

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTOR
Exploateringsingenjör
Beatrice Berglund

TÄBY FASTIGHETS AB
2025-09-25

Markupplåtelseavtal med Vattenfall om markkabel intill Ullnadeponin, Arninge-Ullna

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 fastigheten Arninge 4:1 i enlighet bilaga till tjänsteutlåtande daterat den 8 september 2025.
2. Styrelsen i Täby Fastighets AB ger vd i uppdrag att underteckna markupplåtelseavtal med tillhörande bilagor för berörd fastighet enligt punkt 1.
3. Styrelsen i Täby Fastighets AB ger vd i uppdrag att företräda Täby Fastighets AB i ärende om ledningsrätt som grundas på markupplåtelseavtalet med tillhörande bilagor för berörd fastighet enligt punkt 1.
4. Styrelsen i Täby Fastighets AB beslutar att paragrafen förklaras omedelbart justerad.

Sammanfattning

Inom Täby Fastighets ABs (TFAB), fastighet Arninge 4:1 finns Vattenfalls luftledning för starkström. Den 15 juni 2016 tecknade TFAB och Vattenfall Eldistribution AB ett avtal om flytt av elanläggning vid Ullnabacken för att möjliggöra utveckling av Ullnabacken till ett rekreationsområde. Avtalet innebär att befintlig luftledning ersätts med en markkabel. Kabeln föreslås förläggas längs västra och norra sidan av Ullnabacken huvudsakligen inom Arninge 4:1 och inom en mindre del av Täby kommuns fastighet Arninge 4:19.

Enligt avtalet ska parterna teckna ett markupplåtelseavtal som ska ligga till grund för ledningsrättsansökan hos lantmäteriet. Utöver markupplåtelseavtalet med TFAB behövs ett motsvarande markupplåtelseavtal med Täby kommun för fastigheten Arninge 4:19.

Ingen ersättning till TFAB utgår med anledning av markupplåtelseavtalet.

Ärendet

Kommunstyrelsen beslutade den 10 november 2014, § 142, att utveckling av området kring Ullnabacken ska ske med utgångspunkt från etablering av en permanent fjärrvärmeanläggning liksom ett attraktivt rekreationsområde. Beslutet innebar bland annat ett uppdrag att ta fram en detaljplan för området kring Ullnabacken med syfte att möjliggöra bostäder samt ett rekreationsområde med slalombacke.

En avslutningsplan för sluttäckning av Ullnadeponin fick laga kraft den 25 januari 2023. Sluttäckning pågår.

Den 11 december 2023, § 84, beslutade kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad, fastigheter och klimat att ge stadsbyggnadsnämnden ett förnyat uppdrag att pröva ny detaljplan för del av Arninge 4:1 (Ullnabacken) i syfte att möjliggöra en rekreationsanläggning inom fastigheten.

Kommunfullmäktige beslutade den 4 mars 2024, § 35, att godkänna en strukturplan för Arninge-Ullna. Strukturplanens inriktning är att Ullnabacken ska utvecklas för rekreation samt studeras för etablering av en solcellsanläggning.

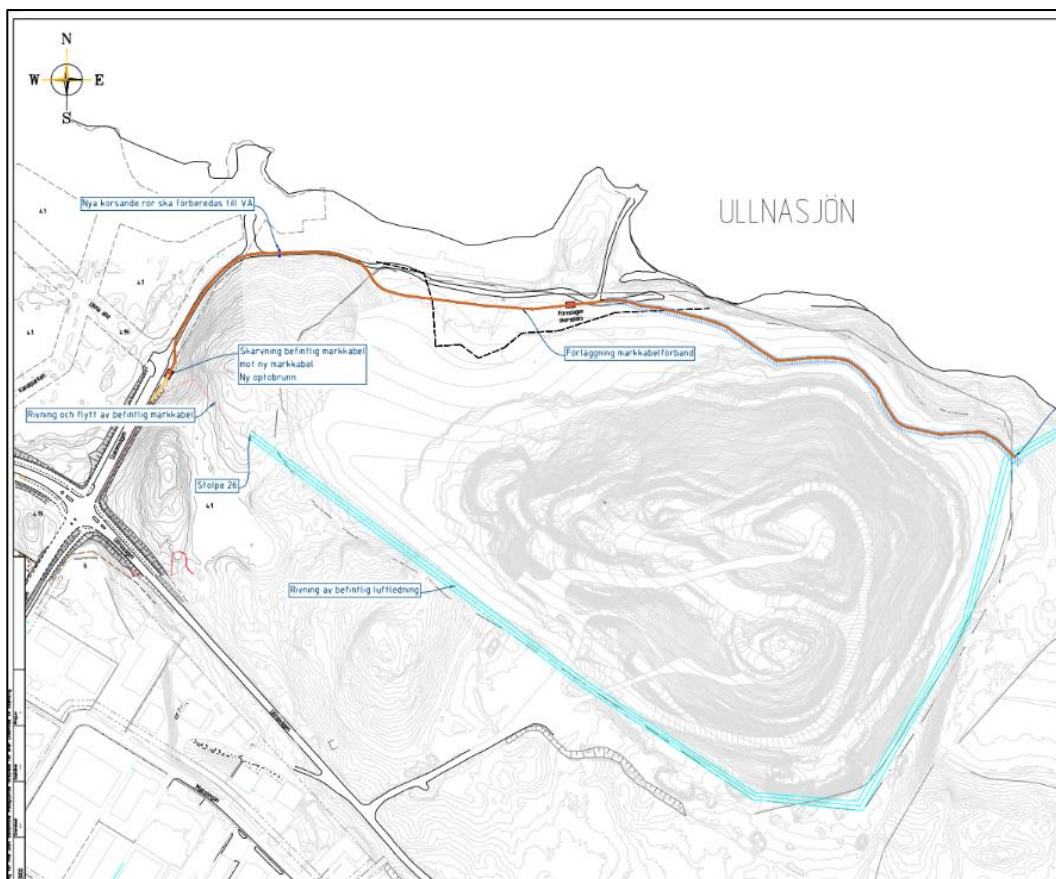
Den 18 mars 2025, § 31, beslutade stadsbyggnadsnämnden att godkänna start-PM för detaljplan för del av Arninge 4:1 och Arninge 4:19 Ullna park rekreation.

En avslutningsplan för sluttäckning av Ullnadeponin fick laga kraft den 25 januari 2023.

Avtal om flytt av elanläggning

Inom berört område, på TFABs fastighet Arninge 4:1, finns Vattenfalls luftledning för starkström. Den 15 juni 2016 tecknade TFAB och Vattenfall Eldistribution AB ett avtal om flytt av elanläggning vid Ullnabacken för att möjliggöra önskad utveckling av området. Avtalet innebär att TFAB står för kostnaderna för Vattenfalls åtgärder, eftersom TFABs mark frigörs för exploatering.

Befintlig luftledning sträcker sig längs Ullnabackens södra och östra del, se turkos markering i figur 1. Denna ledning ska ersättas av en markkabel längs västra och norra sidan av Ullnabacken, se röd markering i figur 1, huvudsakligen inom Arninge 4:1 och inom en mindre del av Täby kommuns fastighet Arninge 4:19.



Figur 1 Befintlig luftledning i turkos, planerad markkabel i rött

Enligt avtalet ska parterna teckna ett markupplåtelseavtal som ska ligga till grund för ledningsrättsansökan hos lantmäteriet. Utöver markupplåtelseavtalet med TFAB behövs ett motsvarande markupplåtelseavtal mellan Vattenfall och Täby kommun för fastigheten Arninge 4:19.

Vattenfalls spänningshöjningsprojekt

Vattenfall driver sedan år 2019 ett projekt för att förstärka överföringskapaciteten i ledningsnätet inom och genom Täby. I samband med att luftledningen ersätts av en markkabel höjs spänningen från 77 kV till 145 kV på denna delsträcka.

Nätkoncession och ledningsrätt

Vattenfall erhöll nätkoncession för markkabeln den 18 december 2017 enligt beslut av Energimarknadsinspektionen, EI. Färdigställandetiden har sedan förlängts från december 2022 till den 31 december 2027. I samband med att ny nätkoncession beviljades beslutade EI att återkalla gällande nätkoncession för luftledningen. Nätkoncessionen för luftledningen upphör när markkabeln är tagen i drift.

Koncessionsbeslutet innebär i sig inte rätt att tillträda marken. Denna rätt säkras istället genom ledningsrätt som bildas av lantmäteriet. Lantmäteriet kan fatta tvingande beslut eller basera sitt beslut på en frivillig överenskommelse med grund i ett markupplåtelseavtal.

Då avslutningen av Ullnadeponin är beroende av att luftledningen tas bort kommer Vattenfall att rasera denna snarast efter att markkabeln är tagen i drift. Kommande ansökan om ledningsrätt för markkabeln kommer innehålla ansökan om att gällande ledningsrätt för luftledning upphävs.

Markupplåtelseavtal

Vattenfall har upprättat två förslag till markupplåtelseavtal; ett för TFABs berörda fastighet Arninge 4:1 och ett för Täby kommuns fastighet Arninge 4:19.

Markupplåtelseavtalet för Arninge 4:1 ger Vattenfall rätt att för all framtid bibehålla och förnya elektrisk starkströmsledning (markkabel) med en systemspänning av högst 145 kV jämte tillhörande anordningar samt övriga säkerhetsanordningar och driftrelaterad kommunikationsutrustning. Avtalet begränsar TFABs nyttjande av marken på en bredd av 6 meter. Avtalet ger vidare Vattenfall rätt att nyttja erforderligt utrymme för att anlägga, underhålla, reparera, förnya och tillse ledningarna. Vattenfall får även rätt att fälla träd m.m. för att skydda ledningarna.

Byggnader eller annan anläggning får enligt avtalet inte uppföras närmare än 5 meter från ledningarna utan att Vattenfall tillfrågas. Likaså får markhöjden inte förändras utan Vattenfalls medgivande. Vattenfall ska utöva rättigheterna så att egendomen inte betungas mer än nödvändigt.

TFAB arrenderar ut hela Ullnabacken till Täby kommun, som i sin tur arrenderar ut marken till ABT Bolagen AB som är verksamhetsutövare för deponin. ABT Bolagen ansvarar för avslutningen av deponin.

Markupplåtelseavtalet avser mark som ingår i arrendestället. Befintlig luftledning är belägen inom arrendestället. Nyförläggning av markkabeln respektive rasering av luftledningen bedöms inte skada varken Täby kommun eller ABT Bolagen i egenskap av arrendatorer.

Ekonomiska överväganden

Förläggandet av Vattenfalls markkabel medför framtida begränsningar för nyttjandet av Arninge 4:1 i denna del. Det totala intrånget på fastigheten kommer dock att minska då luftledningen begränsar nyttjandet av fastigheten mer än vad markkabeln kommer att göra. Sammantaget frigörs exploaterbar mark inom Arninge 4:1.

Eftersom avtalet om flytt av elanläggning innebär att TFAB står för kostnaderna för Vattenfalls åtgärder utgår ingen ersättning till TFAB för markupplåtelsen eller kommande ledningsrätt.

Att i framtiden flytta eller på andra sätt förändra markkabelns läge är förenat med både kostnader och tekniska svårigheter. Det föreslagna läget bedöms vara den bästa möjliga placeringen utifrån kända förutsättningar.

Jenny Gibson
Verkställande direktör

Bilagor

1. Avtal om flytt av elanläggning, daterat den 15 juni 2016
2. Markupplåtelseavtal avseende elektrisk starkströmsanläggning Arninge 4:1, med bilagor
3. Tjänsteutlåtande från Täby Fastighets AB, daterat den 23 maj 2016
4. Protokollsutdrag från Täby Fastighets AB, daterat den 7 juni 2016, § 8

Expedieras

Exploateringsingenjör Beatrice Berglund