

Handläggare
Dana Trabulsi
08-508 265 19**Till**
Exploateringsnämnden
2026-11-05

Markanvisning för transformatorstation inom fastigheten Bredäng 1:2 i Skärholmen till Ellevio AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för transformatorstation inom fastigheten Bredäng 1:2 till Ellevio AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i tjänsteutlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar en ändring av detaljplan för området.

Jonas Claeson
Tf. biträdande förvaltningschef

Jenny Linné
Avdelningschef

Louise Bill
Enhetschef

Exploateringskontoret
Projekt väst

Fleminggatan 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.stockholm

Sammanfattning

Exploateringskontoret föreslår att Ellevio AB anvisas mark inom fastigheten Bredäng 1:2 i Bredäng för att möjliggöra en ny byggnad för ett 220 kV gasisolerat ställverk (GIS).

Ellevio AB är idag befintlig tomträttshavare till fastigheten Bredäng 1:2. På platsen bedriver Ellevio elnätverksamhet sedan 1960-talet och stationen är en viktig del av elförsörjningen i södra Stockholm. Inom tomträtten finns ett befintligt 220 kV luftisolerat ställverk som togs i drift 1971. Detta ställverk har nått slutet av sin tekniska livslängd och behöver ersättas. En ny GIS-byggnad planeras i den södra delen av fastigheten där en återvinningsstation tidigare låg. Byggnaden beräknas bli cirka 20 meter hög. Gällande stadsplan Pl 6228 medger elprimärstation eller elnätstation men begränsar byggnadshöjden till åtta meter. Exploateringen kräver en ändring av detaljplanen för en begränsad del av tomträtten som således föreslås markanvisas.

Markanvisningen föreslås ske genom direktanvisning för stadens behov och strategisk utveckling till Ellevio, som är tomträttshavare och bedriver den befintliga elnätverksamheten på platsen.

Marken är redan upplåten med tomträtt och den tillkommande användningen ryms inom gällande tomträttsavtal. Kontoret bedömer att projektet sammantaget ger ett ekonomiskt utfall i balans.

Den totala projektkostnaden för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om projektet kan fattas på delegation inom kontoret, det vill säga lägre än 10 miljoner kronor. Projektkostnaderna bedöms uppgå till 1 miljon kronor och projektinkomsterna till 1 miljon kronor.

Exploateringen kräver en ändring av befintlig detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Kontoret bedömer att projektet stärker en samhällsviktig funktion och skapar förutsättningar för en stabil och framtidssäker elförsörjning.

Bakgrund till markanvisningen

Fastigheten Bredäng 1:2 ligger i Sättra verksamhetsområde i Bredäng, intill Strömsätravägen och E4/E20 Södertäljevägen. Inom hela fastigheten finns en stamstation och elnätsverksamhet bedrivs sedan 1960-talet. Aktuell stamstation är kritisk för strömförsörjningen i södra Stockholm och förser cirka 110 000 kunder med el. Inom området finns ställverk och transformatorer för spänningsnivåerna 33, 110 och 220 kV samt markledningar, inkommande luftledningar och byggnader för verksamhet och lager. Fastigheten är inhägnad och inte tillgänglig för allmänheten.

Det befintliga ställverket om 220 kV togs i drift 1971 och har nått slutet av sin tekniska livslängd. En fortsatt användning innebär ökade underhållsutmaningar samt risk för problem med säkerhet och drift. Ellevio avser därför att modernisera stationen genom att uppföra ett nytt 220 kV GIS-ställverk. Detta gör att den nya anläggningen kan uppföras medan det befintliga ställverket är i drift och därefter tas i bruk genom en stegvis övergång. På platsen där den nya byggnaden planeras fanns tidigare en återvinningsstation som nu har avvecklats.

Projektet är en del av Svenska kraftnäts och Ellevios utveckling av 220/400 kV-nätet i Stockholm. Den nya anläggningen ska anslutas till Svenska kraftnäts planerade ställverk på den angränsande fastigheten Sättra 2:1. Svenska kraftnäts ställverk möjliggörs genom detaljplan Dp 2022-00619, som har vunnit laga kraft och där byggnation för närvarande pågår.

Bredäng 1:2 omfattas av Stadsplan för Sättra Bilcentrum m.m., Pl 6228. Marken är planlagd för elnätsstation eller elprimärstation. Planen medger i huvudsak en byggnadshöjd om högst åtta meter och högst två våningar samt innehåller bestämmelse om plantak.

Ändringen av detaljplanen syftar till att inom den södra delen av fastigheten Bredäng 1:2 justera bestämmelser om byggnadshöjd och takform samt ta bort bestämmelsen om våningsantal. Markanvändningen för elnätsverksamhet ska vara oförändrad enligt gällande plan och ändringen av detaljplanen avgränsas till den yta som behövs för det nya ställverket. Nya planbestämmelser ska säkerställa en omsorgsfull utformning mot Strömsätravägens gaturum och stadsfronten längs E4/E20 Södertäljevägen. Placeringen ska även ta hänsyn till befintliga allmänna ledningar och planerad sträcka för Spårväg syd.



Figur 1: Översikt med projektets geografiska läge markerat i blått.

Ellevio AB (org.nr. 556037–7326), föreslås anvisas mark för ny transformatorstation inom området.

Markanvisningen föreslås ske genom direktanvisning utifrån stadens behov och strategiska utveckling. Ellevio innehar redan tomträtten och bedriver elnätsverksamhet på platsen och utbyggnaden avser en samhällsviktig teknisk funktion.

Då bolaget är ett av Sveriges största energibolag, är befintlig tomträttshavare och staden inte har några åtaganden förknippade med markanvisningen har en extern bedömning av bolagets ekonomiska och organisatoriska förmåga inte gjorts.

Byggaktörens genomförandekraft, kvalitets- och miljöprofil och övriga krav enligt stadens riktlinjer för markanvisning bedöms vara tillfredsställande för ändamålet.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Markanvisning

Markanvisningen avser en utökad bygggrätt för en ny byggnad för 220 kV gasisolerat ställverk i den södra delen av Bredäng 1:2 samt mindre tekniska byggnader och anläggningar som behövs för funktionen.

Byggnaden beräknas bli cirka 20 meter hög och placeras på en yta som tidigare hyrts ut av Ellevio till SVOA för ändamål

återvinningsstation. Det befintliga ställverket ska vara i drift under utbyggnaden. När det nya ställverket har tagits i drift kan det äldre ställverket avvecklas. Hela fastigheten bedöms även fortsättningsvis behövas för Ellevios befintliga och framtida elnätverksamhet.

Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens riktlinjer för markanvisning. Markanvisningen gäller under en tid av tre år från nämndens beslut.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggaktören enligt detta utlåtande.

Staden och Ellevio är överens om att Ellevio ska bekosta nödvändiga åtgärder för uppförandet av den nya stationen, inklusive eventuella anpassningar som behövs i allmän plats. Ellevio ansvarar även för att riva befintlig station. Ellevio ersätter därutöver staden för kontorets nedlagda tid och kostnader för framtagandet av detaljplanen.

Den förändrade byggrätten enligt detaljplanen kommer att rymmas inom befintlig tomträttsupplåtelse och medför ingen justering av tomträttsavgälden. Staden och Ellevio är däremot överens om att förtydliga ändamålet med tomträttsupplåtelsen genom ett tilläggsavtal till tomträttsavtal.

Ellevio ska tillsammans med staden dessutom identifiera mål och åtgärder för att stärka den sociala hållbarheten inom ramen för projektet.

Planbeställning

Exploateringen kräver en ändring av detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Projektbudgeten bedöms understiga 10 miljoner kronor varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna fattas på delegation inom kontoret.

Marken avses fortsättningsvis upplåtas med tomträtt.

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

Kontoret bedömer att projektet sammantaget ger ett ekonomiskt utfall i balans.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Projektet bedöms bidra till stadens mål om en hållbar och robust energiförsörjning. Utbyggnaden stärker elnätets kapacitet i södra Stockholm och skapar bättre förutsättningar för stadens fortsatta utveckling och elektrifiering. Projektet ligger därmed i linje med budgetens mål om ett grönt och fossilfritt Stockholm samt översiktsplanens inriktning om en växande, klimatsmart och tålig stad.

Projektet bidrar även till stadens klimatmål, eftersom en förstärkning av elnätet är en förutsättning för en fortsatt elektrifiering, bland annat av transportsektorn. Att utbyggnaden huvudsakligen sker på redan ianspråktagen mark innebär samtidigt ett effektivt nyttjande av marken. Genom den föreslagna planändringen finns även möjlighet att säkerställa en väl gestaltad anläggning som tar hänsyn till platsens läge och stadsbild

Social hållbarhet

Projektet avser en inhägnad teknisk anläggning som inte är tillgänglig för allmänheten och innebär därför begränsade direkta sociala konsekvenser. I planeringen bör det säkerställas att byggnaden mot Strömsätravägen ges en välordnad och omsorgsfull utformning i mötet med det offentliga rummet.

Ellevio har åtagit sig i markanvisningsavtalet att i samråd med staden ta fram minst tre konkreta åtaganden som bidrar till att stärka den sociala hållbarheten i enlighet med Fokus Skärholmens effektmål.

Jämställdhet och trygghet

Anläggningen är inte en publik målpunkt och projektet förändrar inte i sig tillgången till service eller offentliga funktioner. Gestaltning, staket och belysning mot Strömsätravägen behöver

hanteras så att verksamhetsområdet upplevs tydligt och välskött och att framtida förändringar av gaturummet inte försvåras.

Barn

Projektområdet är redan ianspråktaget för elnätsverksamhet och är inhägnat. Planändringen bedöms inte minska mängden rekreativa ytor i området och projektet bedöms därför inte medföra någon betydande direkt påverkan på barn. Projektet ska främja att barn ska kunna röra sig tryggt och säkert i området.

Tillgänglighet

Tillgänglighetsfrågor är inte aktuella då planändringen endast avser mark inom befintlig tomträtt och verksamheten styrs av tekniska krav som endast behörig personal ges åtkomst till.

Miljömässig hållbarhet

Den nya anläggningen uppförs på mark som till stor del redan är hårdgjord och används för teknisk verksamhet. Den tidiga miljöbedömningen visar att projektet inte bedöms ta rekreativa värden i anspråk i nämnvärd grad och att den övergripande grönska och blåstrukturen samt ekologiska värden påverkas i begränsad omfattning.

Tidig miljöbedömning

Kontoret har genomfört en tidig miljöbedömning. De miljöfrågor som bedöms behöva utredas vidare i den fortsatta planeringen är främst dagvatten och skyfall. Därutöver behöver riskfrågor kopplade till bland annat E4/E20, transporter av farligt gods, brandfarlig vara, magnetfält och närliggande elanläggningar hanteras vidare inom detaljplaneprocessen.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Den aktuella markanvisningen avser redan hårdgjord och ianspråktagen mark. Behov av särskild kompensation för ianspråktagen grönyta har därför inte identifierats i det tidiga skedet.

Hållbarhetskrav

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm" avseende energianvändning, transporter, biologisk mångfald, materialkrav med mera. Kraven följs upp i Uppföljningsportalen.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 15 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2028. Driftsättning och färdigställande av den nya anläggningen planeras till årsskiftet 2030.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Markanvisningsområdet ligger precis intill fastigheten Sättra 2:1 där Svenska kraftnät bygger ett ställverk som del i projektet Stockholms ström. Projektets genomförande är beroende av samordningen med Svenska kraftnäts station. En förskjutning i något av projekten kan påverka driftsättningen av den nya GIS-anläggningen. I den södra delen av fastigheten finns VA-, el- och högspänningsledningar. Den nya anläggningen behöver därför placeras och utformas med hänsyn till ledningarnas lägen och erforderliga skyddsavstånd. Placeringen behöver också anpassas till framtida Spårväg syd och ett framtida förändrat gaturum längs Strömsättravägen.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet och dess betydelse för att säkerställa elförsörjningen i södra Stockholm. Det är särskilt positivt att utbyggnaden huvudsakligen sker inom befintlig tomträtt på mark som redan är ianspråktagen.

Slut