

Handläggare
Hampus Olesund
08-508 266 55**Till**
Exploateringsnämnden
2016-03-10

Transformatorstation inom fastigheten Örby 4:1 i Högdalen. Inriktningsbeslut.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningsarbetet (inriktningsbeslut).

Håkan Falk
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefLarisa Freivalds
Enhetschef

Sammanfattning

Exploateringsnämnden markanvisade 2014-03-13 mark till Svenska Kraftnät för uppförande av en transformatorstation i närheten av Högdalens industriområde. Då bedömdes stadens utgifter understiga 10 mnkr varför ett inriktningsbeslut förväntades tas på delegation. Efter fortsatta utredningar har fler kostnader uppdagats och de totala utgifterna förväntas nu överstiga 10 mnkr.

De kommunala kostnaderna består huvudsakligen av tre delar: flytt av en huvudvattenledning, omdragning av en parkväg samt grönkompensation för ianspråktagen grönyta och intrång i ekologiska samband.

Marken avses överlåtas med äganderätt till bolaget. Priset för kvartersmarken för transformatorstation skall vara 1 480 kronor per

kvadratmeter tomtareal (priset är reducerat med 320 kr per kvadratmeter tomtareal p g a sämre grund än normalt) Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 9 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 17,7 mnkr. Reavinsten beräknas uppgå till 27 mnkr. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 154 %.

Försäljningsinkomster beräknas till 27,7 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2013-11-06.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden har godkänt en markanvisning för transformatorstation 2014-03-13

Stadsbyggnadskontoret ämnar ta upp ett Start-PM för beslut i Stadsbyggnadsnämnden 2016-03-17.

Ekonomiska konsekvenser för staden

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

Resultat av investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden

Investeringsanalysen 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.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar (i detta tidiga skede) positivt nettonuvärde om 9 mnkr. Bilaga 1.

Den föreslagna transformatorstationen bidrar till att staden kommer behöva flytta på en huvudvattenledning och en gångväg. Huvudvattenledningen går i nord-sydlig riktning och ca 200 meter kommer behöva läggas om för att ge plats åt stationen. Stockholm vatten uppskattar att den totala kostnaden för flytten kommer bli ca 10 mnkr vilket förväntas bli den enskilt största kostnaden för staden i projektet. Transformatorstationen bidrar

också till att en gångväg kommer behöva flyttas. Gångvägen går idag mellan Magelungsvägen och en gångbro över Nynäsbanan. I övrigt bedömer kontoret att vissa kostnader för grönkompensation kommer att uppstå. Vilka kompensationsbehov som finns kommer utredas till genomförande-beslutet.



Föreslagen utbredning av transformatorstationen mellan Nynäsbanan och Magelungsvägen

Marken kommer att upplåtas med äganderätt.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 17,7 mnr, varav 0,3 mnr är utgifter före år 2016, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst en flytt av en huvudvattenledning, flytt av gångväg samt mindre park- och vägjusteringar. Försäljningsinkomster som avser utrymmet för transformatorstationen beräknas till 27,7 mnr och reavinsten beräknas uppgå till 27 mnr.

Då projektet uteslutande består utav en transformatorstation kan projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet inte redovisas. Det finns heller inga jämförbara projekt att studera. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 154 %.

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 cirka 17,7 mnkr i löpande prisnivå. Projektet förväntas inte ha några investeringsinkomster. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2015	2016	2017	2018	2019	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,3	-0,8	-10,9	-1,9	-0,7	-3,1	-17,7
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,3	-0,8	-10,9	-1,9	-0,7	-3,1	-17,7
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	27,7	0,0	0,0	27,7

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2016. 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	2016	2017	2018	2019	2020	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	
Internränta	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	max -0,2	
Avskrivningar	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	max -0,4	år 0
Reavinster/förluster	0,0	0,0	27,0	0,0	0,0	0,0	totalt 27
Summa resultatpåverkan nämnd	-0,7	-0,7	26,3	-0,7	-0,7		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och 0	
Underhållskostnader trafikinämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och 0	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		

Drift- och underhållskostnader har uteslutits ur kalkylen då kontoret bedömer att projektet endast marginellt kommer öka drift- och underhållskostnaderna. Detta då inga nya vägar eller parker tillkommer. Transformatorstationen bidrar heller inte till

någon ökning av fordonstrafik i området då stationen för det mesta är obemannad.

Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 0,7 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Reavinsten beräknas uppgå till 27 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns ett flertal faktorer som kan påverka det ekonomiska utfallet, det är därför svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter i projektet.

Den största kostnaden för kontoret förväntas bli flytten av huvudvattenledningen. Kostnaden för denna flytt är uppskattad av Stockholm vatten. En annan osäkerhet som föreligger är möjliga markföroreningar. På platsen har det tidigare bedrivits verksamheter som kan ha orsakat föroreningar. Platsen ligger också i anslutning till högdalstopparna som tidigare har använts som deponi.

Till genomförandebeslutet kommer dessa osäkerheter ha utretts mer noggrant.

Kontorets sammanfattande ekonomiska bedömning

Kontoret bedömer att utgifterna i projektet kommer att överstiga 10 mnkr vilket inte bedömdes vara fallet när markanvisningen gjordes. Trots att de förväntade utgifterna har ökat anser kontoret att projektet har en god ekonomi, främst på grund av att vi överlåter marken med äganderätt. Därmed finns möjligheter att flytta på den huvudvattenledning som idag går igenom projektområdet, som bedöms bli den enskilt största kostnaden i projektet. I övrigt förväntas projektet inte påverka stadens drift- och underhållskostnader då transformatorstationen inte bidrar till ökad trafik.

Slut

Bilagor

1. Nuvärdeskalkyl och exploateringsnyckeltal