



Olivia Strådal  
08-508 266 09  
olivia.stradal@stockholm.se

## Anbudsinbjudan - bostäder i Hjorthagen, Elektriciteten

Stockholms kommun genom exploateringskontoret, nedan Staden, bjuder in till lämnande av anbud på förvärv av mark för bostadsbebyggelse inom del av fastigheten Elektriciteten 6, i projekt Elektriciteten inom Hjorthagen och stadsutvecklingsprojektet Norra Djurgårdsstaden.

Staden har, under nedan förutsättningar, för avsikt att träffa markanvisningsavtal med den anbudsgivare, nedan benämnt Bolaget, som i sitt anbud lämnat det högsta priset för marken, uttryckt i kr/m<sup>2</sup> ljus BTA.

Anbudsinbjudan finns på Stadens webbplats [Aktuella tävlingar för markanvisning - Stockholms stad](#). På webbplatsen finns också länkar till de handlingar som utgör underlag för anbud, anbudsblankett för ifyllande samt andra handlingar som kan ha betydelse för framtagande av möjlig bebyggelse, bland annat Stadens riktlinjer för markanvisningar, Hållbarhetskrav vid byggande på Stadens mark, renhållningspolicy och Stadens krav på tillgängliga utemiljöer.

### Stadsutvecklingsprojektet Norra Djurgårdsstaden

Norra Djurgårdsstaden sträcker sig från Hjorthagen i norr till Loudden i söder och är ett av Europas mest omfattande stadsutvecklingsområden, dessutom utpekat som profilområde inom hållbarhet. Tidigare hamn och industrimark omvandlas till en grön och levande del av Stockholm och inom området planeras för minst 12 000 nya bostäder och 35 000 arbetsplatser. Planeringen startade år 2000 och de första bostäderna började byggas i Hjorthagen år 2011, i samband med att gasproduktionen avvecklades.

Hjorthagen är en geografiskt avgränsad del inom stadsutvecklingsprojektet Norra Djurgårdsstaden. Utveckling av Hjorthagen medför att cirka 440 000 kvadratmeter industrimark omvandlas till tät stadsbebyggelse för service, infrastruktur och cirka 6 000 bostäder. Området planläggs etappvis från industri till bostäder och verksamheter.



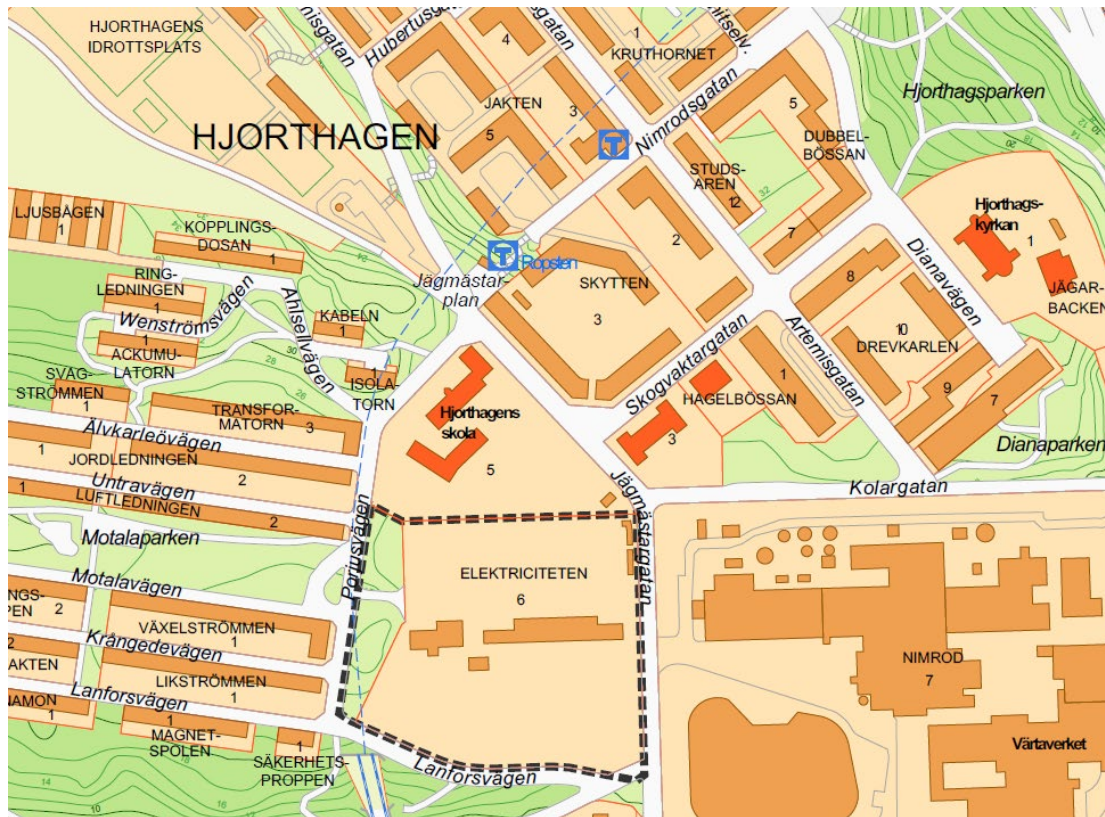
Kartbild över avslutade och pågående projekt inom Hjorthagen, del av stadsutvecklingsprojektet Norra Djurgårdsstaden. Rosamarkade områden är planerade och pågående projekt.

#### *Profilområde för hållbarhet*

Norra Djurgårdsstaden är utpekad som ett av Stockholm stads profilområden inom hållbarhet. Det innebär att särskilda satsningar ska göras för att stimulera till och utveckla nya lösningar och metoder för en hållbar stadsutveckling. Erfarenheterna ska även komma andra utvecklingsprojekt till nytta. Hållbarhetsfrågor behöver tillmätas stor betydelse vid program- och planarbeten för att säkerställa att hållbarhetskraven för Norra Djurgårdsstaden uppfylls. Ambitioner och riktlinjer för Norra Djurgårdsstaden avseende hållbart stadsbyggande beskrivs i stadens program *Program för hållbar stadsutveckling* och preciseras vidare i särskilt handlingsprogram för respektive projekt. De byggaktörer som erhåller markanvisning i Norra Djurgårdsstaden åtar sig att aktivt delta i hållbarhetsarbetet och att kontinuerligt följa upp och redovisa sina resultat samt vidta de åtgärder som krävs för att säkerställa att de högt ställda krav uppfylls.

#### **Projekt Elektriciteten**

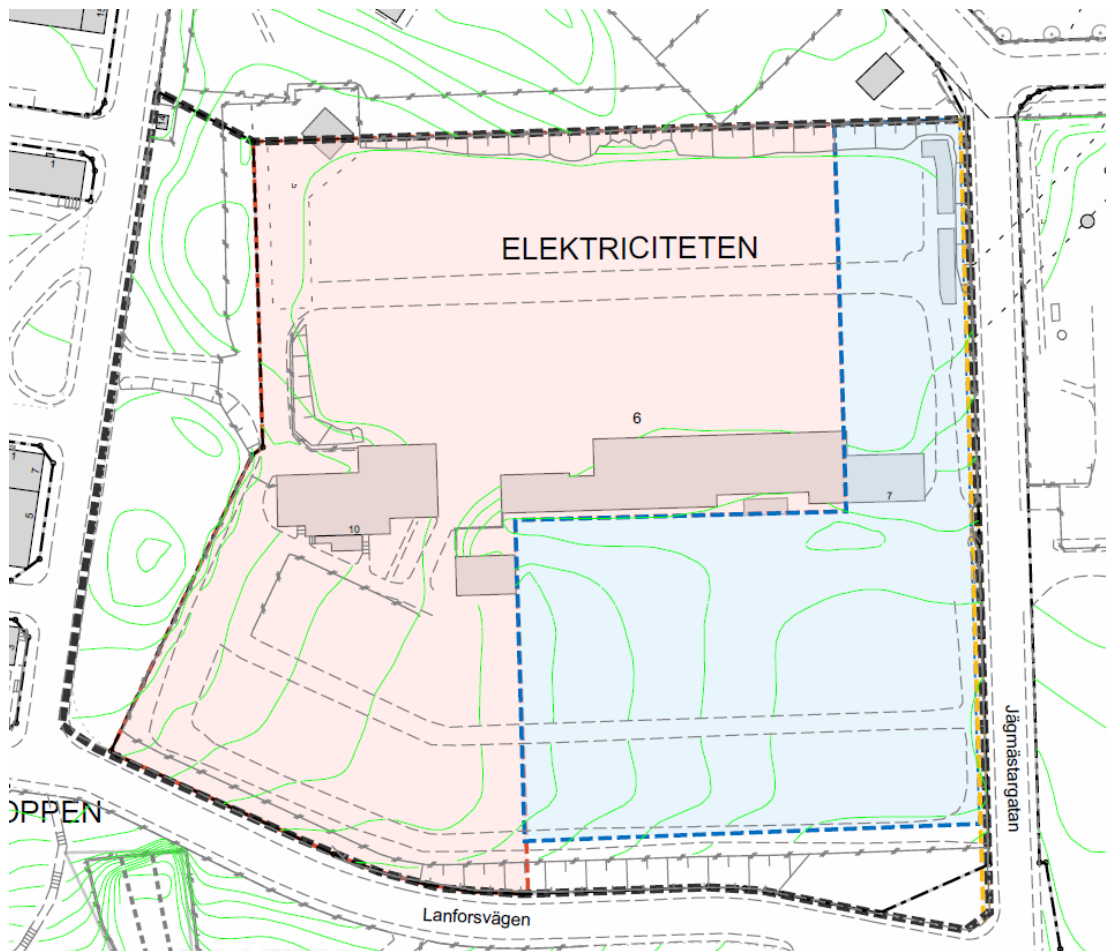
Projektområdet Elektriciteten inom Hjorthagskransen är beläget mellan Motalaparken och Värtaverket, och består idag av ett ställverk med tillhörande transformator, ägt av Ellevio.



Kartbild över projektområdet Elektriciteten, markerat i ungefärlig omfattning med svart begränsningslinje.

Ställverket ska komprimeras och anläggas i en ny stationsbyggnad i projektområdets sydöstra del, vilket skapar plats och förutsättningar för cirka 150-200 bostäder och cirka 7 000 kvadratmeter kontor. För att möjliggöra förbättrad fysisk och visuell tillgänglighet till Hjorthagen och Norra Djurgårdsstaden ska Jägmästargatan, som sträcker sig längts projektområdets östra sida, breddas och förses med dubelriktad cykelbana samt gångbana.

Den 13 juni 2024 beslutade exploateringsnämnden att markanvisa ett område inom Elektriciteten till Ellevio för kontor och industriändamål. Ellevio har sedan 2021 arbetat med byggnationen av ett nytt ställverk. Utöver anläggningen av nytt ställverk, avser Ellevio uppföra en lamellbyggnad för kontor och en fördelningsstation inom områdets östra del. Lamellbyggnaden avskärmar mot Värtaverket och Norra länken. Mer information om Ellevios projekt går att läsa på Ellevios webbplats, <https://www.ellevio.se/projekt/projektkartan/stockholm/nu-bygger-vi-ett-nytt-stallverk-i-vartan/>.



*Kartbild över projektområdet Elektriciteten. 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.*

Den planerade utvecklingen av kvarteret Elektriciteten beskrivs i det fördjupade programmet för Hjorthagen, *Fördjupat program för Hjorthagen* (maj 2009). Inriktningen som redogörs i dokumentet utgör utgångspunkter för den fortsatta planeringen inom Elektriciteten. I programmet beskrivs samverkan med befintlig verksamhet på platsen, områdets karaktär och närhet till grönområden samt betydelsen av att området ska integreras med omgivningen i befintliga Hjorthagen, med ny bebyggelse och ökad tillgänglighet med utpekade stråk och platser.

Hjorthagen är utpekad av stadsmuseet som kulturhistoriskt värdefullt område. Abessinien gränsar till fastigheten Elektriciteten 6 och utgör värdekärna inom riksintresset för kulturmiljövården Stockholms innerstad med Djurgården. Den nya bebyggelsen ska utformas med hög kvalitet med respekt för omgivningens höga kulturhistoriska värden. Den nya bebyggelsens volym och höjder ska studeras med utgångspunkt ur omgivningen. Fastigheten Elektriciteten 6 ligger även inom område utpekad som *ekologiskt särskilt betydelsefulla områden (ESBO)*, med särskilt betydelsefull spridningszon. Området direkt väster om fastigheten Elektriciteten 6 är spridningsväg för ädellövträd.



I planarbetet kommer förutsättningarna inom området att studeras vidare, där bland angränsning till området. Även närhet till tunnelbanan (begränsad djupbyggnadsrätt direkt väster om fastigheten Elektriciteten 6) och eventuell förekomst av elektromagnetisk strålning ska beaktas.

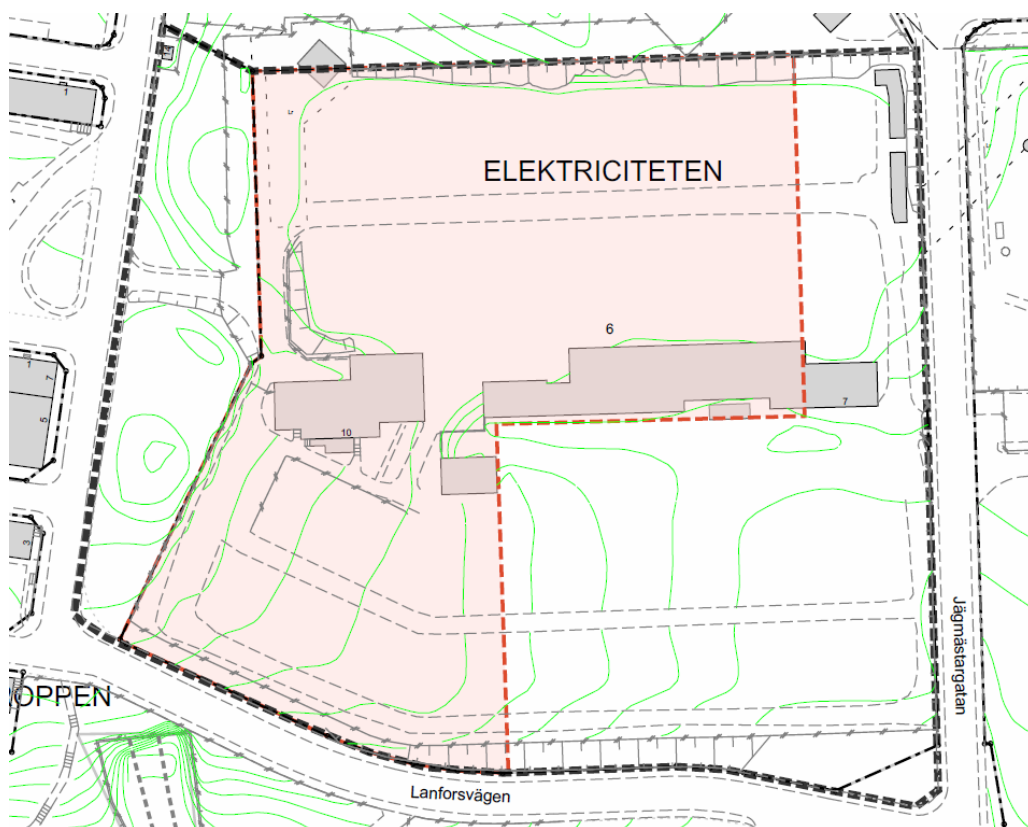
Staden avser att påbörja detaljplanarbetet för projektområde Elektriciteten efter genomförd markanvisning.

Preliminär tidplan för detaljplanen inom projektområde Elektriciteten,

Start-pm detaljplan	Kvartal 2 2025
Samråd	Kvartal 2 2026
Granskning	Kvartal 2 - Kvartal 3 2027
Antagande	2028
Byggstart	2028
Inflyttning, första kvarteren	2030

### Markanvisningsområdet

Markanvisningsområdet är beläget i Hjorthagen med närhet till tunnelbana, Norra Länken, Gasverket, Nationalstadsparken och ett stort utbud av service i form av skola, förskola och marvarubutiker. Markområdet som är aktuellt för markanvisning genom denna tävling är beläget inom del av fastigheten Elektriciteten 6, områdets ungefärliga omfattning framgår av kartbilden nedan.



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



Den totala ytan som planeras för bostadsbebyggelse uppgår till cirka 14 000 kvadratmeter och beräknas kunna inrymma cirka 150-200 bostäder, utifrån en preliminär byggrätt om cirka 15 000-20 000 kvadratmeter ljus BTA.

Kvarteret behöver inordna sig i ett sammanhang tillsammans med övrig bebyggelse och de topografiska förutsättningarna. Infart till området sker idag från Porjusvägen. För den nya bebyggelsen inom kvarteret kan det även planeras för in- och utfart från södra delen av Lanforsvägen, vilket får studeras vidare under detaljplanarbetet. Parkering förutsätts anordnas inom kvartersmark, i garage under bostadsbebyggelsen. Den nya bebyggelsen ska utformas med hög kvalitet med respekt för omgivningens höga kulturhistoriska värden. Den nya bebyggelsens volym och höjder ska studeras med utgångspunkt från omgivningen. Befintlig teknikkiosk ska integreras i kommande bostadsbebyggelse och rättighet till utrymmet ska upprättas till förmån för Staden.

En riskutredning (Projektstaben, 2024-02-11) har tagits fram med anledning av markanvisningsområdets närhet till Värtaverket. Närheten till Värtaverket påverkar inte möjligheten att uppföra bostäder på platsen, men kan komma att påverka bebyggelsens utformning. Läs mer om förutsättningar och bedömning i framtagna riskutredning (Projektstaben, 2024-12-11), bifogad inbjudan. *Den strukturplan som redovisas i riskutredningen är baserad på en tidig förstudie och är inte bindande för kommande planarbete.*

Fastigheten Elektriciteten 6 är för närvarande upplåten med tomträtt till Ellevio. Stockholms stad och Ellevio är dock överens om att tomträttens utformning ska ändras i enlighet med det markanvisningsavtal som tecknats mellan Stockholms stad och Ellevio. Arbetet med flytt och komprimering av Ellevios ställverksanläggning pågår och beräknas färdigställas till under 2027. Markanvisningsområdet för bostäder kommer därefter att vara belastad av ledningsrätt. Rättigheten kommer dock inte påverka möjligheten att bebygga marken med bostäder och garage, men kan begränsa möjligheten till sprängning.

Följande underlag och tekniska rapporter finns att tillgå i sin helhet på Stadens webbplats,

- Markanvisningsområdet, Exploateringskontoret, 2025-02-06.
- Utkast till markanvisningsavtal, Exploateringskontoret, 2025-02-06.
- Definition ljus BTA, Exploateringskontoret, 2023-12-19.
- Handlingsprogram hållbarhet Elektriciteten, Exploateringskontoret, 2025-01-24.
- Riskutredning, Projektstaben, 2024-02-11.



## Förutsättningar

- Planförslaget möjliggör för cirka 150-200 bostäder inom markanvisningsområdet. Den preliminära bruttoytan ovan mark bedöms motsvara cirka 15 000-20 000 kvadratmeter ljus BTA, i flerbostadshus.
- Avgränsningen av markanvisningsområdet samt angiven bruttoyta är preliminär och kan komma att ändras under planarbetet.
- Markanvisningsområdet ska överlåtas med äganderätt.
- Bolaget står för samtliga utrednings- och projekteringskostnader inom planområdet som krävs för planarbetet och för att en överenskommelse om exploatering ska kunna träffas mellan Bolaget och Staden. Bolaget står också för samtliga fortsatta plankostnader, utredningskostnader, framtagande av arkitekturprogram, lagfartskostnader samt anslutningsavgifter avseende kvartersmarken för bostäder. Bolaget ska ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmark inklusive anslutning till omgivande allmän platsmark.
- Bolaget ska följa kraven i framtaget handlingsprogram *Handlingsprogram hållbarhet Elektriciteten*, version 1.0, 2025-01-24, bilagd anbudinbjudan. Handlingsprogrammet utgör bilaga till markanvisningsavtalet.
- Parkeringsbehovet ska lösas i garage under mark inom kvartersmark, inom markanvisningsområdet. Norm för parkering finns angiven i *Handlingsprogram hållbarhet Electriciteten*, version 1.0, 2025-01-24, bilagd anbusinbjudan. I projektet implementeras verktyget mobilitetsindex, se bilagor till handlingsprogrammet.
- Bolaget ska samordna sina arbeten med Staden och övriga byggaktörer inom detaljplaneområdet.
- Befintlig teknikkiosk i norra delen av markanvisningsområdet ska integreras i bostadsbebyggelsen och förses med perimeterskydd. En rättighet till förmån för staden ska upprättas för åtkomst till utrymmet. Samordning ska ske och dialog föras med Staden och Ellevio.  
  
Utrymmen för andra tekniska anläggningar kan komma att placeras inom kvartersmark.
- Markanvisningsavtal med sedvanliga villkor ska tecknas mellan Bolaget och Staden. Utkast till markanvisningsavtal för projektet finns på Stadens webbplats.
- För markanvisningen gäller Stadens krav enligt de riktlinjer för markanvisning som antagits av kommunfullmäktige. Det innebär bland annat att Bolaget ska följa Stadens, av kommunfullmäktige, gatu- och fastighetsnämnden, marknämnden eller exploateringsnämnden vid markanvisningar beslutade generella krav. Riktlinjerna finns i sin helhet på Stadens webbplats.
- En förutsättning för att projektet ska kunna genomföras är att ny detaljplan vinner laga kraft och att Staden fattar erforderliga beslut.



## Innehåll i anbudet

- Anbud ska lämnas uttryckt i kr/m<sup>2</sup> ljus BTA.
- Anbud ska lämnas i prisnivå per februari 2025 (värdetidpunkten).
- Anbudsgivarens namn, organisationsnummer och kontaktperson ska anges.
- Registreringsbevis för anbudsgivaren samt, i förekommande fall, även för samtliga koncernbolag upp till slutlig ägare (ej äldre än tre månader) ska bifogas.
- Fullmakt att företräda anbudsgivaren vid anbudsförfarandet och avtalstecknande med Staden, för det fall anbud lämnas av annan än behörig firmatecknare, ska bifogas.

## Kvalificeringskriterier

Den anbudsgivare som lämnat högst anbud enligt ovan ska kvalificera sig enligt nedan kriterier.

- Anbudsgivarens styrelseledamöter eller ledande befattningshavare får inte ha gjort sig skyldiga till ekonomisk brottslighet eller skattebrott.
- Anbudsgivaren ska själv eller genom säkerhet från annan, till exempel moderbolag, ha tillräcklig ekonomisk stabilitet och hållbarhet för att kunna genomföra projektet.
- Anbudsgivaren ska kunna redovisa tidigare färdigställda och väl genomförda referensprojekt av motsvarande omfattning och komplexitet som projektet.

## Förfarande m.m.

Frågor rörande anbudsförfarandet kan ställas via e-post till Stadens projektledare, kontaktuppgifter finns på Stadens webbplats, se länk ovan. Det går bra att ställa frågor om anbudsförfarandet till och med den 28 februari 2025. Inkomna frågor publiceras på Stadens webbplats under rubriken *Frågor och svar*.

Anbud lämnas på Stadens blankett, *Ansökan om markanvisning – anbud på pris*.

Anbud ska skickas till Staden per post till adress Exploateringskontoret, Box 8189, 104 20 Stockholm, alternativt lämnas till exploateringskontorets reception på Fleminggatan 4 i Stockholm. Märk kuvertet med ”**Markanvisningstävling Elektriciteten, Dnr E2025-00181**”.

**Anbud ska ha inkommit på ovan föreskrivet sätt senast den 7 mars 2025.**



Staden har rätt att förkasta anbud som Staden bedömer inte uppfyller samtliga, i denna inbjudan, angivna förutsättningar. Det åligger anbudsgivaren att, vid behov, inkomma med underlag som visar att förutsättningarna är uppfyllda. Staden har dock rätt att efterfråga kompletteringar och förtydliganden från anbudsgivare om Staden finner skäl att göra det.

Om två eller flera anbudsgivare lämnat samma anbud, vilka Staden bedömer uppfyller samtliga förutsättningar, och dessa anbud utgör de högsta anbudena, kommer lottningsprocessen att ske.

Om planprocessen resulterar i en detaljplan som kraftigt avviker från de i denna inbjudan angivna förutsättningarna kan priset för marken komma att justeras vid överlåtelsen.

Staden förbehåller sig rätt att, oavsett skäl, avstå från att markanvisa och träffa markanvisningsavtal i enlighet med denna inbjudan, trots att anbud som uppfyller samtliga i denna inbjudan angivna förutsättningar inkommit.

Det är exploateringsnämnden som beslutar om markanvisning. Träffande av markanvisningsavtal förutsätter därför att exploateringsnämnden fattar sådant beslut.

Om exploateringsnämnden beslutar om markanvisning kommer resultatet av anbudsproceduren att redovisas, dels i det tjänsteutlåtande som ligger till grund för nämndens beslut och dels på Stadens webbplats.

Med vänlig hälsning,

Sverker Henriksson  
Bitr förvaltningschef

Göran Carlberg  
Avdelningschef  
Projekt öst

Susanne Bengtsson  
Avdelningschef  
Mark, värdering och juridik