

Handläggare**Trafikkontoret**

Jens Löfgren

Infrastruktur

Telefon: 08-508 262 45

Till

Trafiknämnden

2025-12-11

Exploateringsnämnden

2025-12-11

Exploateringskontoret

Helena Insulander

Projektavdelning syd

Telefon: 08-508 265 13

Depå och depåanslutningar; Älvsjö industriområde. Genomförandeavtal

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden och trafiknämnden godkänner genomförandeavtal för depå och depåanslutning Älvsjö industriområde enligt tjänsteutlåtandets bilaga 1.
2. Exploateringsnämnden och trafiknämnden ger kontoren i uppdrag att teckna erforderliga följdavtal samt vid behov träffa tilläggsavtal förutsatt att dessa inte är av principiell betydelse.
3. Exploateringsnämnden och trafiknämnden föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandeavtal för depå och depåanslutning Älvsjö industriområde enligt tjänsteutlåtandets bilaga 1.
4. Exploateringsnämnden godkänner för sin del försäljning av fastigheten Leverantören 2 med en preliminär köpeskilling om 145 miljoner kronor och föreslår att kommunfullmäktige godkänner försäljningen och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal.
5. Exploateringsnämnden och trafiknämnden förklarar ärendet omedelbart justerat.

Exploateringskontoret
Projekt syd
Trafikkontoret
InfrastrukturFleminggatan 4
Box 8311
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 276 00
Växel 08-508 27 200
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
trafikkontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm**Gunilla Glantz**
Förvaltningschef
Trafikkontoret**Thomas Andersson**
Förvaltningschef
Exploateringskontoret

Sammanfattning

Ärendet gäller det genomförandeavtal som Stockholms stad genom dess exploateringsnämnd och trafikknämnd, och Region Stockholm (Regionen) avser träffa med anledning av ny tunnelbanedepå och depåanslutningar till den planerade tunnelbanelinjen Älvsjö-Fridhemsplan. Den nya tunnelbanedepån planeras byggas inom Älvsjö industriområde.

Genomförandeavtalet omfattar de markområden som exploateringskontoret, trafikkontoret och fastighetskontoret äger eller ansvarar för och som depåprojektet berör. Syftet med ett genomförandeavtal är att på ett övergripande sätt reglera principer för att säkerställa genomförandet av depån och den samordning som krävs på platsen.

Ärendet gäller även en försäljning av stadens fastighet Leverantören 2 som behöver överlåtas till Regionen för att möjliggöra byggnationen av depån.

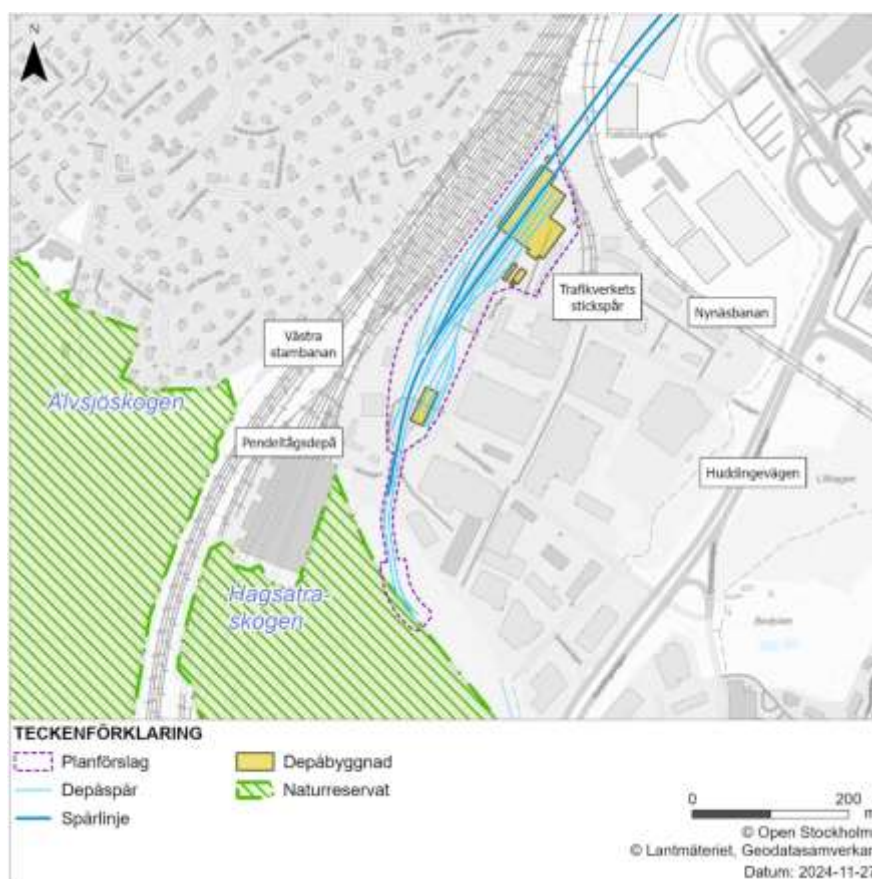
Depåprojektet drivs och finansieras av Regionen, med medverkan från Stockholms stad. För att bygga den nya depån avser Regionen förvärva stadens fastighet Leverantören 2 i Älvsjö till en preliminär köpeskilling om 145 miljoner kronor.

Kontoren anser att genomförandeavtalet följer de principer som redan överenskommit i övergripande ramavtal och objektsavtal. Ytterligare och mer specifika avtal kommer att behöva träffas för utbyggnaden för att säkerställa bästa möjliga genomförande för alla parter.

Bakgrund

I april 2017 träffades, inom ramen för den statligt initierade Sverigeförhandlingen, överenskommelsen Ramavtal 6 – Storstad Stockholm samt tre objektsavtal. Avtalen reglerar bland annat utbyggnad av ett helt nytt tunnelbanesystem mellan Älvsjö och Fridhemsplan, fristående från befintlig tunnelbana. Utöver detta reglerar avtalen ytterligare utbyggnad av spårbunden infrastruktur som förlängning av Roslagsbanan till City och tunnelbanestation Hagalund samt ökat bostadsbyggande och utbyggnad av några cykelstråk i Stockholms län. Avtalen slöts mellan staten, Region Stockholm, Stockholms stad, Solna stad, Huddinge kommun, Täby kommun, Vallentuna kommun och Österåker kommun.

Projektet tunnelbanan Älvsjö–Fridhemsplan drivs av Regionen med medverkan från Stockholms stad. För att trafikera denna sträcka så behövs både fordon och depå. Enligt Ramavtalet ansvarar Region Stockholm för finansiering och anskaffning av fordon, depå och depåanslutningar. En tidigare lokaliseringsutredning påvisade den norra delen av Älvsjö industriområde, intill Västra stambanan som bästa alternativet för en depå, se figur 1. För depån har Region Stockholm genom Förvaltning för utbyggd tunnelbana (FUT) beställt en ny detaljplan, som håller på att tas fram samordnat med en järnvägsplan. Parallellt med planarbetet för tunnelbanedepån pågår även planarbete för tunnelbanelinjen mellan Fridhemsplan och Älvsjö med tillhörande stationer, Dp 2020-09409.



Figur 1. Planförslag för ny depå i Älvsjö industriområde.

Enligt Ramavtal och objektsavtalet för tunnelbana Älvsjö–Fridhemsplan ska avtal upprättas mellan staden och Regionen för tunnelbanans genomförande. Genomförandavtal för tunnelbanan Älvsjö–Fridhemsplan överenskomms mellan staden och Region Stockholm under våren 2024 (Dnr KS2024/640) och avtalet beslutades av exploateringsnämnden i maj 2024.

Genomförandavtalet för depån, som omfattas av aktuellt utlåtande, gäller de markområden som exploateringsnämnden, trafikinämnden

och fastighetsnämnden äger eller ansvarar för och som depåprojektet berör. Syftet med ett genomförandeavtal är att på ett övergripande sätt reglera principer för utbyggnad av ny depå och depåanslutningar. Avtalet syftar också till att sätta ramarna för den samordning som krävs för att säkerställa befintliga funktioner inom berört område och för att minska påverkan på tredjeman och Hagsåtraskogens naturreservat där vändspår ska anläggas i berg- och betongtunnlar. För utbyggnad av dessa kommer ett tillfälligt markanspråk inom skogsområdet behöva göras och en del träd kommer behöva avverkas (se rubrik Kompensation för ianspråktagen grönyta).

För att möjliggöra byggnationen av depån behöver Regionen ett permanent markanspråk inom stadens fastighet Leverantören 2, som på uppdrag av exploateringskontoret förvaltas av fastighetskontoret. Fastighetskontoret har varit delaktiga i planeringen av den nya depån vad gäller blivande överlåtelse av fastigheten och uppsägning av de hyresgäster som berörs.

Regionen behöver även ett permanent markanspråk inom del av Trafikverkets fastighet Norrmalm 5:1. Intrånget förutsätter att Trafikverkets nuvarande funktioner på aktuell del av Norrmalm 5:1 kan ersättas inom del av Leverantören 2. Våren 2025 tecknades ett intentionsavtal om markbyte mellan staden, Regionen och Trafikverket för att säkerställa depåprojektets markåtkomst och Trafikverkets spårfunktioner.

Den markbytesprocess som beskrivs i intentionsavtalet enligt vilken del av Trafikverkets fastighet Norrmalm 5:1 ska överlåtts till staden för att sedan överlåtas till regionen har nu setts över. För stadens del kommer intentionsavtalet ersättas av det nu aktuella genomförandeavtalet och köpeavtalet enligt vilka en överlåtelse av Leverantören 2 görs från staden till Regionen och där Regionen åtar sig teckna separata avtal gällande överlåtelse av Trafikverkets fastighet samt ersättning för denna.

Tidigare beslut

Staden har vid fem samrådstillfällen yttrat sig om depåns anläggningar med tillhörande tillfartstunnlar och vändspår 2023-04-26 (KS 2023/254), 2023-11-29 (KS 2023/965) och 2024-08-21 (KS 2024/654), 2024-10-23 (KS 2024/900) och 2025-09-30 (KS 2025/851)

I maj 2024 beslutade exploateringsnämnden och trafiknämnden att godkänna genomförandeavtal mellan Regionen och staden för tunnelbanan Älvsjö–Fridhemsplan (E2024-01335/T2024-00996)

I april 2025 beslutade exploateringsnämnden godkänna ett intentionsavtal om markbyte, som exploateringskontoret tecknade med Regionen och Trafikverket, med anledning av ny tunnelbanedepå i Älvsjö industriområde (E2025-00638).

Genomförandeavtal för depån

Genomförandeavtalet har tagits fram gemensamt av trafikkontoret, exploateringskontoret, fastighetskontoret och Regionen.

Avtalet, som redovisas i bilaga 1, innebär i huvudsak att parterna är överens om följande:

- Regionen ansvarar för utbyggnaden och finansiering av depå och depåanslutning i Älvsjö industriområde. Byggaktör är det av Regionen helägda bolaget NTAB (SL Nya Tunnelbanan AB).
- Att parterna ska samverka och stödja varandra i genomförandet av depåprojektet för att nå målen med utbyggnad av tunnelbana och ökat bostadsbyggande i enlighet med den tidplan och de kostnadsramar som är satta.
- Parterna är överens om ett samordnat planförfarande vilket innebär att samråd för depåns detaljplan sker inom ramen för järnvägsplanen. Detaljplanen tas fram av stadsbyggnadskontoret.
- Avtal för Regionens permanenta och tillfälliga markanspråk avseende stadens mark ska tecknas och parterna har enats om en mall för nyttjanderättsavtal.
- Regionen får inte ianspråkta mark innan nyttjanderättsavtal, servitut eller annan överenskommelse tecknas.
- Permanenta och tillfälliga markupplåtelser ska tecknas för i huvudsak de områden som preciseras i järnvägsplanerna men att dessa kan komma att behöva justeras i vissa beröringspunkter.
- Del av byggetableringen för vändspåren ska återställas av Regionen med en skyfallsdamm med kapacitet att fördröja minst 750 m³ naturdagvatten. Regionen ansvarar för genomförande samt drift och underhåll av skyfallsdammen, vilket kommer att regleras i separata avtal.

- Huvudprincipen vid tillfälligt nyttjande av stadens mark är att Regionen ska avlägsna alla konstruktionsdelar vid återställandet av aktuellt område. Ett eventuellt kvarlämnande av konstruktionsdelar ska föregås av ett PM som redogör planerade temporära stödkonstruktioners placering och beskaffenhet och en motivering kring varför ett kvarlämnande kan bli aktuellt och till vilken omfattning. Parterna ska gemensamt samråda kring och godkänna sagda PM.
- Regionen har ansvaret för masshantering till följd av depåprojektet. Parterna åtar sig att samverka kring masshantering.
- Mark som enligt järnvägsplanen behövs för Depå och som ägs av staden ska överlåtas under 2026 med äganderätt till Region Stockholm.
- Permanent markanspråk utanför depån omfattar vändspår vilka är belägna inom fastigheter som ägs av staden. Detta markanspråk ska upplåtas till Regionen med servitutsrätt, i första hand som officialservitut och i andra hand som avtalsservitut.
- För permanenta markanspråk enbart under jord som upplåts med servitutsrätt ska ersättningen motsvara den skada som intrånget innebär för den belastade fastigheten, med undantag för att staden inte erhåller ersättning för förlorade intäkter och/eller för utebliven vinst.
- Regionen ska driva förhandlingar med befintliga nyttjanderättshavare, men staden ska biträda Regionen.
- Exploateringskontoret ska vid överlåtelse av mark eller upplåtelse av tomträtt göra förbehåll om tunnelbanans utbyggnad.
- Region Stockholm svarar med Region Stockholms medel för den ersättning staden kan tvingas utge till nyttjanderättshavare med anledning av uppsägning, frivillig uppgörelse eller enligt domstols dom.

Köpeavtal gällande försäljning av fastigheten Leverantören 2

Köpeavtalet följer de överenskommelser som tagits fram inom tunnelbane- och depåprojektet.

köpesumman för Leverantören 2 ska uppgå till 145 miljoner kronor. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2025-12-04.

I köpeavtalet kommer följande delar att ingå:

- Regionen avstår med bindande verkan från alla anspråk mot staden på grund av fel och brister i fastigheten Leverantören 2.
- Regionen förbinder sig överlämna den del av fastigheten till Trafikverket, som ska ersätta permanent markanspråk inom del av Trafikverkets fastighet Norrmalm 5:1.
- Regionen, liksom i genomförandet svarar för kostnader kopplade till uppsägning av befintliga hyresgäster och arrendatorer inom Leverantören 2.

Analys och konsekvenser / Trafikkontorets och exploateringskontorets synpunkter

Kontoren anser att genomförandeavtalet och köpeavtalet väl följer de principer som fastlagts i tidigare avtal. Genomförandeavtalet reglerar framförallt principer och är av övergripande karaktär. Ytterligare avtal kommer att behöva träffas för depåutbyggnaden, till exempel upplåtelser genom servitut för permanenta markanspråk utanför järnvägsplanen och nyttjanderätter för temporära markanspråk under utbyggnadstiden.

Utgångspunkten är att Regionen ansvarar för övriga avtal som kan komma behövas för genomförandet av tunnelbaneutbygganden, t.ex. avtal med andra fastighetsägare. Bland annat kommer Regionen behöva teckna avtal med Sagax AB som äger fastigheten Leverantören 1, vilken också berörs av utbyggnaden av depån.

Depåprojektet genomförs i ett verksamhetsområde för i huvudsak lätt industri med utbyggda och pågående verksamheter. God samordning med berörda intressen är nödvändigt för en fungerande vardag under byggtiden. Utbyggnaden kommer även att påverka Hagsätraskogens naturreservat samt tillgängligheten till det, vilken måste säkerställas i alla skeden. Genom avtalet förbinder sig parterna att samordna sig för att tillsammans planera för bästa möjliga genomförande för alla parter som berörs av projektet.

Ekonomi

Tunnelbaneutbyggnaden drivs av Regionen med medverkan från Stockholms stad som är delfinansiär vad gäller utbyggnaden av

tunnelbanans linje och stationer. Utbyggnaden av depån och depåanslutningar, inklusive alla åtgärder som behövs för utbyggnaden av depån, ombesörjs och bekostas dock enbart av Regionen.

Staden och Regionen är överens om att köpesumman för Leverantören 2 ska uppgå till 145 miljoner kronor. Region Stockholm avser förvärva Leverantören 2 under 2026. Vid senare tillträde än 2026 ska prisnivån räknas upp med 2 procent per år fram till året för tillträde.

Trygghet, jämställdhet och tillgänglighet

Tunnelbaneutbyggnaden bidrar till ett mer robust kollektivtrafiksystem som kommer binda samman delar av staden. Detta kommer ha en positiv inverkan på staden i stort och förväntas bidra till ökad hållbar tillgänglighet och minskad segregation.

Genomförandefrågor och tidplan

Depåprojektet följer tidplanen för nya tunnelbanan mellan Älvsjö–Fridhemsplan. Byggstart är planerad till 2026 men förutsätter att alla nödvändiga tillstånd blir klara i tid. Byggtiden uppskattas till cirka 9 år.

Genomförandeaftalet anger bland annat att Region Stockholm ska sträva efter att minimera utrymmena för byggetableringar i såväl tid som rum, dock utan att säkerheten relaterat till byggarbetsmiljön påverkas.

Om inget annat avtalas mellan parterna ska tillfälliga markanspråk anpassas så att kraven på framkomlighet och tillgänglighet enligt Stockholms stads tekniska handbok uppnås.

En del av Varuvägen inom industriområdet kommer tillfälligt att behöva flyttas under depåprojektets genomförande. Region Stockholm ska bekosta omläggning samt återflytt och eventuella anpassningar av Varuvägen som behövs med anledning av återställandet av det tillfälliga markanspråket.

Miljömässig hållbarhet och compensation för ianspråktagen grönyta

Inom Hagsätraskogen och delar av Hagsätraskogens naturreservat kommer ett tillfälligt markanspråk behöva göras för att bygga vändspår i berg- och betongtunnlar. Regionen har utfört en

naturvärdesinventering för samtliga naturområden inom och i nära anslutning till de tillfälliga markanspråken.

Naturvärdesinventeringen är en del av underlaget till miljökonsekvensbeskrivningen tillhörande järnvägsplanen och detaljplanen för depåprojektet.

Genomförandeavtalet anger att träd och vegetation som berörs av genomförandet av depåprojektet ska mätas in, inventeras och att Regionen vid behov ska utföra erforderliga skyddsåtgärder enligt stadens standard.

Markanspråket har i järnvägsplan anpassats för att i största möjliga mån undvika avverkning eller skada på befintliga träd. Som utgångspunkt behöver dock alla träd inom det tillfälliga markanspråket vid vändspåren avverkas.

Som kompensation för avverkningen reglerar genomförandeavtalet att regionen, på stadens begäran, ska lägga upp avverkade träd som död ved på plats som anvisas av staden, inom intilliggande naturreservat. Regionens återställning av det tillfälliga markanspråket ska eftersträva att de förlorade naturvärdena inom markanspråket, på sikt, ska kunna förstärkas och utveckla nya naturvärden, t.ex. genom plantering av bärande buskar och förstärkning av markflora. Slutlig utformning och återställningsplan beslutas i samråd med ekologisk expertis, tillsammans med staden i egenskap av markägare, samt förvaltare av intilliggande naturreservatet. Detta ska regleras i kommande nyttjanderättsavtal mellan parterna.

Trafikkontorets och exploateringskontorets sammanfattande bedömning

Exploateringskontoret och trafikkontoret anser att det nu föreslagna genomförandeavtalet ger ett bra avtalsstöd och god vägledning för samtliga parter i genomförandet av depån och depåanslutningar i Älvsjö industriområde. Kontoren föreslår att exploateringsnämnden och trafiknämnden för sin del godkänner genomförandeavtalen för tunnelbanan Älvsjö–Fridhemsplan och överlämnar ärendet till kommunfullmäktige för godkännande.

Slut

Bilaga

1. Genomförandeavtal depå och depåanslutningar