

Handläggare
Dana Trabulsi
08-508 265 19**Till**
Exploateringsnämnden
2025-10-16

Överenskommelse om exploatering med tomträtt, för ställverk inom fastigheten del av Sätra 2:1 och del av Bredäng 1:2 i Skärholmen med Affärsverket svenska kraftnät Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden utökar gällande markanvisning för ställverk inom del av fastigheten Bredäng 1:2.
2. Exploateringsnämnden godkänner förslag till genomförande av exploatering inom del av fastigheten Sätra 2:1 och del av Bredäng 1:2 för projekt Strömsätravägen till en projektutgift om 28,3 miljoner kronor och en projektinkomst om 0,6 miljoner kronor och ger exploateringskontoret i uppdrag att genomföra projektet.
3. Exploateringsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Exploateringskontoret
Projekt västFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 19
Växel 08-508 276 00
dana.trabulsi@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholmSverker Henriksson
Biträdande förvaltningschefBritta Eliasson
Avdelningschef

Louise Bill
Enhetschef

Sammanfattning

Inom Sättra verksamhetsområde ska Affärsverket Svenska Kraftnät AB uppföra ett nytt ställverk. Ställverket är ett av flera ställverk som ska sammankopplas för att säkerställa framtida elförsörjning i Stockholmsregionen i enlighet med satsningen Stockholm Ström.

Projektet möjliggör en teknisk anläggning i form av ett gasisolerat ställverk med tillhörande beståndsdelar inom delar av fastigheterna Sättra 2:1 och Bredäng 1:2 i Sättra verksamhetsområde i stadsdelarna Sättra och Bredäng. Stadens åtaganden i projektet utgörs framförallt av anläggande av skyfallsyta på stadens mark, ledningsomläggning och grönkompensationsåtgärder.

Affärsverket Svenska Kraftnät AB markanvisades i november 2022. Planområdet har sedan markanvisningstillfället utökats till att innefatta en del av Ellevios befintliga tomträtt, Bredäng 1:2. Detta område föreslås tilläggsmarkanvisas i samband med tecknande överenskommelse om exploatering. Staden kommer, vid nämndens behandling av ärendet, att ha tecknat överenskommelse med Ellevio om tomträttsinskränkningen.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 13 miljoner kronor. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 28,3 miljoner kronor. Av dessa utgör 9,5 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader. Projektinkomsterna beräknas till cirka 0,6 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 133 procent.

Marken avses upplåtas med tomträtt.

Kontoret ser positivt på projektet eftersom Affärsverket Svenska Kraftnäts planerade utbyggnad är en nödvändig del av satsningen Stockholm Ström som syftar till att säkra Stockholmsområdets långsiktiga elförsörjning. Kontoret föreslår därför att

exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att teckna överenskommelse om exploatering med Affärsverket Svenska Kraftnät och godkänner förslag till genomförandebeslut.

Bakgrund till överenskommelsen

Exploateringsnämnden beslutade 10 november 2022 att anvisa mark inom del av fastigheten Sättra 2:1 i Skärholmen till Affärsverket Svenska Kraftnät AB (Affärsverket) och Stockholm Vatten och Avfall AB (SVOA). Båda markanvisningarna gällde ett område längs Strömsätravägen i Skärholmen för att möjliggöra ett nytt ställverk till Affärsverket och en ny återvinningscentral för SVOA:s räkning. Markanvisningsavtal tecknades med parterna var för sig för deras respektive delområden.

I februari 2025 beslutade exploateringsnämnden att godkänna förslag till reviderat inriktningsbeslut och delgenomförandebeslut där SVOA:s markanvisningsområde utgick från projektet då de inte längre deltog i planarbetet. Som en följd av att SVOA inte längre deltog i planarbetet omarbetades projektet till att enbart omfatta Affärsverkets utbyggnad av ställverk. Delgenomförandebeslutet avsåg att möjliggöra att en ledningsflytt av en fjärrvärmeledning kunde samordnas med Ellevio innan detaljplanens antagande för att minska kostnaderna för ledningsflytten.

Affärsverket avser uppföra ett nytt gasisolerat ställverk för 400 kV. Byggnationen av ett nytt gasisolerat ställverk i Sättra är en del i att stärka kapaciteten i Södra Stockholm och utgör en nödvändig del av Stockholms Ström. Stockholms Ström är en gemensam och omfattande satsning mellan Affärsverket Svenska Kraftnät, Vattenfall och Ellevio samt kommuner i regionen. Satsningen syftar till att förnya och förstärka elnätet i Stockholmsregionen för att säkerställa framtidens elförsörjning.

Markanvisningsområdet ligger i Sättra verksamhetsområde och är cirka 14 555 kvadratmeter stort.



Figur 1: Gällande markanvisning som är del av Sättra 2:1 är markerad med röd färg. Del av Bredäng 1:2 som ska överlämnas till staden är markerad med gult. Tillsammans bildar de en ny tomträttsfastighet.

Stadsbyggnadskontoret påbörjade planarbetet under 2022. Under planprocessen meddelade SVOA att de inte längre önskar delta i projektet på grund av ekonomiska utmaningar. Planförslaget kom därför i samrådet att endast omfatta Affärsverkets projekt. Plansamråd pågick under perioden 16 april 2024 till 27 maj 2024.

Med anledning av planerad byggnation av det nya ställverket behöver nätkoncessionens sträckning ändras tillfälligt eftersom ledningen behöver vara i drift under byggnationen. Medgivande om ändring av nätkoncession beslutades därför i exploateringsnämnden 27 mars 2025.

Planområdet har sedan markanvisningstillfället även utökats till att innefatta del av Ellevios befintliga tomträtt Bredäng 1:2. Detta område föreslås därför att tilläggsmarkanvisas i samband med tecknande av överenskommelse om exploatering.

Affärsverket och Ellevio är överens om den inskränkning som görs av tomträtten eftersom ställverket ska möjliggöra omkoppling av starkströmmen mellan den markförlagda högspänningsledningen till Ellevios befintliga ställverk öster om planområdet. Det är därför en förutsättning för projektets genomförande att Affärsverkets ställverk placeras i direkt anslutning till Ellevios befintliga ställverk. Ellevio behöver för att möjliggöra driftsättning av det nya ställverket även genomföra en kapacitetshöjande utbyggnad av sitt befintliga ställverk vilket

sker inom gällande plan och i enlighet med gällande tomträttsavtal.

Den föreslagna markanvisningen är nödvändig för att säkerställa den tekniska funktionen och en samordnad utbyggnad av elförsörjningen.

I enlighet med stadens nya riktlinjer för markanvisning ska markanvisningsförfarande väljas utifrån hur det enskilda projektet kan bidra till att lösa de utmaningar och mål som staden identifierat för ett område. Markanvisningen sker genom direktanvisning för stadens behov och strategiska utveckling, där syftet är att möjliggöra ett nytt ställverk inom ramen för Stockholms ström-projektet.

Då Affärsverket är ett statligt affärsverk har kontroll av ekonomisk och organisatorisk förmåga inte gjorts. Byggaktörens genomförandeförmåga bedöms vara tillfredställande.

Detaljplanen möjliggör en teknisk anläggning i form av ett gasisolerat ställverk med tillhörande beståndsdelar. Ställverket utgör en anläggning med flera beståndsdelar: en huvudbyggnad i vilken det gasisolerade ställverket placeras, reaktorbås, mindre byggnader för verksamhetens behov, en portalstolpe för högspänningsledningar, ett perimeterskydd och kommunikations- och angöringsytor. Skyfallshantering placeras på stadens mark utanför planområdet.



Figur 2: Illustrationsplan över föreslaget ställverk på kvartersmark och skyfallsyta på stadens mark

Skyfallsytan planeras på markområdet söder om planområdet, mellan Strömsätravägen och E4:an. Skyfallsytans placering är bestämd med hänsyn till befintliga ledningsrätter, ledningar, framtida gång- och cykelbana samt Affärsverkets framtida luftledningsstolpe. Skyfallsytan består av en torrdamm med ett dike och en vall. Tömning av skyfallsytan sker genom en kupolbrunn som kommer att driftas av trafikkontoret. Skyfallsytan kommer att driftas av stadsdelsförvaltningen.

Tidigare beslut

Datum	Nämnd	Dnr	Beskrivning
2022-10-10	SBN	E2022-00619	Godkännande av start-PM för detaljplaneläggning
2022-11-10	ExplN	E2022-03330	Inriktningsbeslut för projektet
2022-12-14	ExplN	E2022-03330	Markanvisning till Affärsverket inom del av fastigheten Sättra 2:1. Markanvisning till SVOA inom del av fastigheten Sättra 2:1.
2024-11-06	ExplK	E2022-03330	Förlängning av markanvisningsavtal för Affärsverket
2025-02-20	ExplN	E2022-03330	Reviderat inriktningsbeslut och delgenomförandebeslut
2025-03-27	ExplN	E2025-00433	Sakägarmedgivande för ändring av koncession enligt ellagen för tillfällig omledning av ledningen Bredäng - Botkyrka i Botkyrka, Huddinge och Stockholms kommuner i Stockholms län

Överenskommelse om exploatering

Kontoret har upprättat förslag till överenskommelse om exploatering med Affärsverket. Avtalet reglerar ansvarsfördelning mellan staden och Affärsverket vid genomförandet av detaljplanen samt villkor vid tomträttsupplåtelse av kvartersmark för gasisolerat ställverk. Överenskommelsen innehåller även tilläggsmarkanvisning av del av Bredäng 1:2 som inskränkt från Ellevios tomträtt.

Affärsverket ska stå för de kostnader som uppstår inom kvartersmark samt anslutningsarbeten från Strömsätravägen till

kvartersmarken. Med anledning av att sprängningsarbeten behöver utföras på stadens mark utanför planområdet reglerar avtalet även Affärsverkets åtaganden och de återställningsåtgärder som ska vidtas. Affärsverket ska bland annat flytta berörda belysningsstolpar, plantera markområdet med grässådd och plantera ekar som en del av återställningsarbetena.

I ytterkanten av markområdet på mark som är planlagt som allmän plats och där Affärsverket behöver utföra sprängningsarbete finns befintliga ledningar. Affärsverket ansvarar för att inhämta nödvändiga tillstånd, göra erforderliga riskbedömningar och svarar för all nödvändig samordning med berörda ledningshavare. Affärsverket ansvarar för all skada som Affärsverket eller någon Affärsverket ansvarar för orsakar staden eller tredje man vid utförande av arbeten inkluderande sprängningsarbetet. Om sprängningsarbetet föranleder att ledningar behöver flyttas ska Affärsverket bekosta detta och i övrigt följa de anvisningar som respektive ledningsbolag kan komma att föreskriva.

Överenskommen avgäld för ställverk är bestämd till 97 kr/kvm TA årligen i prisläge 1 januari 2022 och ska regleras med 3 procent per år fram till tillträdespunkten

Expertrådet har godkänt ärendet 4 juni 2024 gällande tomträttsavgäld för det nya ställverket (dnr E2024- 01641).

För att kunna genomföra de planerade arbetena och driftsätta stationen enligt fastställd tidplan har Affärsverket inkommit med en begäran om att få påbörja förberedande arbeten innan tillträde till tomträtten kan ske. Arbetena beräknas påbörjas innan detaljplanen vunnit laga kraft för att bergsprängningen ska kunna påbörjas så snart tillträde till tomträtten skett. Arbetena inkluderar bland annat etablering, röjning av yta och vegetation, avverkning av träd och friliggande av berg som finns på marken. Kontoret har ställt sig positiva till att Affärsverket ska kunna påbörja förberedande arbeten innan tillträde till tomträtten då åtgärderna inte bedöms ha någon stor negativ konsekvens och är möjliga att återställa. För detta krävs upplåtelse av allmän platsmark som hanteras genom stadens ordinarie rutiner och där det ställs krav på återställning i det fall projektet inte leder till ett genomförande.

I avtalet regleras som sedvanligt senaste tidpunkt för färdigställande av byggnation med vite. Då Affärsverket själva inte råder över nödvändiga tillståndprocesser har tiden från upplåtelsedagen till dess att ställverket är färdigställt satts till åtta år innan vite faller ut. Om nödvändiga tillstånd ännu inte erhållits, förlängs tidsfristen med ytterligare två år innan vite kan komma att utgå.

Fastighetsbildning och fastighetsreglering

Staden har tecknat en överenskommelse och ett tillägg till tomträttsavtal med Ellevio med anledning av inskränkningen av deras tomträtt. En förutsättning för i tilläggsavtalet är att Ellevio inte äger rätt till någon ersättning av något slag från staden med anledning av inskränkningen av området för tomträtten. Ersättning till Ellevio hanteras i avtal mellan Affärsverket och Ellevio utan stadens inblandning.

Ekonomiska konsekvenser för staden

I detta ärende uppgår investeringen till 28,3 miljoner kronor.

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 från och med beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 13 miljoner kronor

Marken kommer att upplåtas med tomträtt.
Exploateringsgraden¹ uppgår till 1,00.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 28,3 miljoner kronor, varav 2,1 miljoner kronor är utgifter före år 2025, det vill säga redan nedlagda utgifter. Projektutgifterna avser främst ledningsflytt, anläggandet av en skyfallsyta, grönkompensationsåtgärder och riskpåslag vid

¹ Exploateringsgraden i detta fall motsvarar den sammanlagda tillkommande avgäldsgrundande ytan dividerat med den totala arealen kvartersmark inom planen.

kalkylering. Av dessa utgör 9,5 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader.

Projektinkomsterna beräknas till cirka 0,6 miljoner kronor, varav huvuddelen utgörs av vidarefakturerings utredningar. Projektet har inga inkomster som ska redovisas som driftintäkter.

I delgenomförandebeslutet avseende stadens andel av omläggning av fjärrvärmeledning uppgick utgiften till 6 miljoner kronor. Kostnaden har nu ökat till 7,6 miljoner kronor, främst på grund av att mer berg än förväntat påträffats under arbetets gång.

Affärsverket står för kostnader för VA-anslutning.

Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 133 procent.

All ekonomisk risk avseende byggaktörens del av projekteringen står Affärsverket för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Budgetkonsekvenser

Projektbudget och försäljningsinkomster

Projektbudgeten för projektet beräknas till cirka 23,6 miljoner kronor och projektinkomsterna till cirka 0,6 miljoner kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2024	2025	2026	2027	2028	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-2,1	-12,2	-2,1	-1,3	-10,5	-0,1	-28,3
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6
Nettoutgift (-) /- inkomst	-2,1	-11,6	-2,1	-1,3	-10,6	-0,1	-27,7
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 2025. 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	2025	2026	2027	2028	2029	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	1,4	1,4	1,4	1,4	max 1,4	
Ej aktiverbara utgifter	-9,2	0,0	0,0	-0,1	0,0	0	totalt - 9,5
Ej aktiverbara inkomster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	totalt 0
Internränta	0,0	0,0	-0,1	-0,1	-0,4	max -0,3	
Avskrivningar	0,0	0,0	-0,1	-0,1	-0,4	max -0,2	år 2029
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Icke offentliga bidrag	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Offentliga bidrag	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Offentliga bidrag internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Summa resultatpåverkan nämnd	-9,2	1,4	1,1	1,1	0,6		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader	0,0	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	mellan -0,1 och -0,2	
TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,2	
Underhållskostnader trafiknämnden							
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 cirka 0,4 miljoner kronor.

Projektutgifter som redovisas som driftkostnader uppgår till 9,5 miljoner kronor. Projektet har inga inkomster som ska redovisas som driftintäkter och inte heller några icke offentliga bidrag.

Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 0,8 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar.

Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 1,4 miljoner kronor per år.

Ekonomiska osäkerheter

Då staden inte har några större arbeten på allmän platsmark är risken för större förändringar i stadens investeringar förhållandevis liten. Det finns dock en del ekonomiska osäkerheter som projektet tagit höjd för.

Intill projektets planerade skyfallsyta planerar trafikkontoret att anlägga en ny gång- och cykelväg. Gång- och cykelvägens preliminära placering är utmed Strömsätravägen men var den slutligen kommer att hamna är ännu inte bestämt. Detta då den är beroende av var den permanenta kraftledningsstolpen till ställverket hamnar. I nuläget har placering av skyfallsytan utgått från att gång- och cykelvägen förläggs utmed Strömsätravägen men om den istället anläggs utmed E4:an kommer en omprojektering av projektets skyfallsyta behöva ske. För att undvika förgäveskostnader vid behov av omprojektering avser projektet invänta detaljprojektering till dess att kraftledningsstolpens placering är fastställd och trafikkontoret kan bestämma slutlig placering av gång- och cykelvägen.

Då stadens planerade skyfallsyta är belägen i nära anslutning till Affärsverkets kraftledningsstolpe, måste arbetena utföras i enlighet med Elsäkerhetsanvisningarna för arbeten vid elektriska anläggningar (ESA). Dessa krav kan medföra merkostnader för entreprenaden.

Projektet har tagit höjd för osäkerhetsfaktorer genom ett risktillägg i kalkylen.

Entreprenad pågår för närvarande för den ledningsomläggning som staden ansvarar för tillsammans med Ellevio och som delgenomförandebeslutet i februari 2025 avsåg. Entreprenaden beräknas vara färdigställd i slutet av september. Detta innebär att vi nu har en mer tillförlitlig kostnadsbedömning än vid tidpunkten för delgenomförandebeslutet och att osäkerheterna kring ledningsflyttens totala kostnad blivit mindre. Kostnaden för ledningsomläggningen har bedömts av Stockholm Exergi. Riskpåslag har gjorts för att hantera eventuella osäkerheter och ändrade förutsättningar för den återstående delen av entreprenaden.

Slutsats ekonomi

Projektet visar ett positivt nettonuvärde och täckningsgraden bedöms vara god. Bedömningen är att projektet kommer att ge ett positivt tillskott till stadens ekonomi. Utgifterna gällande ledningsflytt, anläggandet av en skyfallsyta och grönkompensation är väl utredda i förhållande till dagens förutsättningar varför risken för större oväntade fördyringar bedöms vara liten.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Offentlig service

Utvecklingen av ett 400 kV ställverk är en del av Stockholm Ström projektet. Projektet kan därför ses som ett bidrag till översiktsplanens planeringsinriktning ”värna områden och anläggningar för Stockholms tekniska försörjning”.

Social hållbarhet

Genom en kvalitativ gestaltning av anläggningen bidrar planförslaget till väl gestaltade stadsrum och ett kvalitativt inslag i entréstråket längs motorvägen.

Affärsverket har dessutom åtagit sig att arbeta med social hållbarhet under byggtiden. Detta innebär bland annat att Affärsverket under detaljprojektering ska ta ansvar för åtgärder kopplade till trygghet under byggtiden och medverka till en analys av hur exploateringen på Fastigheten påverkar omgivningen under byggtid och ta fram en åtgärdsplan tillsammans med staden. Under byggtid ska Affärsverket gå trygghetsronder och kontinuerligt samordna trygghetsåtgärder med staden.

Miljömässig hållbarhet

Den planerade bebyggelsen överensstämmer med gällande översiktsplan och den planerade markanvändningen bedöms inte medföra betydande påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har utretts under planarbetet. Projektet kommer även att kompensera för den naturmark som tas i anspråk för bebyggelsen.

Tidig miljöbedömning

De miljökonsekvenser som har utretts är naturvärden, träd, dagvatten, skyfall, buller, risk, geoteknik och sulfidförekomster.

Natur- och ekologiutredningar har visat att planområdet saknar höga ekologiska värden, men att vissa träd och spridningssamband för ädellöv har viss betydelse. Dessa värden bedöms kunna kompenseras genom föreslagna grönkompensationsåtgärder.

Skyfallsutredningen har visat att befintliga lågpunkter i området vid kraftiga regn ger risk för översvämning särskilt i den sydvästra delen av planområdet och längs Strömsåtravägen. För att hantera dessa förhållanden ska staden anlägga en skyfallsyta i form av en torrdamm samt ett tillhörande dike söder om planområdet. De föreslagna åtgärderna bedöms säkerställa att översvämningsrisker inom och nedströms planområdet inte förvärras. Tvärtom förväntas åtgärderna bidra till en viss förbättring genom att befintliga lågpunkter avlastas och vattenflöden styrs på ett mer kontrollerat sätt. Eftersom ställverket är en samhällsviktig anläggning har dessutom ett klimatanpassat 500-årsregn analyserats, för att säkerställa att funktionen inte påverkas även vid mer extrema scenarier.

Dagvatten- och skyfallsutredningar har visat behov av lokala renings- och fördröjningsåtgärder. Föreslagna åtgärder i form av gröna tak, filterbrunnar och makadammagasin med biokol bedöms säkerställa att miljökvalitetsnormer för vatten inte påverkas negativt.

Geotekniska undersökningar och sulfidutredning har påvisat förekomst av sulfidförande bergarter. Dessa massor ska hanteras i enlighet med stadens vägledning för att undvika miljöpåverkan.

Buller- och riskutredningar har visat att gällande riktvärden inte överskrids samt att risknivåer för farligt gods, omgivande verksamheter och närliggande ställverk bedöms acceptabla utan ytterligare åtgärder.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Exploateringen ianspråktar en grönyta med mindre ekologiska värden. Exploateringen innebär att två naturvärdesobjekt (klass 4) i form av gles löv- och blandskog med inslag av död ved och

trädmiljöer tas i anspråk och två naturvärdesträd (ekar) bedöms försvinna. Detaljplaneområdet ingår i habitatnätverket för ädellöv. I samband med ekologiutredningen bedömdes dock värdet som lågt, men detaljplaneområdet har ändå en funktion för spridning söderut mot Segeltorp och Herrängen. När ställverket byggs kommer sambandet att försvagas.

Som kompensation föreslås åtgärder med fokus på att stärka ädellövsambandet och gynna biologisk mångfald. Detta innefattar utplacering av faunadepåer och mulmholkar, plantering av ekar och bärande buskar samt uppsättning av fågelholkar. Åtgärderna planeras både norr om planområdet och söder om planområdet, i remsan mellan Strömsätravägen och E4:an.

Åtgärderna bedöms sammantaget kunna motverka förlusten av ekologiska värden och långsiktigt bidra till stärkta spridningssambandet. Planområdet bedöms inte innehålla några rekreativa värden då platsen är kuperad och svårtillgänglig.

Det finns ett stort behov av att stärka sociala rekreativa värden inom Skärholmens stadsdelsområde och projektet kommer därför även att bidra till grönkompensationsåtgärder inom parkleken Kulan i Sättra. Detta avviker från exploateringskontorets ordinarie rutiner för grönkompensation. I Fokus Skärholmen har planeringsinriktningen varit att projekt med överskott har bidragit med angelägna åtgärder i allmän plats utöver vad som egentligen varit motiverat som kompensation för den grönyta som projektet tagit i anspråk.. Exploateringskontoret har i samråd med stadsdelsförvaltningen planerat åtgärderna i parkleken Kulan under en längre tid och upprustning av parken planeras utföras under 2028. Projektet bidrar till åtgärder som stärker kopplingarna till parken, rustar upp den gamla rodelbanan för lek året runt, samt utvecklar platsbildningar vilket kommer att samordnas med stadsdelens övriga planerade insatser i parkleken. Åtgärderna kommer även att utgå från den medborgardialog som stadsdelsförvaltningen genomför för platsen under 2026. Kostnaden för grönkompensationsåtgärderna i parkleken Kulan uppgår till cirka 4 miljoner kronor.

Inriktningen för hur projektmedel ska användas för grönkompensation i fokusområdena har svängt. Numera är kontoret striktare med att projekt bara ska bära de kostnader som är motiverade av den aktuella exploateringen. Överskott i

exploateringsprojekt kan då användas för insatser i parker och annan allmän plats genom prioriteringar centralt i staden eller av ansvariga nämnder. I det här fallet har dock planeringen pågått under en längre tid med förutsättningen att parkupprustningen skulle finansieras genom exploateringsprojektet. Därför finns den inte med i trafikkontorets eller stadsdelsförvaltningens prioritering, trots att det är en angelägen åtgärd. Exploateringskontoret föreslår därför att den gamla inriktningen bibehålls i detta fall så att detta projekt bär parkinvesteringen för parkleken Kulan.

Hållbarhetskrav

Affärsverket åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm" avseende energianvändning, transporter, biologisk mångfald, materialkrav med mera i den utsträckning de är tillämpliga för Affärsverkets planerade anläggning. Kraven följs upp i Uppföljningsportalen.

Genomförandefrågor

Tidplan

En preliminär och övergripande skedesplan har tagits fram i samverkan med Affärsverket då de även genomför arbeten utanför planområdet kopplade till de befintliga luftledningsstolparna mellan Strömsåtravägen och E4:an.

Tidplanen har förutsatt att detaljplanen vinner laga kraft under Q4 2025. Affärsverket planerar därför sin byggstart till år 2025 och bedöms ha färdigställt anläggningen år 2030. Staden planerar att anlägga skyfallsytan år 2028. Affärsverket planerar att göra förberedande arbeten innan tillträde.

Risker och osäkerheter

Platsen består idag till stor del av berg vilket innebär att omfattande sprängningsarbeten krävs inför byggnation av anläggningen. Överenskommelsen om exploatering reglerar att Affärsverket på grund av tekniska skäl kopplat till genomförandet får rätt att spränga utanför planområdet på stadens mark. För att minimera risker av detta finns villkor och krav på Affärsverket i avtalet. En annan risk och osäkerhet som är värd att beakta i projektet är att Affärsverket är styrt av tillståndprocesser för ställverket som kan ha en påverkan på tidplanen och projektets framdrift.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet då det bidrar till att stärka elförsörjningen i Stockholmsregionen, vilket är en förutsättning för fortsatt stadsutveckling. Det planerade ställverket är ett av flera ställverk som ska kopplas samman för att tillsammans säkerställa en långsiktig elförsörjning i Stockholm.

Projektet möjliggör också en angelägen parkupprustning av parkleken Kulan. Åtgärderna gör att parken blir mer lättillgänglig, har fler funktioner och att hela parken kan användas hela året.

Slut

Bilaga

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal