

Handläggare
Olivia Strådal
08-508 266 09**Till**
Exploateringsnämnden
2025-06-12

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Elektriciteten 6 i Hjorthagen, Norra Djurgårdsstaden, till Klöver AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Elektriciteten 6 till Klöver NYAB 165 AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschefGöran Carlberg
AvdelningschefStaffan Lorentz
Enhetschef

Sammanfattning

Exploateringskontoret bjöd i februari 2025 in till att lämna anbud på pris avseende mark för cirka 150 till 200 bostäder inom del av fastigheten Elektriciteten 6, i Norra Djurgårdsstaden. Kontoret erhöll sju anbud, varav byggaktören Klöver AB inkommit med det högsta anbudet. Markanvisningen föreslås därför till Klöver AB genom Klöver NYAB 165 AB, nedan kallat bolaget, vilket efter fastighetsbildning avser förvärva marken för 36 700 kronor per kvadratmeter ljus bruttoarea.

Den preliminära bruttoyta bedöms motsvara cirka 15 000 till 20 000 kvadratmeter ljus bruttoarea. Försäljningsinkomster beräknas till cirka 550 miljoner kronor. Expertrådet har godkänt ärendet den 22 april 2025.

Projektet Elektriciteten ingår i det reviderade inriktningsbeslutet för Hjorthagen, antaget av kommunfullmäktige den 23 september 2024. Stadens inkomster och utgifter för detta projekt är en del i den samlade redovisningen för Hjorthagen. Kontoret bedömer att exploateringen inom fastigheten Elektriciteten 6 ger ett överskott till staden.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen. Start-PM bedöms initieras i stadsbyggnadsnämnden år 2025 och byggstart för bostäderna beräknas preliminärt till år 2028.

I samband med planläggning kommer förutsättningarna utifrån markföreningar, kulturmiljö, ekologiska samband samt närheten till Stockholm Exergis anläggning Värtaverket att utredas.

Bostadsbebyggelsen behöver även anpassas vad gäller placering och utformning för att hantera markens topografiska skillnader, närheten till tunnelbanan och risken för elektromagnetisk strålning från planerat ställverk.

Exploateringskontoret ser positivt på markanvisningen och anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder. Bolagets genomförandeförmåga har bedömts vara tillfredställande och exploateringskontoret föreslår att markanvisningsavtal ska tecknas.

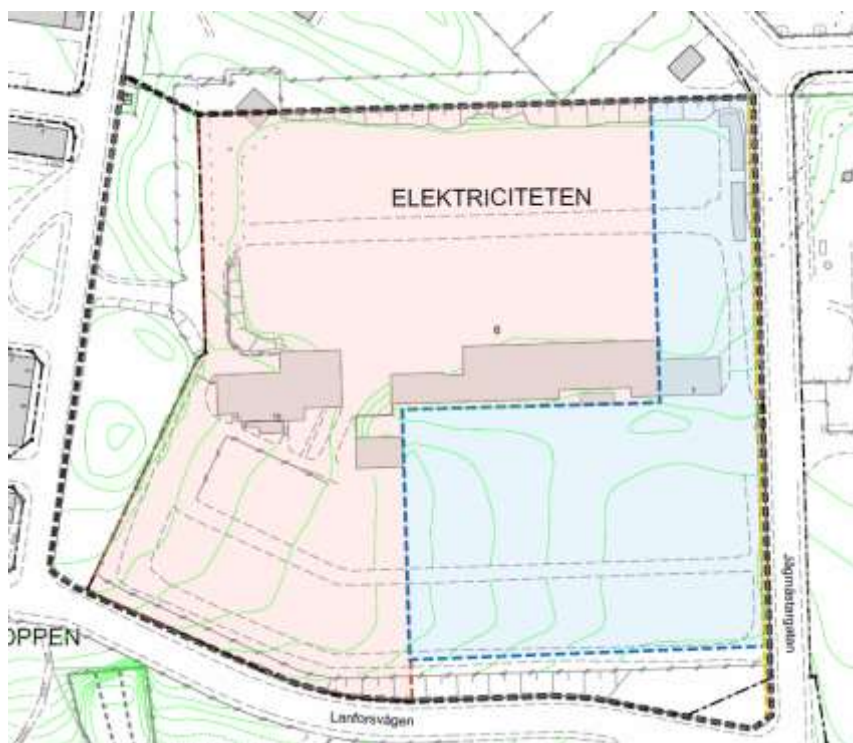
Bakgrund till markanvisningen

Fastigheten Elektriciteten 6 är belägen i Hjorthagen inom stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden. För fastigheten gäller en stadsplan, antagen 1970, enligt vilken fastigheten är avsedd för industriändamål.

Fastigheten är idag upplåten med tomträtt till Ellevio AB och bebyggd med en ställverksanläggning uppförd under mitten av 1900-talet. Ellevio har påbörjat flytt och komprimering av ställverket och den 13 juni 2024 beslutade exploateringsnämnden om markanvisningsavtal med Ellevio för ställverk, kontor och fördelningsstation.

Markanvisningsavtalet med Ellevio förutsätter att Ellevios befintliga tomträtt inskränks. Flytten av ställverket och Ellevios

markanvisning har varit en förutsättning och möjliggjort för markanvisning av bostadsbebyggelsen.



Kartbild över projektområdet Elektriciteten, beläget i Hjorthagen. Området markerat med blåstreckad linje är markanvisat till Ellevio för kontor och industriändamål. Gulstreckad linje avser breddning av Jägmästargatan och rödmarkerat område avses markanvisas för bostäder.

Mellan åren 2017 och 2024 har totalt nio stycken markanvisningsansökningar inkommit avseende fastigheten Elektriciteten 6. Samtliga ansökningar har avsett bostäder, med varierat intresse avseende upplåtelseform.

Förfarande

För att hitta en byggaktör till bostadsområdet inom projektet Elektriciteten har kontoret genomfört ett anbudsförfarande baserat på pris.

Förfarandet bedömdes lämpligt då behov fanns av prisunderlag inför kommande markanvisning med jämförelseförfarande inom Hjorthagen.

Kontoret bjöd därför in till att lämna anbud under perioden 6 februari till och med den 7 mars 2025, vilket resulterade i sju inkomna anbud redovisade nedan.

<i>Anbudsgivare, nr</i>	<i>Anbud, kr/kvm ljus BTA</i>
2	36 700
6	35 800
3	33 231
1	27 500
4	26 520
5	26 520
7	25 110

Högst anbud lämnades in av anbudsgivare nummer 2, Klöver AB.

Byggaktör

Klövern AB genom Klöver NYAB 165 AB (org nr. 559522-0723), föreslås anvisas mark för ny bostadsbebyggelse om cirka 150 till 200 lägenheter inom del av fastigheten Elektriciteten 6. Klöver grundades ursprungligen år 2002. Det nuvarande bolaget Klöver AB bildades 2022 genom att Corem Property group och ALM Equity slog ihop sina byggrättsportföljer och skapade ett nytt bolag. År 2023 investerade även Nreps fond, Nordic Strategic Fund, i bolaget, vilka idag äger 51 procent av Klöver AB.

Bolagets portfölj består i dagsläget av byggrätter för cirka 18 000 lägenheter, cirka 500 hyresbostäder i förvaltning samt ett 30-tal projektfastigheter (kommersiella fastigheter där utveckling till bostadsbyggrätter pågår). Bolagets vision är att bli ett av Sveriges ledande fastighets- och utvecklingsbolag, som också är en drivande kraft i den gröna omställningen.

En bedömning av bolagets ekonomiska och organisatoriska förmåga har gjorts. Även byggaktörens genomförandekraft, kvalitets- och miljöprofil och övriga krav enligt stadens riktlinjer för markanvisning har bedömts. Byggaktörens genomförandeförmåga har bedömts vara tillfredställande.

Bolaget har under de senaste tio åren fått fem markanvisningar om totalt 325 lägenheter.

Under samma period har ALM Småa, dotterbolag till ALM Equity, fått två markanvisningar motsvarande 320 lägenheter medan Nrep AB de senaste fem åren fått tre markanvisningar om totalt 280 lägenheter.

Tidigare beslut

- Kommunfullmäktige, 2009-09-07, Inriktningsbeslut för Hjorthagen. Baserad på Fördjupat program för Hjorthagen.
- Kommunfullmäktige, 2014-04-07, Reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen.
- Kommunfullmäktige, 2017-11-06, Reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen.
- Kommunfullmäktige, 2020-11-02, Reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen.
- Exploateringsnämnden, 2024-06-13, Markanvisning Ellevio AB samt begäran om upprättande av detaljplan.
- Exploateringsnämnden, 2024-06-13, Genomförandeavtal Ellevio AB.
- Kommunfullmäktige, 2024-09-23, Reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen.

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

Markanvisning

Markanvisningen medför möjlighet för den vinnande anbudsgivaren, Klöver AB, att uppföra cirka 150 till 200 lägenheter i flerbostadshus. Den preliminära bruttoytan bedöms motsvara cirka 15 000 till 20 000 kvadratmeter ljus bruttoarea. Kontoret föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt. Exploateringsens utformning kommer att prövas i planprocessen.



Kartbild över projektområdet Elektriciteten. Markanvisningsområdet, del av Elektriciteten 6, är markerat i ungefärlig omfattning med röd begränsningslinje.

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. Marken avses överlåtas i samband med fastighetsbildning.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med Klöver AB enligt detta utlåtande. Förslag till markanvisningsavtal bifogas detta tjänsteutlåtande, bilaga 1.

Expertrådet har godkänt ärendet den 22 april 2025, dnr E2024-03843.

Planbeställning

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

Planbeställning har gjorts i samband med exploateringsnämndens beslut om markanvisning till Ellevio AB avseende del av Elektriciteten 6 för ställverk och kontor, den 13 juni 2024. Start-PM beräknas initieras i stadsbyggnadsnämnden år 2025.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Projektet Elektriciteten utgör en del av Hjorthagens reviderade inriktningsbeslut, senast beslutat av kommunfullmäktige den 23

september 2024. I Hjorthagens reviderade inriktningsbeslut har en samlad ekonomisk bedömning av ingående delprojekt upprättats.

I markanvisningsavtal med Ellevio AB, beslutat av exploateringsnämnden den 13 juni 2024, regleras ersättningsnivån för flytt av kabelanslutningspunkter och minskning av tomträttens areal. Staden ska erlagga 39,3 miljoner kronor till Ellevio AB för flytt av kabelanslutningspunkter, som vid utbetalningstidpunkten ska regleras med konsumentprisindex. Staden ska också erlagga ersättning till Ellevio AB med en 15-procentig andel av stadens vinst i projektet, utifrån beräkningsmodell definierad i markanvisningsavtalet med Ellevio AB.

Förutsättningen för utbetalning av ersättning till Ellevio AB är att delar av tomträtten för framtida bostäder och breddad Jägmästargata återlämnas till staden. Det 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.

Plankostnaderna för detaljplanearbetet ska bekostas delvis av Klöver AB och delvis av Ellevio AB. Klöver AB ska, utöver bygg- och anläggningskostnader, stå för kostnaderna för utrednings- och projekteringskostnader som behövs för kvartersmarken för bostäder inom detaljplanearbetet.

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. Projektet innebär framtida driftkostnader för staden.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 36 700 kronor per ljus bruttoarea. Intäkterna är konservativt beräknade och baserade på en exploatering om 150 bostäder. I den initiala bedömningen av områdets exploatering, bedöms exploateringen till 150 till 200 bostäder. Förutsatt att utfall av lagakraftvunnen detaljplan blir 200 bostäder motsvarar försäljningsintäkterna 734 miljoner kronor.

De totala utgifterna för projektet, inkluderat ersättningen till Ellevio AB, beräknas uppgå till cirka 242 miljoner kronor.

Exploateringskontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Norra Djurgårdsstaden är ett av stadens profilområden inom hållbarhet. Hållbarhetsmålen för Norra Djurgårdsstaden avseende hållbart stadsbyggande beskrivs i stadens styrdokument *Program för hållbar stadsutveckling*, antaget av kommunfullmäktige år 2021. För varje delområde och utbyggnadsetapp inom Norra Djurgårdsstaden konkretiseras och förtydligas hållbarhetsmålen genom hållbarhetskrav i form av ett handlingsprogram. Handlingsprogrammet utgör en bilaga till markanvisningsavtalet.

Bostadsbebyggelse

Projektet bidrar till stadens mål under 2025 om 4 000 bostäder i inriktningsbeslut. Exploateringen bidrar också till att bostäder kan byggas i goda kollektivtrafikhöga lägen.

Arbetsplatser och lokaler

I Norra Djurgårdsstaden planeras det för cirka 35 000 arbetsplatser. Förslaget till beslut bidrar inte till fler arbetsplatser, men möjliggör ur ett ekonomiskt perspektiv för utvecklingen av Hjorthagen.

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.

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. 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.

Jämställdhetsbedömningen 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.

Barn

En barnkonsekvensanalys har genomförts år 2008, i samband med framtagande av fördjupat program för Hjorthagen år 2009. Projektet bedöms gynna barn och ungdomar genom ökad trygghet i området med nya bostäder, arbetsplatser och förbättrad trafiksituation på Jägmästargatan. I det kommande detaljplanearbetet kommer barnperspektivet finnas med i planeringen.

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 - Handbok för utformning av en tillgänglig och användbar miljö*.

Den mark som föreslås anvisas är kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplaneprocessen.

Miljömässig hållbarhet

Det närliggande smalhusområdet Abessinien utgör värdekärna för riksintresset för kulturmiljövård Stockholms innerstad med Djurgården. Den nya bebyggelsen inom Elektriciteten behöver utformas med hög kvalitet med respekt för omgivningens höga kulturhistoriska värden. Bebyggelsens volym och höjder ska studeras med utgångspunkt ur omgivningen.

Större delen av området utgörs av mark som idag är bebyggd med ställverksanläggning men fastigheten Elektriciteten 6 ligger också inom område utpekad som ekologiskt särskilt betydelsefulla områden (ESBO), med särskilt betydelsefull spridningszon.

Området Elektriciteten angränsar till Stockholm Exergis anläggning Värtaverket, vilken är klassificerad enligt Sevesolagstiftningen. Dialog ska ske med Stockholm Exergi

under detaljplaneprocessen för att säkerställa att kommande detaljplan inte inskränker framtida verksamhet inom Värtaverket.

Riktvärden avseende elektromagnetisk strålning från planerat ställverk får inte överskridas för framtida bostadsbebyggelse.

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 och att någon fördjupning av miljökonsekvensbedömning därför inte behövs.

I samband med planläggning kommer frågor klarläggas avseende bland annat markföreningar, kulturmiljö och 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 bebyggt med befintligt ställverk. Grönkompensationsåtgärder bedöms inte nödvändiga. Intilliggande grönytor till planområdet avses bevaras vid uppförande av ny bebyggelse inom kvarteret Elektriciteten.

I projektets handlingsprogram för hållbarhetskrav anges vilken grönytefaktor som ska uppnås.

Hållbarhetskrav

Bolaget åtar sig att uppfylla hållbarhetskraven enligt Norra Djurgårdsstadens handlingsprogram för Elektriciteten 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 30 månader. Mot bakgrund av detta planerar bolaget sin byggstart till år 2028 och första inflyttning bedöms till år 2030.

I samband med att staden och byggaktören ska ingå överenskommelse om exploatering ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal ett 2028.

Risker och osäkerheter

Till följd av fastighetens direkta närhet till bostadsområdet Abessinien, vilket utgör värdekärna för riksintresset för kulturmiljövård, finns risk att antalet bostäder minskar under planarbetet.

Hantering av risker som omfattas av Stockholm Exergis anläggning Värtaverket förutsätts kunna lösas med den avskärmande kontorslamell som Ellevio AB planerar att uppföra.

Kommande bostadsbebyggelse kommer behöva anpassas vad gäller placering och utformning för att hantera markens topografiska skillnader, närheten till tunnelbanan och risken för elektromagnetisk strålning från planerat ställverk.

Kommunikation

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

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på markanvisningen och anser att projektet har goda förutsättningar att förverkliga visionen för Norra Djurgårdsstaden. Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge, och samtidigt öka både trivselen och tryggheten på platsen.

Slut

Bilagor

1. Markanvisningsavtal
2. Anbudsunderlag