

**Handläggare**  
Denise Silveti Bustillos  
08-508 264 34**Till**  
Exploateringsnämnden  
2019-06-13

## **Överenskommelse om exploatering med försäljning, för stamnätstation inom del av fastigheten Örby 4:1 i Högdalen med Affärsverket svenska kraftnät**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden godkänner försäljning av mark inom Örby 4:1 till Affärsverket svenska kraftnät med en försäljningsinkomst om cirka 19,3 mnkr och ger kontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

Johan Castwall  
FörvaltningschefGunnar Jensen  
AvdelningschefBritta Eliasson  
Enhetschef

### **Sammanfattning**

Syftet med projektet är att möjliggöra byggnation av en ny stamnätstation vid Magelungsvägen som del av projektet Stockholm Ström. Projektet skapar även förutsättningar för en plats som kan fungera som nod mellan rekreatiomsområdena Rågsveds friområde och Högdalstopparna.

Investeringsutgifter har hanterats i separat genomförandebeslut, vilket fastställdes av Exploateringsnämnden 2018-11-15.

Köpeskillingen är bestämd till 1 584 kr/kvm TA i prisläge 2019-03-31 och ska regleras fram till tillträdestidpunkten med 3 %.

Preliminära försäljningsinkomster beräknas till 19,3 mnkr i 2019 års prisläge (kvartal 1). Expertrådet har godkänt ärendet 2019-05-16 (dnr E2019-01446).

## Bakgrund till överenskommelsen

Projektet omfattar del av fastigheten Örby 4:1 mellan Högdalens industriområde och Rågsveds naturreservat söder om där Magelungsvägen korsar Nynäsbanan. Platsen har tidigare fungerat som ett upplag för hantering av schaktmassor och innan dess som parkering för Högdalstopparnas rekreationsområde.

Stamnätstationen är ett gasisolerat (GIS) ställverk och kommer att utgöra en viktig matningspunkt för att trygga elförsörjningen i södra Stockholm. Projektet bidrar till att stärka den biologiska mångfalden i området genom exempelvis armerade ängsytor inom stora delar av anläggningsområdet, gröna tak samt naturvårdshöjande åtgärder på allmän platsmark. Ytterligare ett syfte är att gestalta anläggningen så att den bidrar till en positiv upplevelse i landskapet



*Placering av stamnätstationen mellan Nynäsbanan och Magelungsvägen*

Projektet är ett av femtio delprojekt inom Stockholm Ström och styrs av en stram tidsplan. Detaljplanen planeras gå upp för

antagande juni 2019 med en genomförandetid på 5 år. Stamnätstationen planeras vara färdigställd 2022. På platsen finns idag schaktmassor från tidigare upplagsverksamhet som måste forslas bort och saneras inför byggstart. Massorna behövs tas bort oavsett användning av marken. För att kunna hålla tidsplanen för Stockholm ström och möjliggöra borttagning av massor innan detaljplanen vinner laga kraft så togs ett tidigt genomförandebeslut 2018-11-15. Därmed kan bortforslingen av massorna vara klart tills när detaljplanen vinner laga kraft och anläggningsarbeten för stamnätstationen kan påbörjas.

### **Tidigare beslut**

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning 2016-03-15.

Exploateringsnämnden markanvisade 2014-03-13 mark till Affärsverket svenska kraftnät, nedan kallat Affärsverket, för uppförande av en stamnätstation vid Magelungsvägen. Markanvisningsavtalet förlängdes 2016-06-03 och sedan ytterligare en gång 2018-10-05.

Inriktningsbeslut för stamnätstationen godkändes av exploateringsnämnden 2016-03-10 och genomförandebeslut 2018-11-15.

### **Överenskommelse om exploatering**

Överenskommelse om exploatering innebär att Staden överläter ett område på ca 12 200 kvm TA av fastigheten Örby 4:1 med äganderätt till Affärsverket.

Affärsverket ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 1584 kr/kvm TA i prisläge 2019-03-31 som ska regleras fram till tillträdestidpunkten med 3 %.

Expertrådet har godkänt ärendet 2019-05-16 (dnr E2019-01446).

Överenskommelsen reglerar att Affärsverket förutom uppförande av stamnätstationsanläggningen även bekostar och genomför omläggningen av befintligt öppet dike och återställande av naturmark inom kommande allmän platsmark i planområdet. Affärsverkets bekostar även genomförandet av busshållplatsflytt och förlängning av GC-väg längst Magelungsvägen.

Överenskommelsen innehåller villkor om avtal med Trafikverket. Affärsverket förbinder sig att träffa erforderliga bevakningsavtal med Trafikverket inför Detaljplanens antagande.

Separata överenskommelser om kostnadsfördelning för omläggningen av en huvudvattenledning är framtagen mellan Staden och Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) samt Affärsverket och SVOA. Staden bekostar 1,5 miljoner kronor av kostnaden för ledningsomläggningen. Resterande bekostas av SVOA och Affärsverket.

I övrigt innehåller avtalet sådana villkor som är brukligt för denna typ av avtal.

## **Ekonomiska konsekvenser för staden**

Affärsverket ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 1584 kr/kvm TA i prisläge 2019-03-31 som ska regleras fram till tillträdestidpunkten med 3 %.

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

Affärsverket ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av stamnätstationen.

Ekonomiska konsekvenser har beskrivits i genomförandebeslutet som omfattade investeringsutgifter på 34,9 mnkr och godkändes av Exploateringsnämnden 2018-11-15.

## **Hur projektet uppfyller stadens mål**

Uppförandet av en stamnätsstation kommer att utgöra en viktig del av stadens infrastrukturer för att trygga elförsörjningen i Stockholm och bidra till förutsättningarna för en långsiktig stadsutvecklingspotential.

## **Miljö**

Påverkan på miljön och kompensation för ianspråktagen grönyta har hanterats i separat genomförandebeslut, vilket fastställdes av Exploateringsnämnden 2018-11-15.

## Genomförandefrågor

### Tidplan

Affärsverket planerar sin byggstart till år 2019 och ska vara färdigställd 2022. Staden bedöms kunna påbörja genomförande på allmän platsmark 2022.

### Risker och osäkerheter

En risk som kan medföra en förlängning av genomförandetiden är de osäkra markförhållanden under schaktmassorna eftersom det kan påverka behovet av omhändertagandet av förorenade massor. Även om tidigare provtagningar inte visar någon högre föroreningsgrad kan efterbehandlingsåtgärder tillkomma. Det är av vikt att slutföra bortforslingen av schaktmassorna tidigt för att möjliggöra provtagningar av hela markytan.

### Kommunikation

Kontoret har en kontinuerlig dialog med berörda förvaltningar och har diskuterat förslaget med miljöförvaltningen, trafikkontoret och stadsdelsförvaltningen.

### Kontorets sammanfattande bedömning

Stamnätsstationen blir en viktig elförsörjningsinfrastruktur för södra Stockholm. Anläggningens disposition och gestaltning kommer tillsammans med investeringar i kringliggande naturområde bidra till ökad orienterbarhet och trygghet i området samt tydligare koppla samman gröna områden med ekologiska värden.

## Slut

## Bilagor

1. Överenskommelse om exploatering