

Handläggare
Daniel Gleimar
08-508 876 11

Till
Exploateringsnämnden
2024-06-13

Markanvisning för kontor och industriändamål inom del av fastigheten Elektriciteten 6 i Hjorthagen, Norra Djurgårdsstaden till Ellevio AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för kontor och industriändamål inom fastigheten Elektriciteten 6 i stadsdelen Hjorthagen i Norra Djurgårdsstaden, Östermalm till Ellevio AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.
3. Exploateringsnämnden beslutar att omedelbart justera beslutet.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Göran Carlberg
Avdelningschef

Exploateringskontoret
Projekt öst

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 876 11
Växel 08-508 276 00
daniel.gleimar@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Staffan Lorentz
Enhetschef

Sammanfattning

Exploateringskontoret föreslår att anvisa mark till Ellevio AB inom fastigheten Elektriciteten 6 i stadsdelen Hjorthagen i Norra Djurgårdsstaden, Östermalm. Ellevio AB är tomträttsinnehavare av fastigheten Elektriciteten 6 där en ställverksanläggning är uppförd. Enligt träffat Ramavtal år 2004 mellan staden och Ellevio AB (dåvarande Fortum Distribution) ska befintligt ställverk inom fastigheten flyttas för att möjliggöra bostäder. Parterna är nu istället överens om att Ellevio AB ska komprimera ställverksanläggningen till cirka 4 230 m² och bygga en kontorslamell utgörande cirka 7 000 m² ljus BTA kontor inklusive en fördelningsstation om ca 1 100 m² längs angränsande Jägmästargatan. Parterna är överens om att detta genomförs stegvis avtalsmässigt och genom markanvisning då fastigheten redan är bebyggd för Ellevio och delvis kommer fortsätta att vara det. Fastigheten och därmed tomträtten inskränks, där delar av tomträtten ska återgå till staden och därigenom möjliggöra bostadsbyggande på platsen.

De delar av fastigheten som återgår till staden ligger i väster där bostäder planeras byggas och dels i öster där Jägmästargatan avses breddas.

Ellevio AB är ett elnätbolag som ägs av fyra pensionsfonder: OMERS Infrastructure, Tredje AP-fonden, Folksam och AMF. Byggaktören har valts genom direktanvisning. Utbyggnaden av ställverksanläggningen har startat år 2021 och avses pågå till år 2027. Byggnationen sker enligt gällande detaljplan. Föreslaget markanvisningsområde är lokaliserat inom fastigheten Elektriciteten 6 i Hjorthagen som är en del av stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden. Norra Djurgårdsstaden är ett av stadens miljöprofilsområden och planeras för att bebyggas med minst 12 000 bostäder och 35 000 arbetsplatser. Marken som frigörs efter ställverket komprimerats kan bebyggas med 150-200 bostäder enligt genomförd strukturutredning. En kontorslamell ska placeras inom området för att effektivt skärma av för optimal bostadsbebyggelse inom markanvisningsområdet.

Komprimering av ställverksanläggningen medför att Ellevio AB behöver flytta anslutningspunkter inom kvarteret Elektriciteten. Ellevio AB avser förlägga nya högspänningskablar inom kvarteret Elektriciteten. Förutsättningarna gällande byggnationen för förläggning av högspänningskablar regleras i separat genomförandeavtal mellan staden och Ellevio AB. Detta

genomförandeavtal berör även trafikkontoret och hanteras i separat tjänsteutlåtande samtidigt som detta ärende. Ersättning till Ellevio AB för minskning av tomträttens areal och flytt av anslutningspunkter regleras i markanvisningsavtalet.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. Projektet Elektriciteten ingår i det reviderade inriktningsbeslutet för Hjorthagen som exploateringsnämnden beslutade om 2019-11-14 och antagits av kommunfullmäktige 2020-11-02. Stadens inkomster och utgifter för detta projekt är en del i den samlade redovisningen för Hjorthagen.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen. Start-pm beräknas initieras i stadsbyggnadsnämnden år 2024. Utöver markanvisning med Ellevio kommer även avtal om markanvisning med byggaktör föreslås för den del som friställs för att bebyggas med bostäder. Det ärendet kommer att hanteras tidigast hösten 2024.

Exploateringskontoret anser att projektet väl överensstämmer med ambitionen att utveckla Norra Djurgårdsstaden till en ny hållbar och levande stadsdel med nya bostäder och arbetsplatser i centralt läge. Befintlig ställverksanläggning är i behov av förnyelse och upprustning är därför nödvändigt för att upprätthålla samhällsviktig funktion i form av elförsörjning. Ellevio AB arbetar aktivt med miljömässiga hållbarhetsmål i form av resurseffektiv förbrukning, minskad påverkan på natur- och klimatresurser samt medverkan till en stärkt biologisk mångfald. Hållbarhetsarbetet ligger väl i linje med Norra Djurgårdsstadens miljöprofilering.

Bakgrund till markanvisningen

Markanvisat område ligger inom del av Elektriciteten 6 som ingår i stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden. Tomträttshavare är Ellevio AB. Området är beläget i Hjorthagen som är ett av stadens hållbarhetsprofilområden. Framtida exploatering inom Elektriciteten 6 genomförs enligt Fördjupat program för Hjorthagen från 2009.



Ortofoto över fastigheten Elektriciteten 6 som är ungefärligt markerad i röd färg.

Fastigheten Elektriciteten 6 i Hjorthagen ligger väster om Stockholm Exergis anläggning Värtaverket. Smalhus-området Abessinien som är uppfört på 1930-talet angränsar till väster om området. Hjorthagsskolan som är uppförd på 1920-talet samt Hjorthagens tennisbanor är beläget norr om området. Elektriciteten 6 angränsar även till Hjorthagsparken.

Enligt gällande stadsplan 6917 från år 1970 är området inom fastigheten Elektriciteten 6 (ställverkstomten) avsett för industriändamål. Del av södra delen av fastigheten får inte bebyggas enligt planbestämmelse.

Inom Elektriciteten 6 är en ställverksanläggning uppförd sedan mitten av 1900-talet som avgränsas av ett perimeterskydd. Perimeterskyddet avgränsar även ett mindre område inom södra delen av fastigheten Elektriciteten 5 i det nordvästra hörnet av Elektriciteten 6. År 2004 tecknades ett ramavtal (Ramavtalet) innefattande intentioner om framtida markanvändning inom Hjorthagen mellan Stockholms Kommun (Staden), Ellevio AB (dåvarande Fortum Distribution AB), Stockholms Hamn AB och Stockholm Exergi AB (dåvarande AB Fortum Värme). Enligt Ramavtalet ska befintlig ställverksanläggning flyttas till en annan plats. Parterna har inte kunnat finna alternativ för mark till Ellevio AB. Därför är parterna istället överens om att ställverket ska komprimeras inom Elektriciteten 6.

Komprimering medför att befintligt ställverk avvecklas och ersätts med ett nytt, driftsäkert och modernt gasisolerat ställverk (GIS) i en byggnad inom sydöstra delen av området enligt

gällande detaljplan. Efter komprimering av ställverksanläggningen kan cirka 150-200 bostäder enligt genomförd strukturutredning uppföras inom marken som frigörs. Enligt Ramavtalet ska en kontorslamell uppföras av Ellevio AB för att effektivt skärma av för bostäder mot Stockholm Exergis anläggning Värtaverket.

Det har inkommit ett flertal markanvisningsansökningar under de senaste åren från olika byggaktörer avseende bostadsexploatering inom Elektriciteten 6 i Hjorthagen. Föreslagen markanvisning till Ellevio AB avser industri- och kontorsändamål.



Markanvisat område till Ellevio AB avser blått område på bilden ovan.

Kontroll har gjorts av bolagets kreditvärdighet och finansiella situation. Byggaktörens genomförandekraft, kvalitets- och miljöprofil och övriga krav enligt stadens markanvisningspolicy har bedömts. Byggaktörens genomförandeförmåga har bedömts vara tillfredställande.

Bolaget har under de senaste tio åren fått fem markanvisningar.

Tidigare beslut

KF 090907 Inriktningsbeslut för Hjorthagen. Baserad på Fördjupat program för Hjorthagen.

KF 140407 Reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen.

KF 171106 Reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen.

KF 201102 Reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen.

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning för Elektriciteten 6. Fördjupat program för Hjorthagen har godkänts 2009-05-19 i stadsbyggnadsnämnden.

Markanvisning

Förslagen markanvisning innehåller komprimering av ställverksanläggning inom fastigheten Elektriciteten 6. Det innebär rivning av befintligt ställverk och nybyggnation av 4 230 m² ställverksanläggning. Förslaget innehåller också nybyggnation av cirka 7 000 m² ljus BTA kontor inklusive en om fördelningsstation om ca 1 100 m².

En fördelningsstation ska enligt överenskommelse som Ellevio AB ingått med exploateringsnämnden 2018-12-11 uppföras inom del av fastigheten Starkströmmen 1. Ellevio AB har därefter kommit fram till att fördelningsstationen behöver flytta till en annan plats. Istället föreslås nu en ny placering inom den nya ställverksanläggningen inom fastigheten Elektriciteten 6.

Markanvisat område är upplåtet med tomträtt till Ellevio AB. När ställverksanläggningen är komprimerad kommer cirka 150-200 bostäder kunna byggas. En kontorslamell ska placeras längs Jägmästargatan så att den effektivt skärmar av för optimal bostadsbebyggelse. Förslaget förväntas också tillskapa cirka 450 arbetsplatser. Parkeringsplatser till kontorslamell föreslås inom kvartersmark.

Förslaget innebär att fastigheten och därmed tomträtten inskränks. Delar av tomträtten ska återgå till staden. Dels i väster där bostäder planeras byggas och dels i öster där Jägmästargatan avses breddas. Elektriciteten 6 har idag en areal om cirka 22 000 m². Ytan som återgår till staden uppgår till cirka 14 350 kvadratmeter för bostadsområde och cirka 360 kvadratmeter gatuområde.

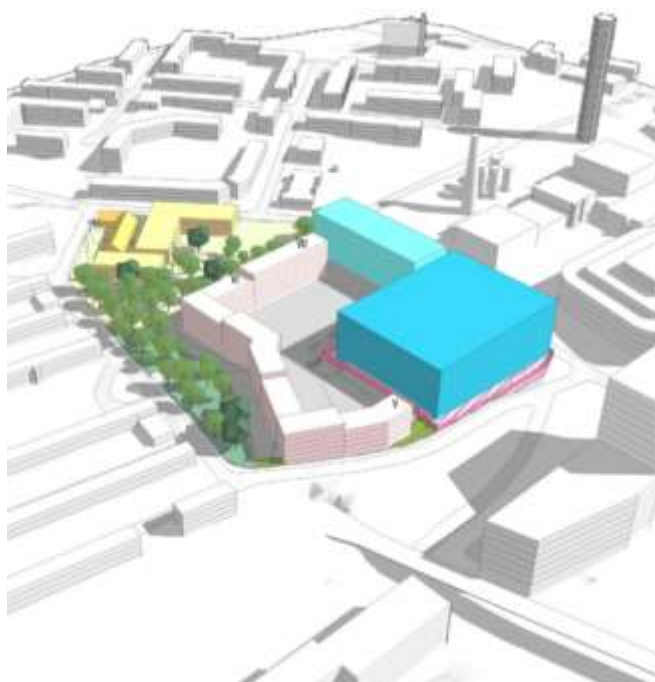
Ellevio AB påbörjade byggnationen av den nya ställverksanläggningen år 2021 efter att ha erhållit bygglov enligt gällande detaljplan. Jägmästargatan som angränsar till området i öster föreslås breddas för att möjliggöra gång- och cykelväg,

gatubelysning, angöring och eventuell trädplantering. Påkörningsskydd ska uppföras inom kvartersmark intill ställverksanläggningen.

Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning.



Illustrationsbild över GIS-anläggning med entré. Vy från Jägmästargatan. Bild upprättad av Urban Design.



Utdrag från genomförd strukturutredning. GIS-anläggning mörkblå färg, kontorslamell ljusblå färg och bostadsbebyggelse vit färg. Bild upprättad av Adept+Mandaworks.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Omfattning av befintlig

tomträtt avses regleras i samband med överenskommelse om exploatering inklusive tillägg till tomträttsavtal.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggaktören enligt detta utlåtande. Parterna är överens om att ersättning till Ellevio AB för flytt av kabelanslutningspunkter och minskning av tomträttens areal regleras enligt markanvisningsavtal. Tomträttsavgäldens storlek förhandlas inför tecknande av överenskommelse om exploatering inklusive tillägg till tomträttsavtal.

Ersättning till Ellevio AB

Parterna är överens om att Ellevio AB ska erhålla en ersättning för inskränkningen av tomträtten. Ersättningsnivån som parterna är överens om består av två delar: en ersättning för flytt av kabelanslutningspunkter och en vinstandel i kommande bostadsprojekt.

Enligt förslag till markanvisningsavtal ska staden erlægga 39,3 miljoner kronor i ersättning för flytt av kabelanslutningspunkter till Ellevio AB. Ersättningen motsvarar den beräknade kostnaden för byggnation av en markförlagd kabel i Lanforsvägen-Porjusvägen. Bolaget har istället för markförläggningensalternativet valt att uppföra en tunnel. Kostnaden för tunneln beräknas överstiga kostnaden för markförläggningensalternativet. Stadens ersättning till Ellevio AB för flytt av kabelanslutningspunkter påverkas dock inte av att bolaget valt att frångå markförläggning av kabel. Denna ersättning ska justeras med konsumentprisindex för januari månad 2023 jämfört med senaste fastställda tal då ersättningen betalas ut.

Enligt förslag till markanvisningsavtal ska staden även erlægga ersättning till Ellevio AB med en 15-procentig andel av stadens vinst i projektet. Beräkningsmodell för denna vinstandel framgår av markanvisningsavtalet i punkt 6.3.2.

Förutsättningen för utbetalning av ersättning till Ellevio AB är att delar av tomträtten för framtida bostäder och breddad Jägmästargata återlämnas till staden. Detta kan ske först efter att en ny detaljplan vunnit laga kraft. I det fall ny detaljplan inte vinner laga kraft, eller inskränkning av tomträtten inte genomförs, utbetalas ingen ersättning till Ellevio AB.

Expertrådet har godkänt ärendet 2024-05-07 (dnr E2024-01230).

Genomförandeavtal Ellevio AB

Genomförande avseende flytt av kabelanslutningspunkter regleras enligt genomförandeavtal mellan staden och Ellevio AB, som ska beslutas om i exploateringsnämnden och trafiknämnden 2024-06-13 (dnr E2024-01151 och dnr T2024-01324). Flytt av kabelanslutningspunkter avses genomföras av Ellevio AB under hösten år 2024 varefter genomförandeavtal tecknats.

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Projektet Elektriciteten utgör en del av Hjorthagens reviderade inriktningsbeslut. I Hjorthagens reviderade inriktningsbeslut har det upprättats en samlad ekonomisk bedömning av ingående delprojekt. Ersättning till Ellevio AB framgår av markanvisningsavtalet och utbetalas efter detaljplan vunnit laga kraft, tomträtten inskränkts och fastighetsbildning genomförts.

Den ekonomiska kalkylen för Hjorthagen förutsätter att marken som frigörs och återgår till staden efter komprimering av ställverksanläggningen säljs för att uppnå ett fullgott ekonomiskt resultat. Marken som frigörs ska prövas för framtida bostadsbebyggelse i kommande planprocess. Kommande bostäder inom Elektriciteten kommer upplåtas med bostadsrätt alternativt äganderätt.

Den angränsande Jägmästargatan avses breddas och ändras i utformning för att innehålla gångväg, dubbelriktad cykelväg på östra sidan, gatubelysning och eventuell möblering samt trädplantering eller annan grönska. Jägmästargatan ska utformas för att inte omöjliggöra påkörningsskydd.

Utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå i projektet för allmän platsmark som avser byggnation av gata samt ny- och omläggning av ledningar. I området finns befintlig infrastruktur som ska utvecklas och byggas ut. Framtida driftkostnader för staden kommer tillkomma.

Ellevio AB ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen inom det markanvisade området.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Ellevios markområde ska fortsättningsvis upplåtas med tomträtt.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument. Norra Djurgårdsstaden är ett av stadens miljöprofilområden och har ett särskilt Miljö- och hållbarhetsprogram (Program för hållbar stadsutveckling) som antogs av kommunfullmäktige 2021. För varje delområde och utbyggnadsetapp utarbetas det fram specifika hållbarhetskrav i ett handlingsprogram, där målen och åtgärderna från övergripande Miljö- och hållbarhetsprogram konkretiseras. Handlingsprogrammet utgör en bilaga till markanvisningsavtalet.

Bostadsbebyggelse

Trots att markanvisningen inte avser bostadsbebyggelse bidrar projektet till följande bostadsmål:

- Projektet överensstämmer med stadens mål om att möjliggöra markanvisning för bostäder i enlighet med 2013 års Stockholmsförhandling, då yta frigörs för framtida bostadsbebyggelse
- Projektet understödjer målet om 140 000 bostäder till år 2035
- Exploateringen bidrar till att bostäder kan bebyggas i goda kollektivtrafiknära lägen

Framtida bostadsexploatering avser cirka 150-200 lägenheter. Då förslag till markanvisning för den del som återgår till staden redovisas kommer för den delen som ska bebyggas med bostäder mer utförlig måluppfyllelse och beskrivning av konsekvenser kunna redovisas

Arbetsplatser och lokaler

I Norra Djurgårdsstaden planeras det för ca 35 000 arbetsplatser. Exploateringen inom markanvisat område planeras för kontorsbebyggelse om ca 7000 m² ljus BTA som uppskattningsvis kan bidra med ca 450 arbetsplatser.

Social hållbarhet

En socialt värdeskapande analys (SVA) ska genomföras i samband med detaljplanearbetet. Syftet är att tillföra sociala värden som saknas eller förstärka befintliga värden på platsen. Exempel är mötesplatser, trygga stråk, föreningsliv, idrott, kultur och rekreation. Nedan beskrivs hur förslaget bidrar till stadens

mål om ökad tillgänglighet och jämställdhet samt påverkan på barn.

Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

Den mark som föreslås anvisas är kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplaneprocessen. Den angränsande Jägmästargatan avses breddas med gångbana på gatans båda sidor och cykelbana på östra sidan. Ändrad utformning och breddning av gatan kommer förbättra tillgängligheten till området för boende och besökare.

Barnrättsperspektivet

Projektet ska främja att barn ska kunna röra sig tryggt och säkert i området och projektet bedöms inte ha negativ påverkan på barn. En barnkonsekvensanalys har genomförts år 2008 i samband med framtagande av fördjupat program för Hjorthagen år 2009. Exploateringen kommer gynna barn och ungdomar genom ökad trygghet i området med nya bostäder, arbetsplatser och breddad Jägmästargata. I det kommande detaljplanearbetet kommer barnperspektivet finnas med i planeringen för att säkerställa behovet av idrottsytor, lekplatser, grönytor, skola och förskolor.

Jämställdhet och trygghet

Ett jämställdhetsperspektiv ska finnas med tidigt i planeringen i syfte att synliggöra och analysera vilka konsekvenser projektet får för kvinnor och män, flickor och pojkar. Kontoret har gjort en jämställdhetsanalys. Senaste trygghetsmätningen för Stockholm stad som genomfördes år 2023 visar att de flesta boende i Norra innerstaden upplever sin stadsdel som en trygg plats. Ett trygghetsarbete mellan stadsdelsförvaltningen och polisen pågår.

Jämställdhetsanalysen kommer att ligga till grund för det fortsatta arbetet och fokus i projektet kommer att vara att skapa trygga och inkluderande miljöer, platser och kopplingar. Breddning och ändrad utformning av angränsande Jägmästargatan medför förbättrad trygghet och belysning inom området. Idag avgränsas Elektriciteten 6 av ett perimeterskydd som ska minskas när den nya ställverksanläggningen färdigställts. Därmed kan nya stråk och kopplingar möjliggöras till kvarteret Elektriciteten.

Miljömässig hållbarhet

Närliggande smalhusområdet Abessinien är av riksintresse för kulturminnesvård enligt Miljöbalken 3 kap 6 § och kulturmiljön är därför en viktig fråga för detta projekt. I den fortsatta processen kommer Stadsmuseet och Länsstyrelsen vara involverade. Ny bebyggelse som tillskapas inom Elektriciteten 6 behöver passa väl in i topografin och får inte bli för höga i förhållande till den omgivande befintliga bebyggelsen.

Stockholm Exergis anläggning som ligger i angränsning till området är klassificerad enligt Sevesolagstiftning. En kontorslamell om utgör skärmande bebyggelse förutsätter att risker som omfattas av Sevesoverksamheten kan lösas. Riktvärden avseende elektromagnetisk strålning får inte överskridas för framtida bostadsbebyggelse. Strukturutredning som utförts är anpassad utifrån förutsättningar och riskavstånd om 100 meter från Stockholm Exergis fastighetsgräns. Dialog ska ske med Stockholm Exergi under planprocessen för att säkerställa att kommande detaljplan inte inskränker framtida verksamhet inom Värtaverket.

En övergripande miljökonsekvensbedömning har utförts år 2008 i samband med framtagande av programmet för Hjorthagen, i Norra Djurgårdsstaden. Kontorets bedömning, utifrån den utförda övergripande miljökonsekvensbedömningen är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan. Därför behövs ingen fördjupning av MKB utföras. I samband med planläggning kommer frågor klarläggas avseende markföröreningar, kulturmiljö och stärkning av ekologiska samband.

Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är principer och förhållningssätt till angränsande kulturhistoriskt värdefulla miljöer. Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på befintliga ekologiska eller rekreativa värden, stads- och landskapsbild eller övergripande grön- och blåstruktur.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Området inom fastigheten Elektriciteten 6 är till största delen exploaterat och upptas av befintligt ställverk. Grön-kompensationsåtgärder bedöms inte behövas. Markområdet som frigörs kommer bebyggas med kontor- och bostadsbebyggelse på

mark, där befintligt ställverk idag är beläget. Intelligande grönytor till planområdet ska bevaras vid uppförande av ny bebyggelse inom kvarteret Elektriciteten.

Enligt handlingsprogrammet anges vilken grönytefaktor som ska uppnås. Uppfyllande av erforderlig grönytefaktor kan bland annat erhållas genom gröna tak. Gröna tak kan inte uppföras på ställverksanläggningen. För lamellbyggnaden kan kravet om grönytefaktor uppfyllas.

Hållbarhetskrav

Ellevio AB har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav i handlingsprogrammet för Elektriciteten. Målet om högst 45 kWh/ m² och år för kontor och industri ska eftersträvas. Kravet kan inte efterföljas för ställverksanläggningen. Kraven följs upp i Uppföljningsportalen.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet Elektriciteten har en preliminär och översiktlig tidplan. Ellevio AB har byggstartat under år 2021 och färdigställande beräknas ske tidigast år 2027 för den nya ställverksanläggningen. Rivning och nybyggnation genomförs med befintlig station i drift. Därför är ombyggnationen komplex och måste ske etappvis. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 36 månader. Mot bakgrund av detta planerar Ellevio AB sin byggstart för lamellbyggnaden som avser kontor inklusive fördelningsstation till tidigast år 2028.

Byggstart för bostäder planeras till tidigast år 2028.
Färdigställande av bebyggelsen uppskattas ske tidigast år 2030.

Systemhandlingsprojektering för breddad gatusektion med ändrad utformning för angränsande Jägmästargatan har pågått mellan åren 2021 och 2023. En ändrad utformning och breddad Jägmästargata regleras i den kommande detaljplanen. Gatan ska utformas för att möjliggöra uppförande av påkörningsskydd intill den nya ställverksanläggningen. Gångbana ska uppföras på gatans båda sidor och dubbelriktat cykelstråk på östra sidan. Gröna ytor med trädplantering kan eventuellt uppföras där det är möjligt. När avtal om överenskommelse om exploatering ska träffas med byggaktören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske Q1 år 2027.

Förläggning av högspänningskablar för anslutning till ställverksanläggningen avses startas Q3 år 2024 och pågå till Q1 2025. Ett genomförandeavtal ska tecknas mellan staden och Ellevio innan byggnationen uppstartas. Exploateringsnämnden och trafiknämnden ska fatta beslut om genomförandeavtal 2024-06-13 (dnr E2024-01151 och dnr T2024-01324) innan Ellevio ABs byggstart för flytt av anslutningspunkter kan ske.

I projektet Starkströmmen har det tidigare byggts en cykelväg och genomförts rivningsarbeten. Tidigast byggstart för datahall inom fastigheten Starkströmmen 5 beräknas påbörjas år 2025. Vasakronan är fastighetsägare av Starkströmmen 4 och ska riva två befintliga byggnader för att uppföra ett nytt kontor på platsen. Trafikverket ska uppföra en driftdepå för Norra länken med kör- och uppställningsytor inom Starkströmmen 6 intill Starkströmmen 4. Byggstart för kontor och driftdepå förväntas till år 2026 efter stadens förberedande arbeten slutförts.

Risker och osäkerheter

Risker finns att planerad bostadsexploatering kan komma att minskas under planarbetet. Främsta skälen är för att Elektriciteten 6 ligger intill blåklassificerade byggnader belägna inom Abessinien. Stockholm Exergis anläggning angränsar till området och är klassificerad enligt Sevesolagstiftningen. Hantering av risker som omfattas av Sevesoverksamhet förutsätts kunna lösas med uppförande en av skärmande kontorslamell.

Genomförd strukturutredning är anpassad utifrån riskavstånd till Stockholm Exergis anläggning. Riktvärden avseende elektromagnetisk strålning får inte överskridas för framtida bostadsbebyggelse.

Kommande bostadsbebyggelse ska inte placeras för nära tunnelbanan som passerar i närheten av kvarteret Elektriciteten. Markområdet inom kvarteret Elektriciteten har topografiska skillnader som medför osäkerheter avseende parkering och angöring till den nya bebyggelsen. I den kommande detaljplanprocessen ska dessa frågor utredas närmare.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret, miljöförvaltningen och Norra innerstadens stadsdelsförvaltning. Stadsutvecklingen i Norra Djurgårdsstaden sker i nära samarbete med berörda förvaltningar.

Norra innerstadens stadsdelsförvaltning, utbildningsförvaltningen och SISAB har uttryckt behov av en eventuell utbyggnad av intilliggande Hjorthagsskolan och stödjer föreslaget projekt. Dialog förs med berörda parter angående Hjorthagsskolans framtida ytbehov och eventuell påverkan på kommande exploatering.

Fastighetskontoret och idrottsförvaltningen har uttalat ett behov av en ny idrottshall i Hjorthagen. Utredning pågår om möjlighet till att uppföra denna bebyggelse inom andra delar av Hjorthagen.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Norra innerstadens stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet ligger väl i linje med Norra Djurgårdsstadens högt ställda mål inom innovation och hållbarhet, både avseende återvinning och produktion av energi i stadsmiljö. En stor del av överskottsenergin som genereras i ställverksanläggningen ska nyttjas för uppvärmning av byggnaden. Överskottsenergin kan även nyttjas i fjärrvärmenätet.

Projektet är viktigt då den befintliga ställverksanläggningen är i stort behov av förnyelse och behöver moderniseras för att kunna säkra elförsörjningen i staden. Samtidigt tillskapas yta som möjliggör uppförande av bostadsbebyggelse när ställverksanläggningen komprimerats. Uppförande av kontor inklusive en fördelningsstation kommer tillskapa nya arbetsplatser i området.

Kontoret ser positivt på projektet och anser att behovet av att säkra elförsörjningen är prioriterat. Projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av både bostäder och arbetsplatser i kollektivtrafiknära läge. Det ökar både säkerheten och trivsel i området samt bidrar till en blandad stad.

Elektriciteten 6 ligger i nära anslutning till Abessinien som utgör ett riksintresse. Området angränsar även till Hjorthagsparken, som medför att en anpassning till omgivningen ska ske varsamt. Kontoret anser att Ellevio AB och projektet klarar de höga kvalitetsambitionerna som krävs för det aktuella kvarteret. Uppförande av en fördelningsstation är en viktig förutsättning för att säkra framtida elförsörjning för såväl staden som för Ellevio AB för fortsatt exploatering i Norra Djurgårdsstaden.

Parkeringsfrågan kommer studeras noga under planprocessen.
Garage under mark ska uppföras för att ge tillräckligt med platser
för bostäder och kontor, men inte vara överdimensionerat.

Slut

Bilagor

1. Markanvisningsavtal