

Handläggare
Kristina Glitterstam
08-508 876 72**Till**
Exploateringsnämnden
2023-05-11

Tidig markreservation för utbildning, idrott och kontor inom fastigheten Fryshuset 1 i Södra Hammarbyhamnen till Stiftelsen Fryshuset

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden ger en tidig markreservation under ett år till Stiftelsen Fryshuset för utredande av förutsättningar för vuxenutbildning, idrott och kontor inom fastigheten Fryshuset 1 och ger kontoret i uppdrag att träffa avtal enligt förslaget i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att återkomma med förslag till markanvisning.

Thomas Andersson
FörvaltningschefSverker Henriksson
T.f. AvdelningschefKajsa Ek
Enhetschef**Exploateringskontoret**
Projektutveckling Västerort,
Innerstaden och Stora projektFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 876 72
Växel 08-508 276 00
kristina.glitterstam@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

Stiftelsen Fryshuset har inkommit med en markanvisningsansökan för utbildningsverksamhet, idrottsändamål och kontor på gällande detaljplan på fastigheten Fryshuset 1 i stadsdelen Södra Hammarbyhamnen. De är tomträttsinnehavare av intilliggande

fastigheten Fryshuset 3 och hyresgäster till SISAB i fastigheten Fryshuset 2. Stiftelsen har vuxit ur sina lokaler och ser fortsatt ökad efterfrågan på sin verksamhet. Stiftelsen planerar för att finnas kvar på platsen och utveckla verksamheten ytterligare genom tillskapandet av en byggnad med lokaler för utbildningsverksamhet, idrottsändamål och kontor.

På platsen finns en gällande detaljplan som anger användningsområde vuxenutbildning, idrottsändamål och kontor. Föreslagen exploatering är förenlig med gällande detaljplan och ingen ny detaljplan ska tas fram.

Den totala investeringsutgiften för ett kommande projekt bedöms inte bli högre än att beslut om investering kan fattas på delegation inom kontoret, det vill säga understiga 10 mnkr.

Kontoret föreslår att en tidig markreservation ges till Stiftelsen Fryshuset för utveckling av ny bebyggelse på Fryshuset 1, intill befintligt verksamhetsområde. Den tidiga markreservationen gäller i ett år och syftar till att utreda förutsättningarna för staden och Stiftelsen att träffa avtal om markanvisning. I utredningen ingår att staden bedömer om Stiftelsen har möjlighet att genomföra projektet sett till bland annat betalningsförmåga, finansiell situation och organisation. Markanvisningsavtalet ska godkännas av exploateringsnämnden.

Bakgrund

Stiftelsen Fryshuset har sökt markanvisning på den befintliga fastigheten Fryshuset 1 för uppförande av en byggnad med utbildningslokaler, idrottsverksamhet inklusive idrottshall och kontorsytor. Platsen är belägen i stadsdelen Södra Hammarbyhamnen, intill Fryshusets nuvarande lokaler. Fryshuset är sedan länge hyresgäster åt SISAB i Fryshuset 2 och är tomträtthavare i Fryshuset 3. Se figur 1.

Stiftelsen Fryshuset är en ideell organisation som är religiöst och politiskt oberoende. De bedriver ett 60-tal verksamheter på flera platser i Sverige. I Stockholm finns de i Hammarby sjöstad och i Husby.



Figur 1. Kvarteret Fryshuset med fastigheterna Fryshuset 1, 2 och 3 markerade. Aktuell markreservation handlar om Fryshuset 1.

Stiftelsen Fryshuset bedriver sedan 1980-talet ungdomsverksamhet med dans-, idrotts- och sångutbildningar, sociala projekt och arbetsmarknadsinsatser. De önskar utöka sin verksamhet med ytterligare utbildningsytor, idrottshall och andra idrottslokaler samt kontorslokaler. Stiftelsens mål är att vara kvar på platsen och samla större gemensamma ytor men också skapa en samlingsplats för aktörer som jobbar med eller för unga.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för kontor, vuxenutbildning och idrottsändamål (dp 2000-06841-54).

Platsen är obebyggd, hårdgjord och för tillfället tidsbegränsat upplåten för byggbodar.

Även idrottsförvaltningen har tidigare visat intresse för fastigheten.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Tidig markreservation

Stiftelsen Fryshusets förslag innebär nybyggnation av en byggnad med utbildningslokaler, idrottshall och andra idrottsytor

samt kontorsarbetsplatser kopplade till Fryshusets verksamhet. Kontoret anser att nybyggnationen bidrar till en effektiv markanvändning i kvarteret. Preliminär totalyta är cirka 10500 kvm BTA fördelat på 60 procent utbildningsverksamhet, 20 procent idrottsändamål och 20 procent kontor.



Figur 2. Ortofoto där område för tidig markreservation är markerat

Kontoret bedömer att Stiftelsen Fryshuset i dagsläget saknar tillräckliga ekonomiska förutsättningar att genomföra projektet och föreslår därför att exploateringsnämnden istället för markanvisning beslutar att ge Fryshuset en tidig markreservation under ett år. Målet är att under året teckna ett markanvisningsavtal inför tomträttsupplåtelse enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Beslut om markanvisningen ska fattas av exploateringsnämnden.

Förslag till tidig markreservation bifogas detta tjänsteutlåtande (Bilaga 1). Avtalet innehåller huvudprinciper för kommande markanvisning;

- Parterna är överens om att gällande detaljplan råder.
- Byggnaden ska ha hög arkitektonisk kvalitet.
- Staden (idrottsförvaltningen/utbildningsförvaltningen) ska erbjudas att hyra timmar i idrottshallen.

Stiftelsen står för de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för att ett markanvisningsavtal ska kunna träffas.

Staden och Stiftelsen är överens om att marken ska upplåtas med tomträtt. Tomträttsavgälden (i prisläge 2022-01-01) baseras på

- Kontor; 900 kr/kvm BTA/år
- Utbildningsrelaterad verksamhet; 450 kr/kvm BTA/år
- Skola/idrottshall; 172 kr/kvm BTA

Priserna för kontor ska indexeras med MSCI:s index för bebyggda kontorsfastigheter i Stockholms innerstad utom CBS. Avgälden för skola och idrottshall räknas upp med 2 procent per år.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 miljoner kronor varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna fattas på delegation inom kontoret.

Marken avses upplåtas med tomträtt.

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Miljö

Kontoret kommer inför markanvisning att göra en tidig miljöbedömning. De miljöfrågor som i dagsläget bedöms behöva utredas vidare vid planering av bebyggelsen är markföroreningar och grönytefaktor.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Ingen grönyta tas i anspråk.

Tillgänglighet

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

Påverkan på barn

Projektet bedöms ha en positiv påverkan på barn då Fryshusets verksamhet riktar sig till barn och ungdomar.

Jämställdhet

Platsen är idag obebyggd och öde vilket kan uppfattas som otryggt. Verksamheten som planeras innebär aktivitet för unga under stora delar av dygnet, vilket sannolikt kommer att öka flödet av fotgängare och cyklister till platsen. Detta torde vara positivt för tryggheten i området.

En jämställdhetsanalys kommer att göras inför markanvisning.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Nästa beslutstillfälle infaller då markanvisningsavtal är framtaget, preliminärt kvartal 2 2024.

Risker och osäkerheter

Den tidiga markreservationen syftar till att minska riskerna i projektet genom att ge Fryshuset tid att hitta finansiering och skapa en genomförandeorganisation, så att bebyggelsen senare i processen ska kunna uppföras i tid och med hög kvalitet.

Eftersom markförhållandena är okända finns risk för viss försening och fördyring av projektet i händelse av till exempel påträffandet av markföroreningar.

Kommunikation

Kontoret har informerat stadsbyggnadskontoret, idrottsförvaltningen och SISAB om utbyggnadsförslaget.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på att Stiftelsen Fryshuset utreder förutsättningarna för ett projekt för vuxenutbildning, idrott och kontor inom fastigheten Fryshuset 1. Föreslagen exploatering ger ett tillskott av lokaler för ungdomsaktiviteter i ett bra

kollektivtrafikläge och inom ramen för en redan gällande detaljplan.

Slut

Bilagor

1. Tidig markreservation