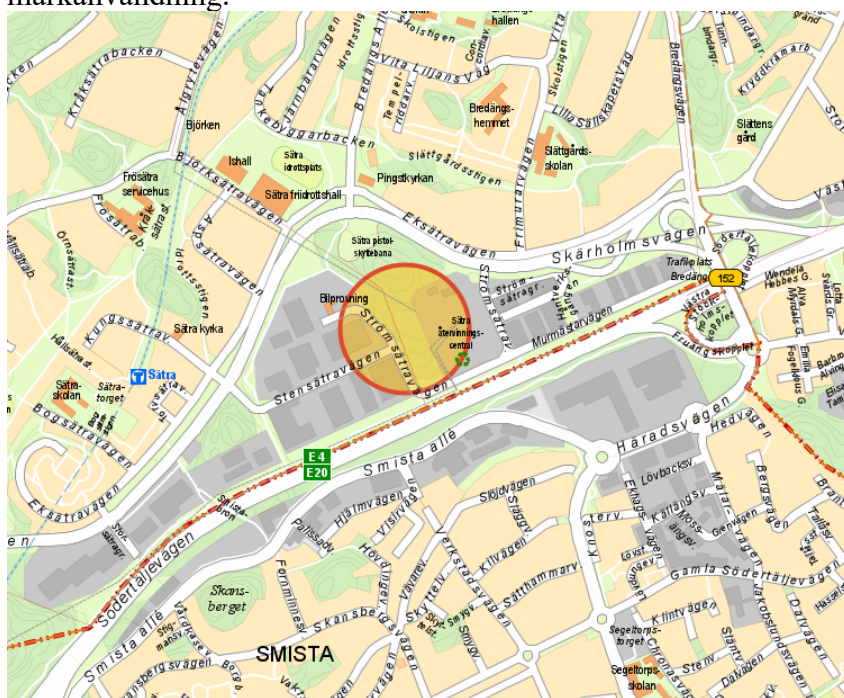
Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Bakgrund till markanvisningen

Affärsverket svenska kraftnät (Affärsverket) och Stockholm Vatten och Avfall AB (SVOA) har ansökt om markanvisning inom ett område längs Strömsåtravägen i Skärholmen för ett nytt ställverk, transformator och reaktor respektive en ny återvinningscentral (ÅVC). Området för markanvisningsansökan är cirka 22 000 kvm stort och ligger i Sättra verksamhetsområde. Aktuellt område består idag i huvudsak av industri- och verksamhetsbyggnader.

För området gäller en detaljplan som anger att det är avsett för siloanläggning och parkmark samt en mindre yta för elnätsstation. Detaljplanens genomförandetid har passerat.

Sätra verksamhetsområde är i Stockholms översiktsplan redovisat som ”Stadsutvecklingsområde – omvandling (mycket stora stadsutvecklingsmöjligheter)”. Området föreslås omvandlas till en blandad stadsdel med helt eller delvis förändrad markanvändning.



Figur 1 Aktuellt markanvisningsområde

Platsen för markanvisningarna utgörs av berg och växtlighet och har aldrig tidigare varit bebyggd. I öster ligger Ellevios ställverk vilket ansluter till luftburna kraftledningar från både nordväst och ifrån söder.

Affärsverket förstärker elkapaciteten till Stockholm i sitt projekt Stockholms Ström. Den aktuella etableringen av ett nytt 400 kV ställverk vid Strömsättravägen ska koppla om starkströmmen mellan markförlagd högspänningsledning och Ellevios befintliga ställverk i Bredäng. Affärsverkets nya ställverk ska transformera ned 400 kV till 220 kV och ingå i den nya högspänningsringen i Stockholm. Det behöver vara i direkt närhet till Ellevios befintliga ställverk, vilket är av riksintresse.

SVOA har idag ÅVC i Sätra på Ellevios tomträtt invid Ellevios ställverk. Ellevio planerar nu att utveckla sitt ställverk och därför behöver ÅVC:n flyttas.

SVOA och Affärsverket har inkommit med en gemensam markanvisningsansökan då det föreslagna området kan inrymma båda funktionerna.

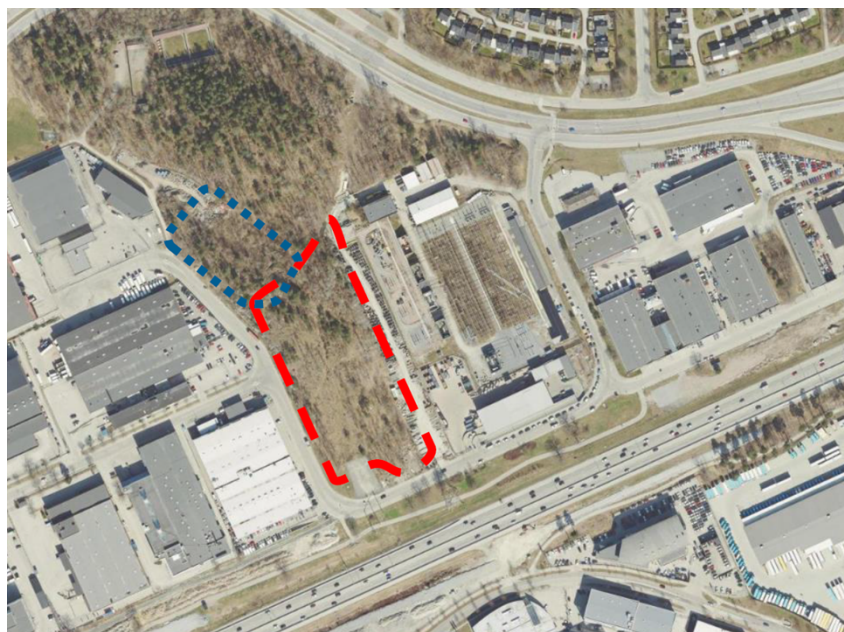
Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Markanvisning

Affärsverket och SVOA har ansökt om markanvisning inom samma område längs Strömsåtravägen i Skärholmen.

Affärsverkets ansökan om markanvisning gäller uppförande av ett nytt ställverk, transformator samt reaktor och SVOAs ansökan gäller en ny ÅVC. Hela markanvisningsområdet är cirka 22 000 kvm stort varav cirka 15 000 kvm behövs för ett nytt ställverk m.m. och cirka 7 000 för ny ÅVC.



Figur 4. Rött streckat område visar ungefärligt område för markanvisningsområdet avsett för Ställverk. Blått prickat område avser ungefärligt område för framtida ÅVC.

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

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Tomträttsavgälden är för ställverket är 97 kr/kvm tomtareal i prisläge 2022-01-01 och ska regleras uppåt med 3 % årligen fram till tillträdestidpunkten. Staden ska till SVOA med arrende upplåta den blivande kvartersmarken för Teknisk anläggning. Arrendet för ÅVC är 97 kr/kvm tomtareal i prisläge 2022-01-01 och ska regleras uppåt med 3 % årligen fram till tillträdestidpunkten. Avtalets arrendetid ska vara 25 år från tillträdestidpunkten.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2022-11-01 (dnr E2022-01496).

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och 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 fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar (vid inriktningsbeslut i detta tidiga skede) positivt nettonuvärde om 28 mnkr.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 0,88.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 27,2 mnkr, projektet har inga utgifter före 2021. Utgifterna avser

främst anläggningsarbeten i gata samt ledningsflytt och grönkompensation.

Inga inkomster beräknas. Ingen markförsäljning ingår i projektet.

Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 196 procent.

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

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 27,2 mnkr och investeringsinkomsterna till 0 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 (-)	0,0	-0,1	-0,3	-0,1	-3,6	-23,2	-27,2
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	11,8	11,8
Nettoutgift (-) /-inkomst	0,0	-0,1	-0,3	-0,1	-3,6	-11,4	-15,5
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

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

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2021	2022	2023	2024	2025	Senare	Kommentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 2,1	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,1	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,7	år 2026
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,3	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,2	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,5 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 0,8 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 2,1 mnkr 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.

Projektets intäkter kommer från tomträttsavgälder och arrendeavgifter vilket är en relativt säker intäkt.

Gällande projektets utgifter härleds de huvudsakligen till mindre investering i gata, grönkompensation samt ledningsflytt. Då det finns risk för sulfidberg i området är samtliga markarbeten belagda med viss risk kopplat till ökande kostnader.

Ledningsflytt är även en svårbedömd post där kostnadsläget är osäkert i tidiga skeden. Även här bedöms det därför finnas viss ekonomisk osäkerhet.

Slutsats-ekonomi

Projektet visar ett positivt nettonuvärde. Utgifterna gäller ledningsarbeten, grönkompensation och anläggningskostnader kopplat till ombyggnad av gata. Trots den osäkerheten dessa poster medför bedöms täckningsgraden god och projektet som lönsamt.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Offentlig service

Utvecklingen av ett 400 kV ställverk i Skärholmen är en del av Stockholms ström, kraftförbindelsen som är en del av ett nytt elnät i Stockholm. Vidare är anläggande av en ny ÅVC på platsen i linje med den långsiktiga planeringen för att tillhandahålla anläggningar för teknisk försörjning på strategiska platser. Projektet kan därför ses som ett bidrag till översiktsplanens planeringsinriktning ”värna områden och anläggningar för Stockholms tekniska försörjning”.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. Det aktuella området ligger inom ett industriområde och i direkt anslutning till Ellevios befintliga ställverk. Utifrån detta bedöms inte några större negativa konsekvenser uppstå på den lokala stads- och landskapsbilden. Exakt placering bedöms senare men med medskicket att byggnation inte bör hamna för långt norrut då det kan inkräkta på Spårväg syds framdragning samt de bostäder som planeras i anslutning till densamma. Föreslagen byggnation kommer kräva stora sprängningsarbeten på grund av platsens höjdskillnader och det kommer krävas ett känsligt gestaltungsarbete för att anläggningarna ska upplevas som varsamt placerade.

De miljökonsekvenser som bör utredas vidare är framförallt förekomst av sulfidmineral som kan finnas i området. Enligt Stadens skyfallskartering finns inte några översvämningsrisker på platsen.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på ekologiska värden, kulturmiljö, fornlämningar, trafikbuller, luftkvalitet eller dagvatten.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen.

Tillgänglighet

Projektet bedöms inte ha någon påverkan på tillgänglighetsfrågorna.

Påverkan på barn

Den aktuella platsen är idag ett grönområde. Det är dock beläget invid ett industriområde och verkar inte användas för spontanlek eller liknande. Därför bedöms projektet inte påverka barn.

Jämställdhet

Ett jämställdhetsperspektiv ska finnas med tidigt i planeringen i syfte att synliggöra och analysera vilka konsekvenser projektet får för kvinnor och män, flickor och pojkar. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Program för ett jämställt Stockholm 2018-2022. Kontoret har gjort en jämställdhetsanalys.

Trygghetsmätningen 2020 visar på skillnader mellan könen. I Skärholmen är andelen som känner sig otrygga eller mycket otrygga i sitt bostadsområde 29 % jämfört med 21 % för hela staden. För kvinnor i Skärholmen är andelen 36 %. Andel som i stor utsträckning upplever att det finns problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde eller anknytning till detta är 19 % i Sättra jämfört med 14 % i hela staden.

Det föreslagna markanvisningsområdet är idag natur-/parkmark inom befintligt industriområde. De stora höjdskillnaderna bidrar till skapande av otrygga platser vilket projektet bedöms förbättra. Genom att minska höjdskillnaderna och tillföra mer rörelse till området, främst i form av en ÅVC, bedöms projektet bidra med mer ljus mot allmän plats och vara ett positivt tillskott till området.

Jämställdhetsanalysen kommer att ligga till grund för det fortsatta arbetet och fokus i projektet kommer att vara att skapa trygga och inkluderande miljöer, platser och kopplingar.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 24 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolagen sin byggstart till år 2025.

Nästa beslutstillfälle infaller vid tecknande av överenskommelse om exploatering, preliminärt kvartal 3, 2024. När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploitören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 3, 2024.

Risker och osäkerheter

Det föreslagna markanvisningsområdet är beläget i Skärholmen där sulfidberg är en genomgående problematik. Tidiga analyser pekar på att det aktuella området kan innehålla detta vilket kan leda till ökade kostnader kopplat till genomförandet. Platsen består idag huvudsakligen av berg vilket innebär att en större del sprängningsarbete kommer krävas inför byggnation av tillkommande anläggningar. Förekomst av sulfidberg kräver särskilda åtgärder vid hantering och det är därför av stor vikt att detta utreds tidigt i planarbetet.

Södra delen av området angränsar till flödesvägar för skyfall vilket dock ej bedöms påverka genomförbarheten för projektet. För att minimera denna risk bör höjdsättning av marknivåer tas i beaktande. Vidare berörs området till stor del av buller från E4/Södertäljevägen men då projektet inte avser bostäder bedöms detta vara en mindre faktor.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och miljöförvaltningen.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som stämmer väl överens med översiktsplanens planeringsinriktning att ”värna områden och anläggningar för Stockholms tekniska försörjning”.

Affärsverket svenska kraftnäts planerade expansion av sin befintliga verksamhet bedöms som en nödvändig del i Stockholm ström-projektet och den föreslagna placeringen bedöms som lämplig. I direkt anslutning till befintlig anläggning och inom ett industriområde kommer anläggningen ha begränsad påverkan på eventuella framtida bostäder.

Tillkommande ÅVC är en viktig del i Skärholmens utveckling och Stadens långsiktiga mål om en mer effektiv miljöanvändning. En ny anläggning bidrar även till mer rörelse i området vilket i sin tur kan innebära ökad trygghet.

Sammantaget bedöms båda anläggningarna som viktiga delar i Stadens utveckling och att de kan hanteras inom samma projekt anses positivt då det bidrar till en effektiv ekonomisk hushållning av Stadens resurser.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal