

Kommunstyrelsen

Godkännande reviderad investering i jordsorteringsanläggning och ny deponi

Förslag till beslut

Förslag till Kommunfullmäktige

1. Investering i jordsorteringsanläggning inklusive deponi godkänns i enlighet med Eskilstuna kommunföretag AB:s beslut den 25 januari 2022, § 6.
2. Tidigare beslut fattat av kommunfullmäktige 2021-05-20 § 85 om godkännande av investering i jordsorteringsanläggning och deponi (KSKF/2021:79) ersätts.
3. Styrelsen i Eskilstuna Energi och Miljö ges mandat att fullfölja investeringen även vid ekonomiska förändringar förutsatt att de bedömer att investeringen är lönsam.

Ärendebeskrivning

Möjligheten till avsättning av jordmassor i Eskilstuna kommun matchar inte behoven genererade av pågående och planerade bygg- och anläggningsarbeten. Eskilstuna Energi och Miljö (EEM) har under många år tagit emot jordmassor för sluttäckning av deponin på Lilla Nyby, avjämningen blev dock färdig under 2021 vilket kraftigt begränsat möjligheten att ta emot jordmassor. En lösning är att låta EEM investera i en jordsorteringsanläggning och en ny deponi. En jordsorteringsanläggning sorterar och tvättar jordmassor, vilket ger möjlighet till återanvändning ett flertal fraktioner (sand och singel). Det kvarstår dock en finkornig fraktion (silt) som behöver deponeras och det finns därför ett samtidigt behov av att anlägga en ny deponi. Ett första beslut om att godkänna investeringen togs av kommunfullmäktige 2020-03-26 § 43 (KSKF/2020:21), investeringen i det beslutet var budgeterad till 110 miljoner kronor med en pay-off-tid på fem till sju år. Efter fördyrningar i kalkylen inhyllade Eskilstuna kommunföretag AB 2021-01-20 sitt tidigare investeringsgodkännande. EEM reviderade därefter sitt affärsförslag och kompletterade med en regional marknadsinventering och utredning av de juridiska förutsättningarna. Med det reviderade underlaget togs ett nytt beslut av kommunfullmäktige om att godkänna investeringen 2021-05-20 § 85 (KSKF/2021:79). Investeringen i det beslutet var budgeterad till 173 miljoner kronor varav 113 miljoner kronor avsåg

jordsorteringsanläggningen och 60 miljoner kronor avsåg deponin, med en pay-off-tid på åtta till nio år.

Sedan dess har ytterligare fördyrningar identifierats, summan av investeringen i aktuell kalkyl är 230 miljoner kronor. Kalkylen för jordsorteringsanläggningen har ökat till 150 miljoner kronor framförallt på grund av högre anbud från maskinleverantörer. Kalkylen för deponin har ökat till 80 miljoner kronor framförallt på grund av osäkerheter i kostnaden för att förvärva mark. Förhandlingar pågår om köp av mark men är inte slutförda. EEM håller öppet för en kommande uppdatering av kostnaden för deponin på grund av osäkerheten i kostnaden för mark. I aktuell kalkyl har det gjorts höjningar av både förväntade mottagningsavgifter för jordmassor och av förväntade försäljningspriser på utgående produkter med sand och singel. Höjningarna bedöms rimliga med hänsyn till förändringar på marknaden. De nu antagna mottagningsavgifterna och försäljningspriserna är fortfarande lägre än aktuella marknadspriser, vilket ger en viss försiktighet i budgeterade intäkter. Den aktuella kalkylen har en pay-off-tid på åtta till tio år. EEM har inte reviderat det tidigare framtagna affärsförslaget, däremot har ett nytt missiv och en presentation av justeringarna tagits fram. I presentationen finns svårlästa diagram angående bostadsproduktion, kommunledningskontoret vill förtydliga att de visar summerad bostadsproduktion vid en takt av ungefär 600 bostäder per år i Eskilstuna vilket är i linje med bostadsförsörjningsplanen, och i sak pekar på fortsatt behov av avsättning av jordmassor.

Styrelsen för EEM beslutade 2022-01-18 att godkänna den reviderade investeringen. Styrelsen för Eskilstuna kommunföretag AB beslutade vid sammanträde 2022-01-25, § 6 att godkänna styrelsen för EEMs beslut.

Finansiering

Investeringen är kalkylerad till 230 miljoner kronor, varav 150 miljoner kronor för jordsorteringsanläggning och 80 miljoner kronor för deponi. Investeringens nettonuvärde (nuvärde minus investeringskostnad) har kalkylerats till 51 miljoner kronor med antagna förutsättningar. En känslighetsanalys har utförts med alternativa kalkyler med lägre försäljningspriser och högre kostnader för deponi, som ändå visar på en lönsam investering.

Konsekvenser för hållbar utveckling och en effektiv organisation

Investeringen ger en möjlighet till avlämning av överskottsmassor inom kommunen från bygg- och anläggningsarbeten. Investeringen möjliggör förädling av jordmassor från avfall till produkter för försäljning och återanvändning. Investeringen bidrar till ett mer cirkulärt kretslopp av jordmassor och kan minska användningen av nybrutna jord- och krossprodukter.

KOMMUNLEDNINGSKONTORET

Tommy Malm
Kommundirektör

Kristina Birath
Miljö- och samhällsbyggnadsdirektör

Beslutet skickas till:

Eskilstuna Kommunföretag AB
Eskilstuna Energi och Miljö AB

§ 6 Reviderad investering i jordsorteringsanläggning och ny deponi, Eskilstuna Energi och Miljö AB

Dnr 2022:001

Styrelsen beslutade

att godkänna styrelsen för Eskilstuna Energi och Miljös beslut,

att föreslå kommunfullmäktige att ersätta tidigare beslut KSKF/2021:79, samt

att överlämna ärendet till Eskilstuna kommun för godkännande.

Styrelsen diskuterade vikten av tydlig redovisning av centrala OH-kostnader till denna och andra investeringar.

Bakgrund

Styrelsen för Eskilstuna Kommunföretag AB beslutade 2021-02-24 att godkänna Eskilstuna Energi och Miljös investering i en jordsorteringsanläggning för 113 miljoner kronor. Ärendet underställdes även kommunfullmäktige för beslut. Kommunfullmäktige godkände 2021-05-20 investeringen. I samband med genomförd upphandling har det konstaterats att de anbud som inkommit är på en högre nivå än de budgetofferter som tidigare investeringsbeslut baserades på, av den anledningen behöver nytt beslut om investering tas.

Då Eskilstuna kommunfullmäktige beslut även omfattade investeringsbeloppet är bedömningen att investeringen återigen behöver underställas kommunfullmäktige.

Tjänstemän på ESEM har reviderat tidigare investeringskalkyl och styrelsen för Eskilstuna Energi och Miljö beslutade 2022-01-18 enligt följande missiv:

”Styrelsen för Eskilstuna Energi och Miljö AB föreslås besluta

att godkänna investering för jordsortering ca 150 Mkr samt inriktningsbeslut avseende deponi ca 80 Mkr som i senare projektskede kommer uppdateras.

att skicka ärendet vidare till Eskilstuna Kommunföretag AB ”

KOMMUNFÖRETAGS KOMMENTARER

Eskilstuna kommun befinner sig i en expansiv region som även fortsättningsvis förväntas växa, innebärande en betydande nybyggnation. Det medför ett fortsatt behov av att kunna omhänderta schaktmassor och dylikt i Eskilstuna och regionen i stort.

Idag bedriver Eskilstuna Energi och Miljö sluttäckning av deponin på Lilla Nyby, deponin blev slutligt avjämnad under 2021, vilket innebär att mottagning av schaktmassor och andra fraktioner i stort sett har upphört, mindre mängder för skyddsskikt till sluttäckningen tas fortfarande emot. Denna avsaknad av deponi innebär rimligen högre produktionskostnader för byggnation i Eskilstuna då schaktmassor behöver transporteras till deponi i annan kommun. Arbete med att etablera ny deponi pågår men aktuella bedömningar pekar på att en ny deponi först kan finnas på plats vid inledningen av 2026.

Etableringen av en ny deponi är beroende av att Eskilstuna Energi och Miljö erhåller erforderliga tillstånd. I nuläget är även den uppskattade investeringsutgiften för en deponi förknippad med osäkerhet. Oaktat detta finns ett behov av att ha tillgång till en lokal deponi för omhändertagande av avfall. Diskussioner kring markförvärv för deponi pågår.

En investering i en jordsorteringsanläggning ligger i linje med tidigare ägardirektiv till Eskilstuna Energi och Miljö om att utreda förutsättningarna för behandling av jordmassor i syfte att öka återanvändningen av dessa. Utöver möjliggörandet av en mer cirkulär ekonomi så medför även investeringen i en jordsorteringsanläggning att livslängden på en deponi förlängs då uppskattningsvis 80% av schaktmassorna kan återanvändas i stället för att deponeras. Genom att återanvända massor minskar även behovet av uttag av jungfruliga massor i regionen.

Det finns såväl samhällsekonomiska som miljömässiga skäl att inte avvakta med en investering i en jordsorteringsanläggning. Planerad produktionsstart för jordsorteringsanläggningen är våren 2023. I och med detta uppstår emellertid en lucka i tid mellan etablering av ny deponi och produktionsstart av en jordsorteringsanläggning. Finansiellt är det angeläget att hålla den tiden så kort som möjligt för att få bästa möjliga avkastning på investeringen.

Bolaget har uppdaterat tidigare marknadsinventering avseende mottagning av schaktmassor och försäljning av ballastmaterial som pekar på att etableringen av en jordsorteringsanläggning kan komma att påverka

marknaden men inte förändra den befintliga balansen mellan de olika aktörerna.

Investeringen har behandlats av forum för investeringar som tillstyrker att ärendet lämnas till styrelsen för beslut. Det ekonomiska utfallet med en investering i en jordsorteringsanläggning kombinerat med en deponi förväntas vara det ekonomiskt mest fördelaktiga.

—

Investering i jordsorteringsanläggning samt inriktning ny deponi

FÖRSLAG TILL BESLUT

Eskilstuna Kommunföretag AB föreslår styrelsen besluta

att godkänna styrelsen för Eskilstuna Energi och Miljös beslut,

att föreslå kommunfullmäktige att ersätta tidigare beslut KSKF/2021:79, samt

att överlämna ärendet till Eskilstuna kommun för godkännande.

Bakgrund

Styrelsen för Eskilstuna Kommunföretag AB beslutade 2021-02-24 att godkänna Eskilstuna Energi och Miljös investering i en jordsorteringsanläggning för 113 miljoner kronor. Ärendet underställdes även kommunfullmäktige för beslut. Kommunfullmäktige godkände 2021-05-20 investeringen. I samband med genomförd upphandling har det konstaterats att de anbud som inkommit är på en högre nivå än de budgetofferter som tidigare investeringsbeslut baserades på, av den anledningen behöver nytt beslut om investering tas.

Då Eskilstuna kommunfullmäktige beslut även omfattade investeringsbeloppet är bedömningen att investeringen återigen behöver underställas kommunfullmäktige.

Tjänstemän på ESEM har reviderat tidigare investeringskalkyl och styrelsen för Eskilstuna Energi och Miljö beslutade 2022-01-18 enligt följande missiv:

”Styrelsen för Eskilstuna Energi och Miljö AB föreslås besluta

att godkänna investering för jordsortering ca 150 Mkr samt inriktningsbeslut avseende deponi ca 80 Mkr som i senare projektskede kommer uppdateras.

att skicka ärendet vidare till Eskilstuna Kommunföretag AB ”

KOMMUNFÖRETAGS KOMMENTARER

Eskilstuna kommun befinner sig i en expansiv region som även fortsättningsvis förväntas växa, innebärande en betydande nybyggnation. Det medför ett fortsatt behov av att kunna omhänderta schaktmassor och dylikt i Eskilstuna och regionen i stort.

Idag bedriver Eskilstuna Energi och Miljö sluttäckning av deponin på Lilla Nyby, deponin blev slutligt avjämnad under 2021, vilket innebär att mottagning av schaktmassor och andra fraktioner i stort sett har upphört, mindre mängder för skyddsskikt till sluttäckningen tas fortfarande emot. Denna avsaknad av deponi innebär rimligen högre produktionskostnader för byggnation i Eskilstuna då schaktmassor behöver transporteras till deponi i annan kommun. Arbete med att etablera ny deponi pågår men aktuella bedömningar pekar på att en ny deponi först kan finnas på plats vid inledningen av 2026.

Etableringen av en ny deponi är beroende av att Eskilstuna Energi och Miljö erhåller erforderliga tillstånd. I nuläget är även den uppskattade investeringsutgiften för en deponi förknippad med osäkerhet. Oaktat detta finns ett behov av att ha tillgång till en lokal deponi för omhändertagande av avfall. Diskussioner kring markförvärv för deponi pågår.

En investering i en jordsorteringsanläggning ligger i linje med tidigare ägardirektiv till Eskilstuna Energi och Miljö om att utreda förutsättningarna för behandling av jordmassor i syfte att öka återanvändningen av dessa. Utöver möjliggörandet av en mer cirkulär ekonomi så medför även investeringen i en jordsorteringsanläggning att livslängden på en deponi förlängs då uppskattningsvis 80% av schaktmassorna kan återanvändas istället för att deponeras. Genom att återanvända massor minskar även behovet av uttag av jungfruliga massor i regionen.

Det finns såväl samhällsekonomiska som miljömässiga skäl att inte avvakta med en investering i en jordsorteringsanläggning. Planerad produktionsstart för jordsorteringsanläggningen är våren 2023. I och med detta uppstår emellertid en lucka i tid mellan etablering av ny deponi och produktionsstart av en jordsorteringsanläggning. Finansiellt är det angeläget att hålla den tiden så kort som möjligt för att få bästa möjliga avkastning på investeringen.

Bolaget har uppdaterat tidigare marknadsinventering avseende mottagning av schaktmassor och försäljning av ballastmaterial som pekar på att etableringen av en jordsorteringsanläggning kan komma att påverka marknaden men inte förändra den befintliga balansen mellan de olika aktörerna.

Investeringen har behandlats av forum för investeringar som tillstyrker att ärendet lämnas till styrelsen för beslut. Se bifogat mötesprotokoll. Det ekonomiska utfallet med en investering i en jordsorteringsanläggning kombinerat med en deponi förväntas vara det ekonomiskt mest fördelaktiga.

Eskilstuna Kommunföretag AB

Tommy Malm



Stefan Wennerström, AO-chef Energi & Återvinning
016-10 62 46
stefan.wennerstrom@esem.se

Styrelsen för: Eskilstuna Energi och Miljö AB

Uppdaterat missiv för investering av jordsorteringsanläggning och inriktningsbeslut för schaktdeponi. Mottagning och sortering av schaktmassor.

Förslag till beslut

Styrelsen för Eskilstuna Energi och Miljö AB föreslås besluta

- att godkänna investering för jordsortering ca 150 Mkr samt inriktningsbeslut avseende deponi ca 80 Mkr som i senare projektskede kommer uppdateras.
- att skicka ärendet vidare till Eskilstuna Kommunföretag AB.

Sammanfattning

Nuvarande deponi beräknas vara avjämnad år 2021 vilket betyder att mottagning av schaktmassor och andra fraktioner i stort sett upphör på Lilla Nyby. Intäkterna har mellan åren 2011-2021 genomsnittligt genererat ett resultat på ca 17 Mkr årligen.

Enligt tidigare ägardirektiv ska:

Eskilstuna Energi och Miljö AB ska i samråd med Kommunföretag och Eskilstuna kommun fortsätta arbetet med att identifiera och etablera möjliga nya platser för deponering av jordmassor, såväl fasta som lösa massor, rena och förorenade. Möjligheten att även skapa lämpliga ytor för mellanlagring av förorenade massor (farligt avfall) innan transport till godkänd mottagare.

Eskilstuna Energi och Miljö AB ska tillsammans med kommunen utreda förutsättningarna för behandling av jordmassor i syfte att öka återanvändningen av massor.

Kalkylen visar att investeringen i jordsorteringsanläggningen och deponin bedöms uppgå till totalt ca 230 Mkr.

Kalkylen bygger på genomsnittliga årsvolymer under perioden 2011-2021

Bifogad bild beskriver basfall samt scenarion med lägre försäljningspris om -10% och -30%. Kalkylen visar att investeringen är lönsam även vid dessa händelser.



	Kalkyl Jordsortering 2023 Deponi 2026	Försäljningspris -10%	Försäljningspris -30%
Nettonuvärde:	51 002 029 kr	34 225 451 kr	672 294 kr
Internränta:	12,1%	10,75%	8,06%
Payofftid, år:	8	9	10

Ärendebeskrivning

EEM bedriver idag mottagning av schaktmassor för att avjämna och sluttäcka deponin på Lilla Nyby.

I nuvarande takt så beräknas arbetet med avjämning vara slutfört senast 2021.

Eskilstuna Energi och Miljö AB ska identifiera och etablera nya platser för deponering av jordmassor, såväl fasta som lösa massor, rena och förorenade. Möjligheten att där även skapa lämpliga ytor för mellanlagring av förorenade massor (farligt avfall) innan transport till lämplig mottagare, ska beaktas.

I genomförd marknadsanalys (Bilaga 1) har det konstaterats att ESEM inte avsevärt ändrar balansen i marknaden med den tilltänkta jordsorteringsanläggningen.

ESEM bolagsjurist tillsammans med chefsjuristen på Avfall Sverige har utrett och konstaterat att dylik verksamhet kan anses omfattas av den kommunala kompetensen enligt kommunallagen genom s.k. anknytningskompetens. Kommuner kan bl.a. med stöd av anknytningskompetens engagera sig i verksamhet som i sig faller utanför den kommunala kompetensen men som har ett nära och naturligt samband med annan kompetenslig kommunal verksamhet. Som exempel på sådan verksamhet från rättspraxis kan nämnas förädling och försäljning från ett kommunägt grustag samt försäljning av plantskoleväxter från en kommunägd stadsträdgård. Detta ligger även i linje med regeringens beslut att ge Naturvårdsverket i uppdrag att utreda hanteringen av jord- och schaktmassor, entreprenadberg och annat naturligt förekommande material som kan användas för anläggningsändamål. Regeringen vill göra det enklare för seriösa aktörer att hantera schaktmassor på resurseffektivt sätt och främja en omställning till en giftfri cirkulär ekonomi.



Vi avser att etablera en jordsorteringsanläggning (uppstart 2023) för att förlänga livstiden och lönsamheten på den nyetablerade deponin (uppstart 2026) samt skapa återföring och försäljning av utsorterade grusfraktioner. Dessa grusfraktioner skapar ett cirkulärt kretslopp.

Tidplan

Jordsortering	Q1 2021	Q2 2021	Q3 2021	Q4 2021	Q1 2022	Q2 2022	Q3 2022	Q4 2022	Q1 2023	
Tillståndsansökan, samråd										
Markarbeten samt projektering										
Upphandling Jordsorteringsanläggning										
Projektering och byggnation Jordsorteringsanläggning										
Driftstart och intrimning										
Börja ta emot material										
Produktionsstart										
Deponi	Q1 2021	Q2 2022	Q3 2022	----->	Q4 2024	Q1 2025	Q2 2025	Q3 2025	Q4 2025	Q1 2026
Förstudie										
Naturvärdesinventering										
Markförvärv										
Tillståndsansökan, samråd, handläggning länsstyrelse										
Markarbeten samt projektering										
Produktionsstart										

Eskilstuna Energi och Miljö AB

Kjell Andersson, VD

Uppdaterad kalkyl jordsortering (våtsikt)



Inledning

Behov justera tidigare beslut eftersom förutsättningar ändrats avseende:

- Pris ingående material
- Pris utgående material
- Investeringsutgift våtsikt (primärt högre anbud)
- Högre kostnader kopplat till infrastruktur

Missiv

Uppdaterat missiv för investering av jordsorteringsanläggning och inriktningsbeslut för schaktdeponi. Mottagning och sortering av schaktmassor.

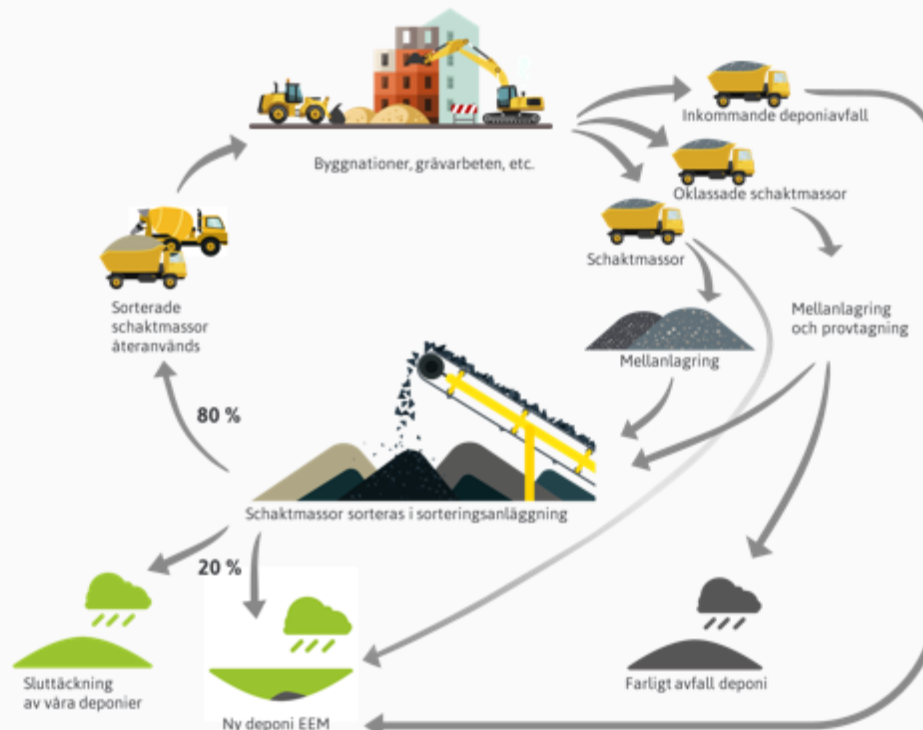
Förslag till beslut

Styrelsen för Eskilstuna Energi och Miljö AB föreslår besluta att godkänna investering för jordsortering ca 150 Mkr samt inriktningsbeslut avseende deponi ca 80 Mkr som i senare projektskede kommer uppdateras.

Ifrån beslutsärende till KF 2021

– varför investera i våtsikt?

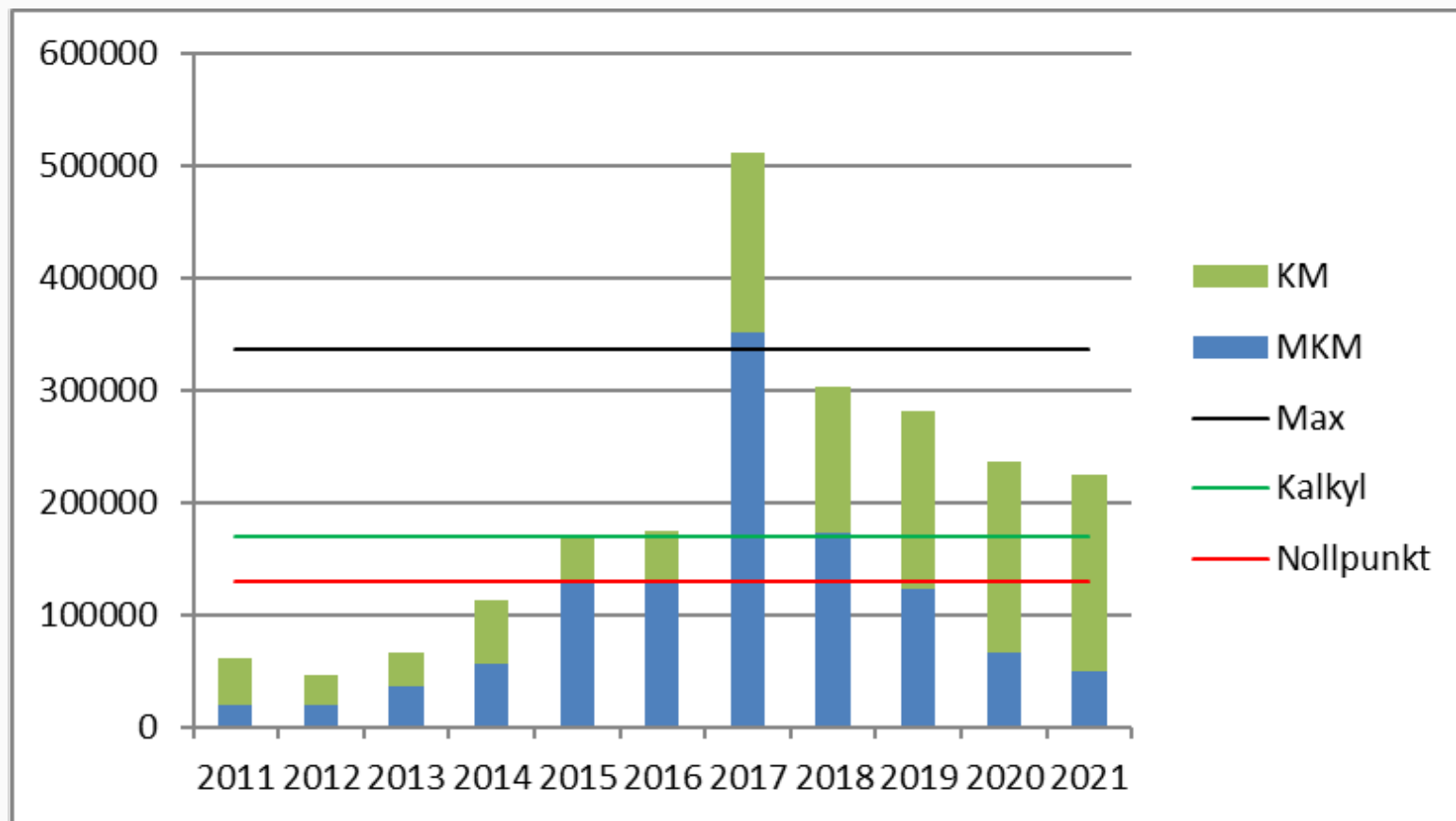
Vi kan göra mer än att bara deponera och istället möjliggöra en cirkulär ekonomi med återvinning av schaktmassor.
Kombination av sorteringsanläggning och ny schaktdeponi ger ett bättre miljömässigt och ekonomiskt resultat (nettonuvärde).





Historiska volymer 2011-2021

År 2017 toppad mottagning av massor för att sedan gå ned mot en bit över 200.000ton/år. Kalkyl baserad på 170.000ton/år och en "break even" (nollpunkt) på 130.000ton/år



Mottagningskapacitet 2022-2040

Mottagning av schaktmassor planeras starta under Q4 2023 och trappas upp mot förväntad full mottagningskapacitet år 2026. Efter 2036 är både Lilla Nyby och Kvitten sluttäckta, således minskar mottagningskapaciteten med ca 20.000ton/år

År	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Ton	20000	120000	320000	395000	470000	470000	470000	470000	470000	470000	470000	470000	470000	470000	470000	450000	450000	450000	450000
Ton/år	350000	350000	350000	350000	350000	350000	350000	350000	350000	350000	350000	350000	350000	350000	350000	350000	350000	350000	350000
Diff	-330000	-230000	-30000	45000	120000	120000	120000	120000	120000	120000	120000	120000	120000	120000	120000	100000	100000	100000	100000

Benchmark

Senaste prislister från Telge och Vafab på mottagning av schaktmassor

Telge AB

Kr per ton, exkl. moms

Schaktmassor

KM 140:- (inte alltid som vi tar emot detta, behovet styr)

MKM 200:-

IFA 350:-

Vafab

Kr per ton, exkl. moms

Schaktmassor

KM 90:-

MKM 150:-

IFA 350:-

Benchmark

	Telge	Vafab	EEM kalkyl 1.0	EEM kalkyl 2.0
KM	140,00 kr	90,00 kr	30,00 kr	50,00 kr
MKM	200,00 kr	150,00 kr	60,00 kr	80,00 kr
IFA	350,00 kr	350,00 kr	210,00 kr	210,00 kr

	Kalkyl 1.0	Kalkyl 2.0	Snitt	Aktör 1	Aktör 2	Aktör 3	Aktör 4
Sand 0-8	139 kr	180 kr	274 kr	365 kr	265 kr	185 kr	280 kr
Singel 8-16	94 kr	100 kr	159 kr	162 kr	153 kr	162 kr	160 kr
Singel 16-32	83 kr	100 kr	152 kr	142 kr	170 kr	140 kr	155 kr
Singel > 32	76 kr	100 kr	145 kr	166 kr	x	131 kr	138 kr

Ökade kostnader för investeringen



Lönsamhetsanalys

Sammanfattning till beslutsunderlag 210212

	Kalkyl Jordsortering 2023 Deponi 2025	Försäljningspris -10%	Försäljningspris -30%
Nettonuvärde:	50 975 240 kr	37 531 509 kr	10 644 046 kr
Internränta:	13,1%	11,80%	9,10%
Payofftid, år:	8	8	9

Investering deponi 77Mkr (24Mkr mark), IFA 210:-/ton

Uppdaterad kalkyl 2021-12-06

	Kalkyl Jordsortering 2023 Deponi 2026	Försäljningspris -10%	Försäljningspris -30%
Nettonuvärde:	51 002 029 kr	34 225 451 kr	672 294 kr
Internränta:	12,1%	10,75%	8,06%
Payofftid, år:	8	9	10

Känslighetsanalys

Investering deponi 89Mkr (35Mkr mark), IFA 240:-/ton

	Kalkyl Jordsortering 2023 Deponi 2026	Försäljningspris -10%	Försäljningspris -30%
Nettonuvärde:	54 582 345 kr	45 891 095 kr	12 337 939 kr
Internränta:	12,2%	11,61%	8,99%
Payofftid, år:	8	8	9

Investering deponi 100Mkr (46Mkr mark), IFA 260:-/ton

	Kalkyl Jordsortering 2023 Deponi 2026	Försäljningspris -10%	Försäljningspris -30%
Nettonuvärde:	54 274 113 kr	53 668 191 kr	20 115 035 kr
Internränta:	12,1%	12,16%	9,59%
Payofftid, år:	8	8	9

Större risker

1. Inkommande volymer
 1. Enligt historisk data så förefaller risken väldigt låg. Många tomter i Eskilstuna är förorenade.
2. Mottagningsavgift (gatefee)
 1. Vår gatefee är lägre än bla. Vafab och Telge som är de anläggningarna som är närmast oss.
3. Försäljningspris
 1. Lönsamhetsanalysen visar att kalkylen klarar ner till 30% lägre försäljningspris.
4. Investeringsutgift
 1. Giltig offert erhållen
 2. Valuta, offert i SEK, risk hanterad i offert

Tidsplan

- Nov 30, möte med EAKF/Forum för investeringar, gemensamt synsätt lönsamhet
- Dec 7, EEM styrelse möte, information
- Q421-Q122, utveckla projekt och beslutsinformation
- • **Jan 18, beslut EEM styrelse justerad kalkyl Våtsikt**
- Jan 25, beslut EAKF
- Q4 21-Q1 22, avtalstecknande Våtsikt (villkorat tillstånd mm)
- Q1 22, markköp ny deponi
- Q1 22, förväntad beslutspunkt ny deponi (inriktningsbeslut i KF tidigare)

Missiv

Uppdaterat missiv för investering av jordsorteringsanläggning och inriktningsbeslut för schaktdeponi. Mottagning och sortering av schaktmassor.

Förslag till beslut

Styrelsen för Eskilstuna Energi och Miljö AB föreslås besluta att godkänna investering för jordsortering ca 150 Mkr samt inriktningsbeslut avseende deponi ca 80 Mkr som i senare projektskede kommer uppdateras.

Tilläggsbilder

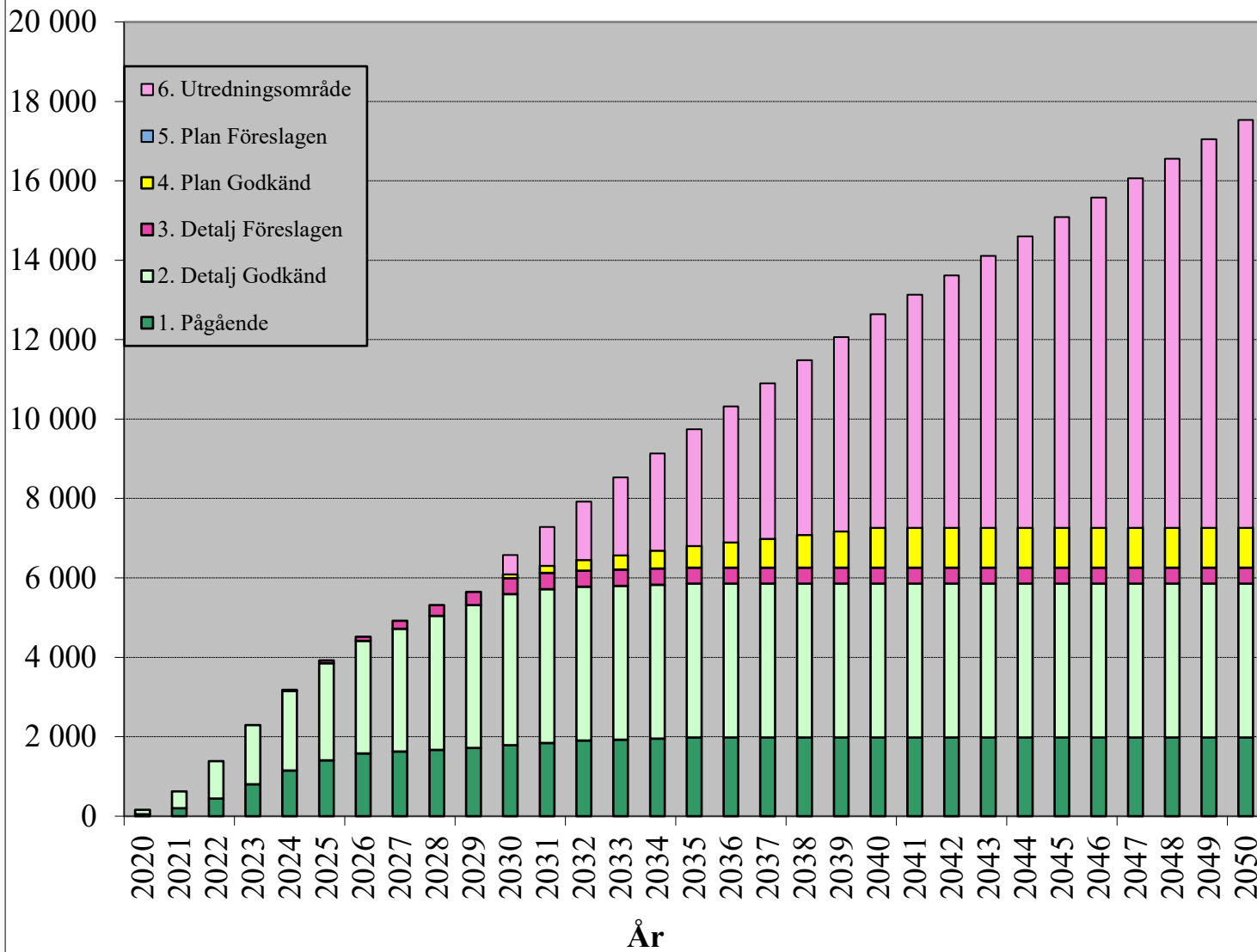
Vid mötet 2022-01-22 uppkom önskemål om komplettering av bild över resultatpåverkan av Våtsikt och ny deponi för de kommande åren, samt syn om framtida utveckling i regionen avseende byggnation, som då påverkar volym schaktmassor in till Våtsikt. Efterföljande bilder svarar upp mot de önskemålen.

Det uppkom också fråga om vi sett på **möjliga stödsystem** för investering i **Våtsikt**, och det kan AO E&ÅV bekräfta att vi med resurs från kommunen gjort (som tidigare hjälpt till med identifiera stödsystem inför investering Förbehandling av matavfall), men där **utfallet var att inga relevanta stödsystem kunde identifieras.**



Bostäder

Prognostiserad utbyggnadstakt - Antal Bostäder



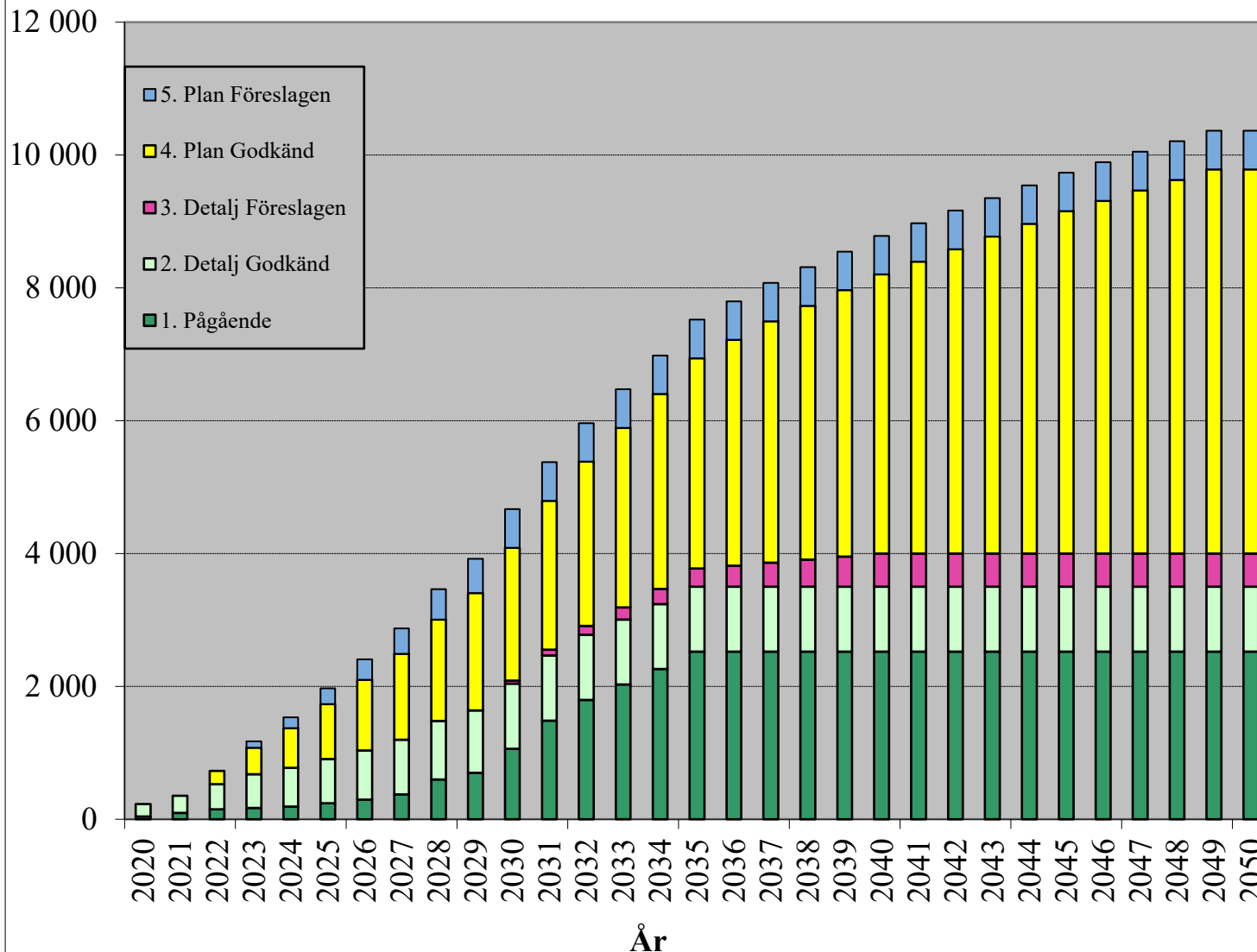
- Stark befolknings-tillväxt enl SCB statistik
- Kommunens prognosticerade utbyggnadstakt i samklang med befolknings-tillväxt
- Den starka tillväxten kommer leda till utökade schaktmassor-volymer att hantera i kommunernas deponier och EEM våtsikt



Strängnäs

Prognostiserad utbyggnadstakt - Antal Bostäder

Bostäder



- Kraftig befolknings-tillväxt enl SCB statistik
- Kommunens prognosticerade utbyggnadstakt i samklang med befolknings-tillväxt
- Den kraftiga tillväxten kommer leda till utökade schaktmassor-volymer att hantera i kommunernas deponier och EEM våtsikt

Resultaträkning

Ränta 2,5% (10-åring idag knappt 1.5% + IB-avgift ca. 0.5%)

	Enbart jordsorteringsanläggning			Jordsorteringsanläggning och ny deponi		
	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Intäkter	31 650 000	31 650 000	31 650 000	45 300 000	45 300 000	45 300 000
Rörelsekostnader	-14 750 000	-14 750 000	-14 750 000	-8 700 000	-8 700 000	-8 700 000
Avsättning	0	0	0	-1 666 667	-1 666 667	-1 666 667
Avskrivningar	-10 000 000	-10 000 000	-10 000 000	-16 525 000	-16 525 000	-16 525 000
Rörelseresultat	6 900 000	6 900 000	6 900 000	18 408 333	18 408 333	18 408 333
Räntekostnader	-3 625 000	-3 375 000	-3 125 000	-4 750 938	-4 337 813	-3 924 688
Resultat före skatt	3 275 000	3 525 000	3 775 000	13 657 396	14 070 521	14 483 646
Skuld IB	150 000 000	140 000 000	130 000 000	198 300 000	181 775 000	165 250 000
Amortering	-10 000 000	-10 000 000	-10 000 000	-16 525 000	-16 525 000	-16 525 000
Skuld UB	140 000 000	130 000 000	120 000 000	181 775 000	165 250 000	148 725 000
Genomsnittlig skuld	145 000 000	135 000 000	125 000 000	190 037 500	173 512 500	156 987 500

2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
45 300 000	45 300 000	45 300 000	45 300 000	45 300 000	45 300 000	45 300 000	45 300 000	45 300 000
-8 700 000	-8 700 000	-8 700 000	-8 700 000	-7 200 000	-7 200 000	-7 200 000	-7 200 000	-7 200 000
-1 666 667	-1 666 667	-1 666 667	-1 666 667	-1 666 667	-1 666 667	-1 666 667	-1 666 667	-1 666 667
-16 525 000	-16 525 000	-16 525 000	-16 525 000	-16 525 000	-16 525 000	-16 525 000	-16 525 000	-16 525 000
18 408 333	18 408 333	18 408 333	18 408 333	19 908 333	19 908 333	19 908 333	19 908 333	19 908 333
-3 511 563	-3 098 438	-2 685 313	-2 272 188	-1 859 063	-1 445 938	-1 032 813	-619 688	-206 563
14 896 771	15 309 896	15 723 021	16 136 146	18 049 271	18 462 396	18 875 521	19 288 646	19 701 771
148 725 000	132 200 000	115 675 000	99 150 000	82 625 000	66 100 000	49 575 000	33 050 000	16 525 000
-16 525 000	-16 525 000	-16 525 000	-16 525 000	-16 525 000	-16 525 000	-16 525 000	-16 525 000	-16 525 000
132 200 000	115 675 000	99 150 000	82 625 000	66 100 000	49 575 000	33 050 000	16 525 000	0
140 462 500	123 937 500	107 412 500	90 887 500	74 362 500	57 837 500	41 312 500	24 787 500	8 262 500

Bilaga 1 Marknadsinventering - mottagning av schaktmassor och försäljning av ballastmaterial

Följande PM sammanfattar marknaden för mottagning av schaktmassor och försäljning av ballastmaterial i Mälardalsregionen. Med ballastmaterial menas sikt- och krossprodukter av grus- och berg.

För inventering av marknaden har anläggningar för mottagning av schaktmassor samt aktiva grus- och bergtäkter som producerar ballast inventerats. Utgångspunkt har varit ESEM´s (Eskilstuna Strängnäs Energi och Miljö AB, driftsbolag) två ägarkommuner Eskilstuna och Strängnäs. I inventeringen har även angränsande kommuner tagits med och syftet med det är att det avståndsmässigt kan vara närmare att hämta eller köra material till/från en anläggning i en angränsande kommun beroende på var platsen för ett projekt ligger.

Verksamheter för mottagning av schaktmassor och försäljning av ballastmaterial är ofta separerade. Det förekommer att försäljning och mottagning/avsättning sker på samma plats då vissa täktanläggningar tar emot schaktmassor för återfyllnad och framtida efterbehandling av täkten. Då handlar mottagningen endast av rena schaktmassor.

Mottagning av schaktmassor sker oftast på deponier för inert-, icke farligt eller farligt avfall, där de antingen deponeras eller används för sluttäckning av en deponi eller som ovan nämnt efterbehandling av täkter. På deponierna kan i regel mer förorenade schaktmassor tas emot. Förorenade schaktmassor kan renas där oljeskadade jordar behandlas genom kompostering och metallförorenade jordar kan tvättas. Men vanligast är att förorenade schaktmassor deponeras eller används för sluttäckning där det generellt brukar tillåtas föroreningsgrad efter vad det varit för klass på deponin när den var aktiv.

ESEM planerar för en sorterings- och tvättanläggning för schaktmassor och försäljning av utsorterat material som kan likställas ballastmaterial för EEM´s räkning (Eskilstuna Energi och Miljö AB). Sådan verksamhet finns idag inte inom angivet område, närmsta anläggning ligger belägen i Upplands Väsby, Stockholms län.

Figur 1: Område som ingått i inventeringen. Eskilstuna och Strängnäs med angränsade kommuner



Tabell 1: Förteckning över mottagare i form av deponier och avfallsanläggningar som tar emot schaktmassor i området gulmarkerat i figur 1.

Mottagning schakt	Verksamhets-utövare	Kommun	Användning	Volym*
Lilla Nyby	ESEM	Eskilstuna	Sluttäckning	Större
Kvitten	ESEM	Strängnäs	Sluttäckning	Större
Tveta	Telge Återvinning	Södertälje	Deponi, Sluttäckning (uppstart 2018)	Större
Gryta	VAFAB	Västerås	Kompostering/Deponi/Sluttäckning	Större
Vika	Tekniska Verken	Katrineholm	Kompostering/Deponi/Sluttäckning	Medel
Tösta Recyclinganläggning	Swerock	Västerås	Sluttäckning	Mindre
Stallarholmen	Vannesta Återvinning	Strängnäs	Schaktdeponi (rena massor)	Mindre
Kjula (ej uppstartad)	Swerock	Eskilstuna	Sortering schaktmassor	Mindre
Kallstenstippen	Arboga kommun	Arboga	Sluttäckning	Mindre

*Större: >100 000 ton/år, medel: 50 000 – 100 000 ton/år, mindre: <50 000 ton/år.

Tabell 2: Förteckning över grus- och bergtäkter i område enligt figur 1. Höger kolumnen anger om grus- eller bergtäkten tar emot schaktmassor.

Grus- och bergtäkter	Kommun	Mottagning schakt
Svevia Barva	Eskilstuna	JA. rena massor*, begränsad volym
Svevia Läggesta	Strängnäs	NEJ
Svevia Ärja Mariefred	Strängnäs	JA, rena massor ca 300 000 ton
NCC Åsby Kjula	Eskilstuna	NEJ
NCC Gröndal	Eskilstuna	NEJ
NCC Mörtsjön	Katrineholm	NEJ
NCC Folkesta	Eskilstuna	JA, MRR
Skanska Balsta	Eskilstuna	NEJ
Skanska Järna	Södertälje	JA
Skanska Moraberg	Södertälje	NEJ
Skanska Västerås	Västerås	NEJ
Swerock Vändle	Västerås	JA, rena massor, begränsad volym
Swerock Jumsta	Södertälje	NEJ
Swerock Skultuna	Västerås	NEJ
Sätertorps grus AB	Strängnäs	NEJ

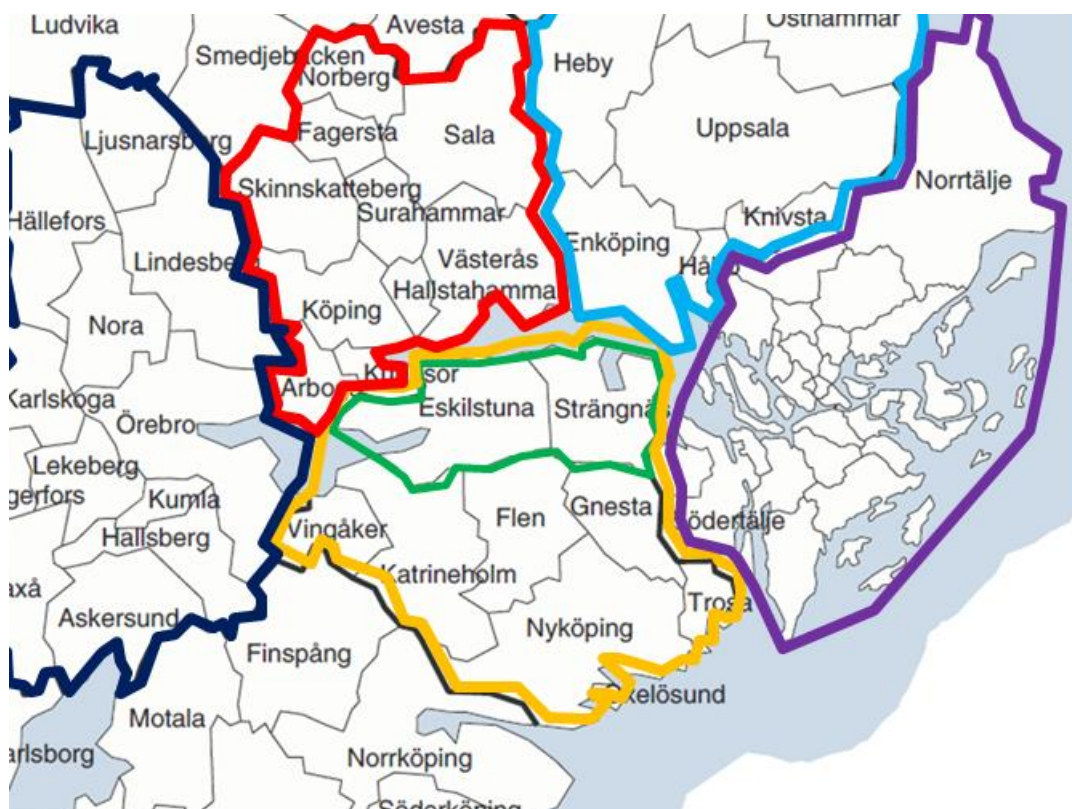
*Med rena massor menas här schaktmassor med föroreningsgrad under MRR (mindre än ringa risk). I princip klassar bara jungfruliga massor från helt opåverkade områden in.

Mängder ballast på marknaden

Framtagen statistik över brutna och levererade mängder är hämtade från SGU's rapport "Grus, sand och krossberg 2018".

Vid sammanställning av volymer ballastmaterial finns statistik för både på kommun- och länsnivå. Vid färre täkter än tre i en kommun har sammanställningen slagits ihop med annan kommun i länet för att behålla sekretessen, varpå statistiken blir lite spretig.

Figur 2: Länsindelning i förhållande till Eskilstuna och Strängnäs kommun (grönt), Södermanland (gult), Örebro län (mörk blå), Västmanland (röd), Uppland (turkos) och Stockholms län (lila)



Tabell 3: Levererade mängder bergmaterial per län

Län	Levererade ton 2018	Bruten mängd ton 2018	Diff bruten mängd
Södermanland	2 442 730 ton	2 523 700 ton	80 970 ton
Västmanland	2 457 321 ton	2 374 179 ton	-83 142 ton
Uppsala län	4 067 883 ton	4 420 429 ton	352 546 ton
Stockholm	9 342 289 ton	7 887 810 ton	-1 454 479 ton
Örebro	3 330 301 ton	3 726 081 ton	395 780 ton

Tabellen sammanfattar levererade mängder ballast per län i närregionen under år 2018. Kolumnen "Diff bruten mängd" anger differensen mellan bruten mängd och levererad mängd i länet. Negativt värde betyder att materialbehovet i länet varit större än bruten volym i länet och därmed har material levererats från angränsande län.

Figur 3: Område med angränsande kommuner i förhållande till Eskilstuna och Strängnäs kommun



Tabell 4: Levererade ballastmaterial per kommun

Kommun	Levererade ton 2018		
Eskilstuna	783 000 ton	}	1 205 000 ton
Strängnäs, Flen	422 000 ton		
Arboga, Kungsör, Köping och Sala	1 026 000 ton		
Västerås	1 111 000 ton		
Enköping	307 000 ton		
Södertälje	1 143 000 ton		
Nykvarn		ton	
Katrineholm, Gnesta, Trosa	553 000 ton		
	5 345 000 ton		

Statistiken för angränsande kommuner blir lite spretig då Köping och Sala är inbakat i Arboga och Kungsörs statistik, samt Trosa i Katrineholm och Gnestas statistik. För Nykvarn finns ingen statistik då den är sammansatt med Upplands Bro och Nynäshamn och därmed ej medtagen i tabellen.

Mängd ballastmaterial ESEM planerar att avsätta på marknaden

EEM's planerade jordsorteringsanläggning skall kunna ta emot, sortera och tvätta 175 000 ton schaktmassor per år. Kalkylen bygger på att ca 20 % av inkommen vikt blir ett finkornigt lermaterial som klassas som rejekt och kommer deponeras. Övriga 80 % kommer falla ut som olika fraktioner från sand till mer grovkorniga material. Det medför att ca 140 000 ton material kommer avsättas på marknaden.

För att göra en bedömning hur stor påverkan det får på marknaden görs nedan en jämförelse hur stor andel ESEM's del skulle få jämfört med de levererade mängder i ägarkommunerna, i länet samt ägarkommunerna inklusive angränsade kommunerna.

Tabell 5: Mängd levererad ballast jämfört med ESEM volym

	Ton		Andel av marknads-
ESEM Produktion	140 000	ton	volymen ESEM
Eskilstuna, Strängnäs, Flen	1 205 000	ton	10%
Södermanland	2 442 730	ton	5%
Angränsande kommuner*	5 345 000	ton	3%

*se tabell 4

Försäljningspriser ballast

Försäljningspriser har jämförts med 4 olika aktörer.

	Sättertorps grus	Åkersberga LBC	Nybro grus	Skanska bergtäkt
Materialpris sand	267kr	220kr	140kr	-
Materialpris 8-16	153kr	116kr	130kr	94kr
Materialpris 16-32	-	94kr	115kr	83kr
Materialpris >32	-	122kr	132kr	76kr

Kronor per ton material

Alla aktörer har ej alla fraktioner tillgängliga. Till detta kommer pris för frakt.

Slutsats

I ovan analys av hur en jordsortering som drivs av ESEM kommer påverka marknaden kan man dra slutsatsen att den kommer att påverka marknaden men knappast förändra den befintliga balansen mellan de olika aktörerna, speciellt då ESEM kan se en trend med ökande volymer schaktmassor totalt sett.

Mötesprotokoll för Forum för investeringar

Ärende: Jordsorteringsanläggning (med inriktning ny deponi)
Datum: 10 januari 2022
Närvarande: Mikael Brodén, Anders Andersson, Stefan Wennerström, Kent Briby och Anders Stenkel

Rekommendation: Investeringen svarar upp mot tidigare ägardirektiv utställda till EEM och presenterad kalkyl visar på god lönsamhet. Kombinationen av att ha en deponi och etablera jordsorteringsanläggning bedöms ge goda förutsättningar för lönsamhet och ger därtill miljövinster genom en förlängd livslängd av en kommande deponi samt ett minskat uttag av grusfraktioner då dessa, via investeringen i jordsorteringsanläggningen, kan återanvändas.

Forum för investeringar tillstyrker att investeringen lämnas till styrelsen för beslut.

Mötesanteckningar:

Bakgrund och motiv/konsekvensbeskrivning:

Föreslagen investering avser uppdaterad kalkyl från beslutsärende från februari 2021. Efter genomförd upphandling har kalkylen behövt uppdateras till följd av att anbudet kommit in högre än tidigare budgetofferter.

Investeringen:

Investeringsbeloppet (exkl. deponi) har efter genomförd upphandling ökat med 37 Mkr till 150 Mkr. Diskussioner pågår avseende förvärv av mark för deponi. I investeringskalkyl ingår även förväntad investering i deponi på totalt 78.3 Mkr.

Bryggdiagram i EEMs presentationen redovisar fördyringen relativt tidigare kalkyl.

Lönsamhetsbedömning:

Presenterad investeringskalkyl, inkl. deponi, redovisar ett nuvärde på 51 Mkr med en internränta uppgår till 12.1%. Känslighetsanalyser har presenterats och bedömningen är att en investering i en jordsorteringsanläggning samt kommande deponi ger stora möjligheter för god lönsamhet.

Kalkyl:

Real investeringskalkyl upprättad. Kalkylen nuvärdesberäknar framtida kassaflöden utifrån en livslängd på jordsorteringsanläggning på 15 år och en etablerad deponi från år 4. Kalkylen är oförändrad bortsett från

investeringsbelopp samt nivå på gate fee samt pris för utsorterade fraktioner.

Kommentarer av några väsentliga kalkylparametrar:

- Uppdaterad benchmark har genomförts avseende gate fee och pris på utsorterade fraktioner indikerar att även vid nu ökade priser för mottagning av schaktmassor samt försäljning av utsorterade massor så är prisbilden konkurrenskraftig.
- Tidigare investeringsbelopp baserades på tidigare erfarenheter och schablonpriser i stor utsträckning. För att undvika missförstånd och att behöva ta om investeringsbeslut rekommenderas EEM att se över processen för hur och när beslut tas.
- EEM rekommenderas att se över processen med framtagande av kalkylränta. Kalkyl baseras på 8% kalkylränta utifrån tidigare KL-beslut. Kalkylränta bör generellt bedömas för varje separat investering utifrån risk.