

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTOR
Exploateringsingenjör
Beatrice Berglund

TÄBY FASTIGHETS AB
2025-12-04

Kostnader avseende ledningsflytt av Vattenfalls luftledning i Arninge

Förslag till beslut

Styrelsen i Täby Fastighets AB ger vd i uppdrag att, med kännedom om de bedömda ökade kostnaderna som framgår av tjänsteutlåtande daterat den 10 november 2025, genomföra avtal om flytt av elanläggning mellan Täby Fastighets AB och Vattenfall Eldistribution AB (org.nr. 556417-0800) från den 15 juni 2016.

Sammanfattning

Inom Täby Fastighets AB:s (TFAB), fastighet Arninge 4:1 finns Vattenfalls luftledning för starkström. Den 7 juni 2016, § 8, beslutade TFAB att ingå ett avtal med Vattenfall Eldistribution AB om flytt av elanläggning vid Ullnabacken för att möjliggöra utveckling av Ullnabacken till ett rekreationsområde. Avtalet ingicks den 15 juni 2016.

Avtalet innebär att befintlig luftledning ersätts med en markkabel och att TFAB står för kostnaderna för Vattenfalls åtgärder, eftersom TFAB:s mark frigörs för exploatering. Sedan avtalet ingicks har de bedömda kostnaderna ökat.

Styrelsen i TFAB beslutade den 17 juni 2025, § 12, att godkänna en lägesrapport för Vattenfalls markförläggning. Styrelsen beslutade även att ge vd i uppdrag att undersöka om Täby kommun och TFAB kan dela på nödvändiga kostnader för markförläggningen.

Parallellt med detta ärende behandlas ett ärende om avtal om fördelning av kostnaderna mellan Täby kommun och TFAB.

Kommunstyrelsen har behandlat ärendet om avtal om fördelning av kostnaderna mellan Täby kommun och TFAB den 10 november 2025.

Ärendet

Bakgrund

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.

Inom berört område, på Täby Fastighets AB:s (TFAB) fastighet Arninge 4:1, finns Vattenfalls luftledning för starkström. Den 7 juni 2016, § 8, beslutade TFAB att ingå ett avtal med Vattenfall Eldistribution AB (org.nr. 556417-0800) (Vattenfall) om flytt av elanläggning vid Ullnabacken för att möjliggöra önskad utveckling av området.

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.

Styrelsen i TFAB beslutade den 17 juni 2025, § 12, att godkänna en lägesrapport för Vattenfalls markförläggning. Styrelsen beslutade även att ge vd i uppdrag att undersöka om Täby kommun och TFAB kan dela på nödvändiga kostnader för markförläggningen.

Markförläggning av ledning

Avtalet om flytt av elanläggning innebär att TFAB står för kostnaderna för Vattenfalls åtgärder, eftersom TFAB:s mark frigörs för exploatering.

Vattenfall driver sedan år 2019 ett projekt för att förstärka överföringskapaciteten i ledningsnätet inom och genom Täby. Ledningssträckningen vid Ullna är en del av sträckan Ensta-Täby-Täljö som berör även omkringliggande kommuner; Sollentuna, Österåker, Vaxholm och Danderyd. I samband med att luftledningen ersätts av en markkabel höjs spänningen från 77 kV till 145 kV på denna delsträcka.

Av tjänsteutlåtandet till beslutet om att ingå avtal om flytt av elanläggning framgick att en i tidigt skede bedömd kostnad för markförläggningen var 10 mnkr. Det bedömda beloppet utgick från 2016 års penningvärde. Den bedömda kostnaden angavs inte i avtalet.

Av den lägesrapport och det tjänsteutlåtande som lämnades till TFAB:s styrelse den 17 juni 2025 framgick att kostnadsprognosen för Vattenfalls arbeten vid det tillfället hade ökat från 10 mnkr till 25 mnkr. TFAB:s beslut att godkänna rapporten innebar inget ställningstagande att, med kännedom om de ökade kostnaderna, genomföra avtalet.

I lägesrapporten redovisades några frågeställningar som syftade till att klargöra om markförläggning är nödvändig eller om det finns alternativa lösningar.

TFAB och Vattenfall har sett över olika alternativ. Slutsatsen är att ledningen behöver markförläggas i föreslagen sträckning för att avslutningsplanen för deponin ska kunna genomföras, TFAB:s mark kring Ullnadeponin ska frigöras för exploatering och för att möjliggöra för ett rekreationsområde på Ullnabacken.

I kartbilden nedan framgår befintlig luftledning och ungefärlig ny kabelsträckning.



Figur 1. Kartbild som visar Ullnabacken med läge för befintlig och ny ledning.

Parallellt med detta ärende behandlas ett ärende om avtal om fördelning av kostnaderna mellan Täby kommun och TFAB.

Kommunstyrelsen har behandlat ärendet om avtal om fördelning av kostnaderna mellan Täby kommun och TFAB den 10 november 2025 och har för sin del godkänt avtalet.

Ekonomiska överväganden

Sedan Vattenfall under hösten 2025 har slutfört projekteringen har kostnadsprognosen uppdaterats med innebörden att den bedömda kostnaden har ökat. Kostnadsökningen beror dels på att det har gått många år sedan den ursprungliga kalkylen gjordes, dels på att efterfrågan på denna typ av arbeten har ökat i Sverige och Europa, vilket lett till att det har blivit mycket dyrare att få denna typ av arbeten utförda.

Utöver kostnaderna för Vattenfalls åtgärder har såväl TFAB som Täby kommun egna kostnader för genomförande av avtalet. TFAB:s egna kostnader bedöms uppgå till cirka 1 mnkr.

Den bedömda kostnaden exkluderar Vattenfalls kostnader för att samtidigt höja spänningen på ledningen. Vattenfall står för kostnaden för detta.

Information om ekonomiska överväganden bedöms omfattas av sekretess i enlighet med Offentlighets- och sekretesslag (2009:400) 19 kap. 3 §. För information om ekonomiska överväganden, se bilaga.

Kostnaderna kan komma att bli högre eller lägre än den bedömning som är framtagen idag. Förändring kan även ske under projektets gång. Anbudssummorna i Vattenfalls entreprenadupphandling blir kända efter att detta ärende har behandlats.

Jenny Gibson
Verkställande direktör

Bilagor

1. Avtal om flytt av elanläggning, daterat den 15 juni 2016
2. Ekonomiska överväganden, daterad den 10 november 2025 (sekretess)
3. Tjänsteutlåtande från Täby Fastighets AB:s styrelse, daterat den 23 maj 2016
4. Protokollsutdrag från Täby Fastighets AB:s styrelse, daterat den 7 juni 2016, § 8
5. Tjänsteutlåtande från Täby Fastighets AB:s styrelse, daterat den 26 maj 2025
6. Protokollsutdrag från Täby Fastighets AB:s styrelse, daterat den 17 juni 2025, § 12

Expedieras

Exploateringsingenjör Beatrice Berglund