

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTOR SAM

Exploateringsingenjör

Karl-Johan Dufmats

TÄBY FASTIGHETS AB

2024-06-11

Markupplåtelseavtal m.m. avseende ny luftledning för starkström mellan Hagby, Ensta och Arninge – avtal med Vattenfall

Förslag till beslut

1. Styrelsen i Täby Fastighets AB beslutar att godkänna markupplåtelseavtal med tillhörande bilagor mellan Täby Fastighets AB och Vattenfall Eldistribution AB (org.nr. 556417-0800) för fastigheterna Hagby 8:1, Litsby 4:1 m.fl. enligt bilaga 1-15 till tjänsteutlåtande daterat den 29 maj 2024.
2. Styrelsen i Täby Fastighets AB beslutar att godkänna avtal avseende anläggande av ny kraftledning mellan Hagby-Ensta-Arninge och rasering av befintlig ledning med tillhörande bilagor för projektet mellan Täby Fastighets AB och Vattenfall Eldistribution AB (org.nr. 556417-0800) kring förutsättningarna för genomförande av projektet, enligt bilaga 16 till tjänsteutlåtande daterat den 29 maj 2024.
3. Styrelsen i Täby Fastighets AB ger vd i uppdrag att underteckna markupplåtelseavtal med tillhörande bilagor för berörda fastigheter enligt punkt 1 samt teckna avtal avseende anläggande av ny kraftledning mellan Hagby-Ensta-Arninge och rasering av befintlig ledning med tillhörande bilagor för projektet enligt i Vattenfalls regi, enligt punkt 2.
4. Styrelsen i Täby Fastighets AB ger vd i delegation att teckna erforderliga tilläggsavtal till avtal avseende anläggande av ny kraftledning mellan Hagby-Ensta-Arninge och rasering av befintlig ledning med tillhörande bilagor, i enlighet med beloppsgränser i gällande attestförteckning.

Sammanfattning

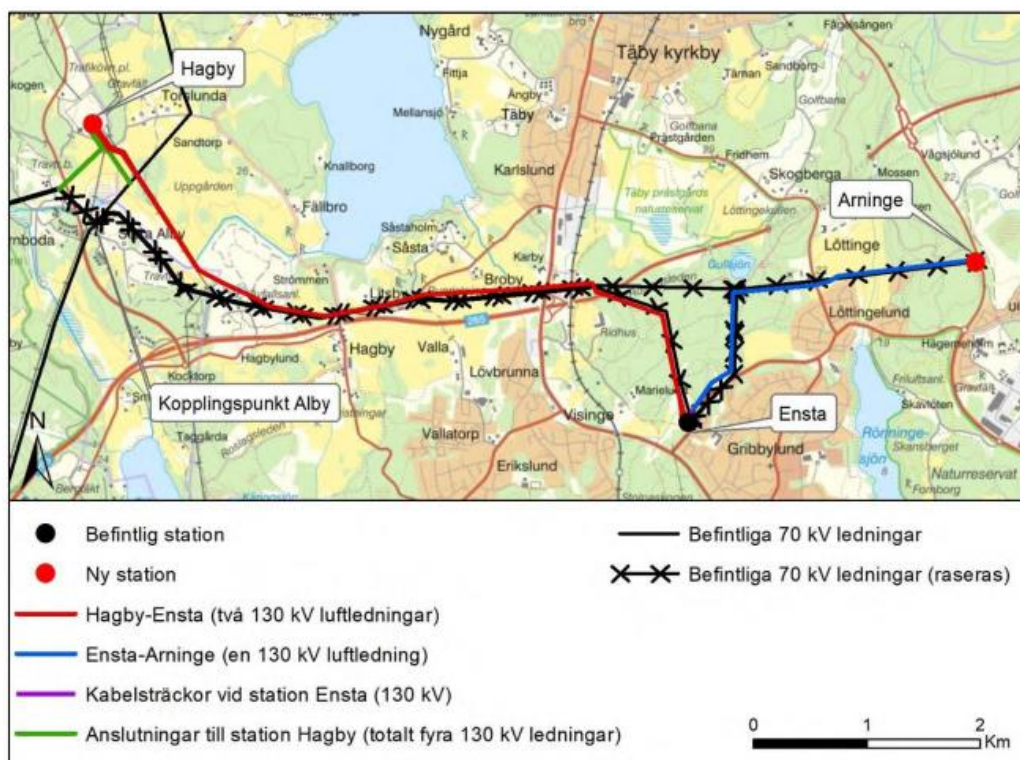
Vattenfall har den 12 januari 2024 fått koncession på att bygga en ny 130 kV ledning mellan Hagby-Ensta-Arninge på mark som tillhör Täby Fastighets AB. Ledningen ersätter en befintlig 70 kV-ledning i ungefär samma sträckning.

För att reglera markupplåtelse, avverkning av skog och övriga frågor kopplade till projektets genomförande har parterna tagit fram avtalsförslag. Genom markupplåtelseavtalen ges Vattenfall rätt att för all framtid bibehålla elektrisk starkströmsledning på sträckan. TFAB ersätts för intrånget genom en engångsersättning om cirka a 2,2 mnkr. Utöver detta ersätts TFAB för den skog som behöver avverkas med cirka 2,15 mnkr. Eftersom vissa tidigare investeringar som TFAB gjort, i syfte att stärka den biologiska mångfalden och förbättra förutsättningarna för det rörliga friluftslivet, påverkas av den nya ledningssträckningen har ett avtalsförslag tagits fram som innebär att Vattenfall bekostar ängsrestaurering och anläggande av blommande skogsbryn, flytt av grön entré samt anläggande av ny grön entré till ett totalt belopp om cirka 370 tkr.

Ärendet

Bakgrund

Vattenfall Eldistribution AB, Vattenfall, driver sedan år 2019 ett projekt för att förstärka överföringskapaciteten i ledningsnätet inom och genom Täby, från nuvarande 70 kV till 130 kV. Den nya sträckningen för ledningen mellan Hagby-Ensta-Arninge går i princip uteslutande över Täby Fastighets AB, TFABs fastigheter. Det enda undantaget är en kortare passage över kommunens fastighet Hagby 8:16, vilken helt är upplåten till SÖRAB. För TFAB är det totalt 15 fastigheter som berörs (Hagby 8:1, Litsby 4:1, Valla 8:1, Broby 4:1, Karby 2:1, Gribbylund 3:1, Gribbylund 3:4, Karby 2:14, Löttinge 10:3, Skogberga 4:8, Skogberga 4:3, Skogberga 4:6, Skogberga 4:1, Löttinge 10:1 och Arninge 4:1). Sträckningen för den nya luftledningen framgår av bild nedan. Till stor del löper den nya ledningssträckningen intill befintlig 70 kV-ledning. Den befintliga ledningen ska raderas, tas bort, när den nya ledningen är i drift.



Den nya ledningen kräver en rad hänsynstaganden och avvägningar kring exempelvis natur- och kulturvärden, befintliga verksamheter, ledningar som är i drift, skyddsavstånd till permanentboende, elsäkerhetsregler och friluftsliv. Samråd kring spänningshöjning och ledningssträckning har genomförts och som ett led i detta har kommunen lämnat yttranden till Vattenfall vid två tillfällen. Det första yttrandet lämnades till Vattenfall efter beslut i kommunstyrelsen den 21 oktober 2019, § 151. Vid detta tillfälle framfördes framförallt synpunkter kring natur- och kulturvärden i anslutning till Hagby och i Gullsjöskogen. Detta yttrande ledde till att Vattenfall utredde ytterligare alternativa sträckningar i området kring Hagby och Ensta. Den 30 mars 2020, § 62, fattade kommunstyrelsen beslut om ett yttrande avseende kompletterande samråd och förordade då det nu valda sträckningsalternativen som sträckning inom berörda områden.

Vattenfall lämnade in ansökan om linjekoncession till Energimarknadsinspektionen, EI, den 1 mars 2021. Efter beslut i kommunstyrelsen den 28 mars 2022, § 60, lämnade kommunen ett remissyttrande till EI. EI fattade beslut om koncessionen den 5 april 2023, beslutet överklagades till mark- och miljödomstolen. Domstolen avgjorde ärendet den 17 januari 2024, beslutet överklagades inte och Vattenfall har därmed

koncession för sträckan. Koncessionsbeslutet innebär att Vattenfall får ensamrätt för regionnätets ledningar men även en skyldighet att leverera anslutningar till de företag som begär det, framför allt Ellevio som har motsvarande beslut för lokalnätet (0,4 – 33 kV). Koncessionsbeslutet innebär i sig inte rätt att tillträda marken, denna rätt säkras istället genom ledningsrätt som kan överenskommas om frivilligt eller genom beslut av lantmäterimyndigheten, LM.

Koncessionsbeslutet medför dock att LM:s prövning förenklas eftersom ledningens sträckning utretts ingående i den tidigare processen. Vid ett beslut om ledningsrätt tar LM även beslut om ersättning för markintrånget som följer av den belastning ledningen utgör samt ett påslag om 25 % enligt expropriationslagens bestämmelser. Den markägare som tecknar en frivillig överenskommelse om markupplåtelse får även en särskild ersättning av Vattenfall.

Vattenfall planerar att avverka skogen under hösten 2024, vilket är att föredra av naturhänsyn. Arbetet med ledningarna påbörjas i februari 2025 och förväntas pågå under ett år. Under genomförandetiden kommer Vattenfall, kommunen och TFAB ha samordningsmöten där projektets framdrift stäms av.

Avtalens omfattning och innehåll

För genomförande av projektet behöver det tecknas ett markupplåtelseavtal per berörd fastighet samt signeras tillhörande värderingsprotokoll. För 13 av de berörda fastigheterna behöver även avtal om avverkning. För reglering av vissa andra frågor, t ex kompensationsåtgärder, behövs även separat avtal, nedan benämnt "Avtal avseende anläggande av ny kraftledning mellan Hagby-Ensta-Arninge och rasering av befintlig ledning".

Markupplåtelseavtalets innebörd

Markupplåtelseavtalet ger Vattenfall rätt att för all framtid bibehålla och förnya elektrisk starkströmsledning (luftledning) med en systemspänning av högst 145 kV jämte tillhörande anordningar så som stolpar, stag, linor och jordtag samt övriga säkerhetsanordningar och driftrelaterad kommunikationsutrustning. Avtalet begränsar fastighetsägarens nyttjande på en bredd av 36 meter inom fastigheten. Avtalet ger vidare Vattenfall rätt att nyttja erforderligt utrymme för att anlägga, underhålla, reparera, förnya och tillse ledningarna. De får även rätt att fälla träd m.m. för att skydda ledningarna. Byggnader eller annan anläggning får enligt avtalet inte uppföras närmare än 20 meter. Vattenfall ska utöva rättigheterna så att egendomen inte betungas mer än nödvändigt.

Avtalen innebär att TFAB mottar en ersättning om cirka 4,3 mnkr för den belastning på fastigheterna som ledningen utgör inklusive värdet av den skog som behöver avverkas. Bedömningen är att ersättningen är i linje med vad som brukar utgå i motsvarande ärenden.

Markupplåtelseavtalet kan ligga till grund för en ansökan om ledningsrätt. Vid ett beslut om ledningsrätt där parterna inte redan är överens om ersättningsnivåerna är det LM som tar beslut i ersättningsfrågan.

Till markupplåtelseavtalet hör värderingsprotokoll, vars signering innebär att TFAB accepterar intrångsersättningen, den särskilda ersättning som en frivillig överenskommelse innebär, en grundersättning och även intrångsersättning enligt expropriationslagen.

Avtalet om avverkning i Vattenfalls regi

TFAB har valt att på egen hand konkurrensutsätta avverkningen av skogen på de åtta fastigheter i projektet som har störst volym berörd skog. Anbudsförfarandet innebär att TFAB har möjlighet att jämföra den intäkt som Vattenfall erbjuder med vad TFAB skulle få för intäkt om skogen avverkas av annan (i egen regi). Det högsta inkomna anbudet var på cirka 1,2 mnkr, till detta skulle ersättning för fördyrad avverkning från Vattenfall tillkomma om cirka 200 tkr. Motsvarande erbjudande från Vattenfall är cirka 2 mnkr, varför förslaget är att Vattenfall hanterar avverkningen. Ersättningen från Vattenfall för all skog som avverkas inom de 15 fastigheterna uppgår till cirka 2,15 mnkr.

En avverkning i Vattenfalls regi kommer innebära ett större uppföljningsåtagande för TFAB och förvaltningskostnaderna inom de mest berörda fastigheterna kan öka under projektiden.

Avtal avseende anläggande av ny kraftledning mellan Hagby-Ensta-Arninge och raserig av befintlig ledning

Inom vissa av de berörda fastigheterna har investeringar tidigare genomförts av TFAB, bland annat i syfte att stärka den biologiska mångfalden och förbättra förutsättningarna för det rörliga friluftslivet. För att TFAB ska kompenseras för investeringar som påverkas av den nya ledningssträckningen ska Vattenfall bekosta ängsrestaurering och anläggande av blommande skogsbryn inom del av fastigheten Gribbylund 3:1, flytt av grön entré inom Löttinge 10:1 samt anlägga en ny grön entré inom Karby 2:1, i anslutning till Karby 2:15.

Parterna behöver även samverka kring de motions slingor som anlagts i eller i anslutning till kraftledningarna under utbyggnaden av den nya luftledningen.

Avtalet innebär att krav ställs från TFAB på omledning om avstängningarna blir för omfattande. Vidare behöver parterna samverka kring ett nytt virkesupplag i anslutning till Vattenfalls fastighet Arninge 4:28 och Arningevägen. Detta som ett sätt att även i ett framtida underhållsskede kunna minimera behovet av att använda Löttingelunds vägsamfällighets gator för virkesuttag.

Av avtalet framgår att en eventuell tvist med anledning av avtalet ska lösas genom skiljedomsförfarande, vilket är brukligt när det kommer till avtal mellan bolag, men mer ovanligt för kommunala bolag som normalt förespråkar domstolsförfarande. Risken att TFAB och Vattenfall hamnar i en tvist bedöms dock som liten och värdet av de ersättningar som avtalet omfattar stora nog för att acceptera Vattenfalls krav på skiljedomsförfarande.

Det totala intrånget på TFAB:s mark från Vattenfall på sträckan kommer även minska något då den ledning som idag inte passerar ställverket i Ensta utan går i direkt östvästlig riktning mellan Hagby och Arninge kommer tas bort.

Ekonomiska överväganden

För den belastning och de konsekvenser som projektet medför kompenseras TFAB genom ett antal olika ersättningsposter. För alla berörda fastigheter utgår en grundersättning, därutöver utgår en ersättning som är uppdelad beroende på om ledningen passerar åkermark eller skogsmark, en ersättning för värdet av den skog som avverkas, ett tillägg i enlighet med expropriationslagen samt en särskild ersättning för att markupplåtelseavtalet tecknas på frivillig grund.

Den största engångsintäkten projektet genererar avser avverkningskostnaden av de cirka 13 hektar skog som berörs av den nya kraftledningsgatan. Ersättningen uppgår till cirka 2,15 mnkr. Markupplåtelseavtalens intrångsersättning avseende de hinder som ledningen utgör för åker- och skogsbruk och expropriationslagens ersättningsbestämmelser uppgår sammantaget till cirka 2,2 mnkr.

Utöver dessa ersättningar har parterna förhandlat fram ett avtal avseende anläggande av ny kraftledning mellan Hagby-Ensta-Arninge och rasering av befintlig ledning. Till detta avtal kopplas ersättningar om 370 tkr för kompensationsåtgärder och investeringar i en grön entré i anslutning till Karby 2:15 som TFAB ska utföra. Utöver detta ska TFAB utföra och Vattenfall bekosta

flytten av den gröna entrén inom Löttinge 10:1 mot att Vattenfall ersätter TFAB för faktiskt kostnad, då den befintliga parkeringen hamnar direkt under den nya ledningen vilket inte är tillåtet enligt elsäkerhetsföreskrifter.

Kompensationsåtgärderna syftar till att ersätta de investeringar som gjorts inom TFAB:s fastigheter framförallt för det rörliga friluftslivet och för ekologisk- och biologisk mångfald. Vid en frivillig överenskommelse om markupplåtelse utger Vattenfall en högre ersättning än vid beslut om ledningsrätt som fattas av lantmäterimyndigheten. Markupplåtelseavtalet kan ligga till grund för ansökan om ledningsrätt, något som Vattenfall troligen kommer utnyttja.

Sammanlagt fem av TFAB:s arrendatorer berörs av ledningsdragningen inom sju olika arrendeområden. Eventuella direkta skador kopplade till entreprenaden inom arrendeområdena ersätts av Vattenfalls entreprenör till arrendator.

Jenny Gibson

Verkställande direktör

Bilagor

Bilaga 1 till 15	Markupplåtelseavtal för fastigheterna Hagby 8:1, Litsby 4:1, Valla 8:1, Broby 4:1, Karby 2:1, Gribbylund 3:1, Gribbylund 3:4, Karby 2:14, Löttinge 10:3, Skogberga 4:8, Skogberga 4:3, Skogberga 4:6, Skogberga 4:1, Löttinge 10:1 och Arninge 4:1, inkomna den 27 maj, med tillhörande bilagor.
Bilaga 16	Avtal avseende anläggande av ny kraftledning mellan Hagby-Ensta-Arninge och rasering av befintlig ledning
Bilaga 17	Fastighetsförteckning

Expedieras

Exploateringsingenjör Karl-Johan Dufmats

Markförvaltare Marianne Lund