

Handläggare
Kristina Glitterstam
08-508 876 72

Till
Exploateringsnämnden
2026-08-27

Markanvisning för idrottsändamål inom fastigheten Mårtensdal 6 i Södra Hammarbyhamnen till Stiftelsen Fryshuset

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden beslutar att anvisa mark för idrottsändamål inom fastigheten Mårtensdal 6 till Stiftelsen Fryshuset och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Jonas Claeson
Tf. biträdande förvaltningschef

Göran Carlberg
Avdelningschef

Kajsa Ek
Enhetschef

Sammanfattning

Ärendet omfattar markanvisning för Stiftelsen Fryshuset i syfte att uppföra en idrottshall.

Fryshuset har sedan början av 2000-talet haft en provisorisk skatehall på platsen. När en ny detaljplan togs fram för Mårtensdal 6 planerades en byggrätt för idrott m.m. in på platsen för att permanenta verksamheten.

Exploateringskontoret
Projekt öst

Fleminggatan 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

Den planerade hallen blir cirka 900 m² i två plan. På området finns befintliga ledningar ovan och under mark vilket Stiftelsen behöver beakta vid planering av den nya byggnaden.

Fryshuset bedriver sedan slutet av 90-talet ungdomsverksamhet i Hammarby sjöstad, samt har grund- och gymnasieskola i kvarteret intill aktuell idrottshall.

Genomförandetiden bedöms till cirka 12 månader och Stiftelsen planerar att starta byggnadsarbetena 2028.

Stiftelsen Fryshuset är en ideell organisation, politiskt och religiöst oberoende, som bedriver olika verksamheter för ungdomar. Stiftelsens huvudsakliga inriktning är skola, sociala projekt, idrotts- och kulturverksamhet samt arbetsmarknadsinsatser. Det är en näringsdrivande stiftelse utan vinstintresse som står under Länsstyrelsens övervakning.

Marken avses upplåtas med tomträtt till Stiftelsen Fryshuset. Byggherren har valts genom direktanvisning.

I området pågår flera stadsutvecklingsprojekt. Inom samma detaljplan har staden sålt mark till Skanska, som uppför kontorsbebyggelse runt industriområde och elnätstationer på platsen. Utmed Textilgatan planerar Fryshuset att uppföra en gymnasieskola med idrottshall. Längre österut, utmed Hammarbyvägen, pågår planarbete för Sjöstadshöjden.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. Markanvisningen ingår i projekt Mårtensdal, vilket kommunfullmäktige fattat beslut om senast 2023, Dnr E2023-02403.

Exploateringskontoret anser att Stiftelsen Fryshusets verksamhet i området bidrar på ett positivt sätt för unga, såväl boende i området som i hela Stockholm. På platsen innebär verksamheten att området befolkas av ungdomar, vilket är välkommet i denna annars något kontorstäta del av Hammarby sjöstad.

Bakgrund till markanvisningen

Området som kallas Mårtensdal är beläget i Hammarby Sjöstad. En omvandling av området från industriverksamhet till komplettering med kontorsbebyggelse pågår.

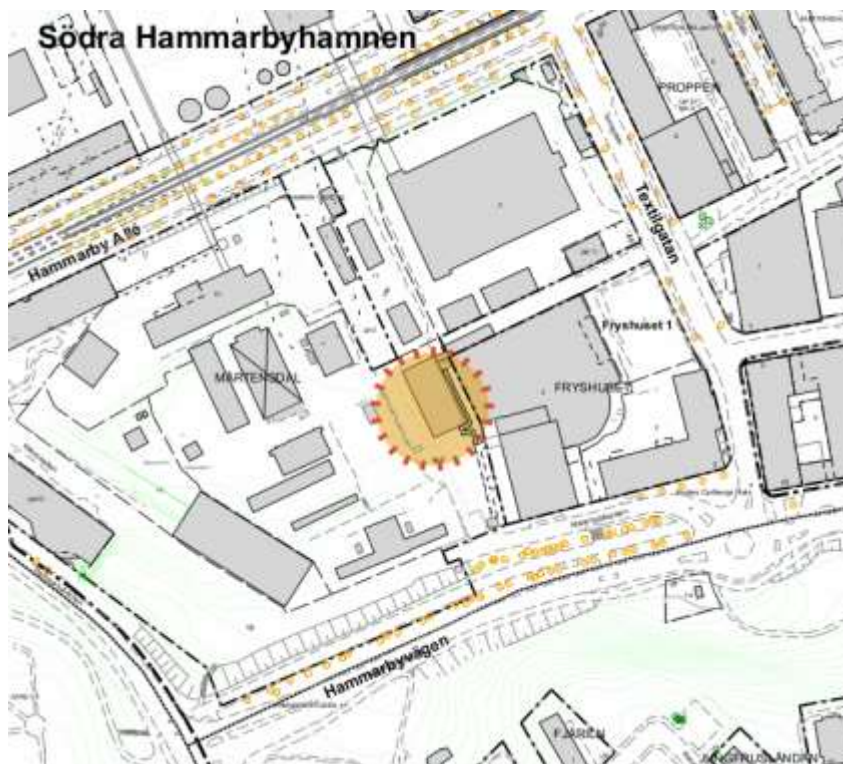
För området gäller detaljplan Dp 2012-02448-54 för fastigheten Mårtensdal 6 m.m. (Bilaga 1), vilken i huvudsak omfattar nätstation, betongindustri och kontorsbebyggelse. I planens östra del ligger aktuell byggrätt, med planbestämmelsen kontor, vuxenutbildning och idrottsanläggning.

På platsen finns idag en tillfällig skatehall som upplåts med arrende till Stiftelsen Fryshuset. Fryshuset ser behov av att säkerställa den befintliga verksamheten i en permanent byggrätt på tomträtt.

Stiftelsen Fryshuset (org.nr. 802011-1582), föreslås anvisas mark för ny idrottshall om cirka 900 m². Fryshuset är idag tomträtsinnehavare av intilliggande fastighet Fryshuset 3 och hyresgäster till SISAB i fastigheten Fryshuset 2. De bedriver där sedan slutet av 90-talet barn- och ungdomsverksamhet i form av grund- och gymnasieskola, idrottsaktiviteter, musik- och dansutbildningar m.m. Stiftelsen Fryshuset har under våren träffat överenskommelse om exploatering med Staden för att uppföra en gymnasieskola/idrottshall på fastigheten Fryshuset 1.

Föreslagen exploatering är förenlig med detaljplanen och ingen ny detaljplan behöver tas fram.

Kvarteret Mårtensdal och området omkring befinner sig i en utvecklingsfas, där Skanska bygger kontor runt industriverksamheter, tunnelbanan får en ny uppgång mot Hammarby allé och Fryshuset planerar ny gymnasieskola med idrottshall utmed Textilgatan. Längre österut pågår planarbete för projekt Sjöstadshöjden.



Figur 1. Markanvisningsområdet ligger i kvarteret Mårtensdal, intill Fryshusets lokaler

Tidigare beslut

Idrottshallen är en del av detaljplan för fastigheten Mårtensdal 6 m.m. vilken vann laga kraft 2016-07-13.

Inriktningsbeslut fattades av exploateringsnämnden 2012-01-19, varvid även markanvisning gavs till den första etappen av Remulus Svealand 5 ABs (helägt dotterbolag till Skanska Fastigheter AB) kontorsbebyggelse. Exploateringsnämnden har därefter fattat följande beslut

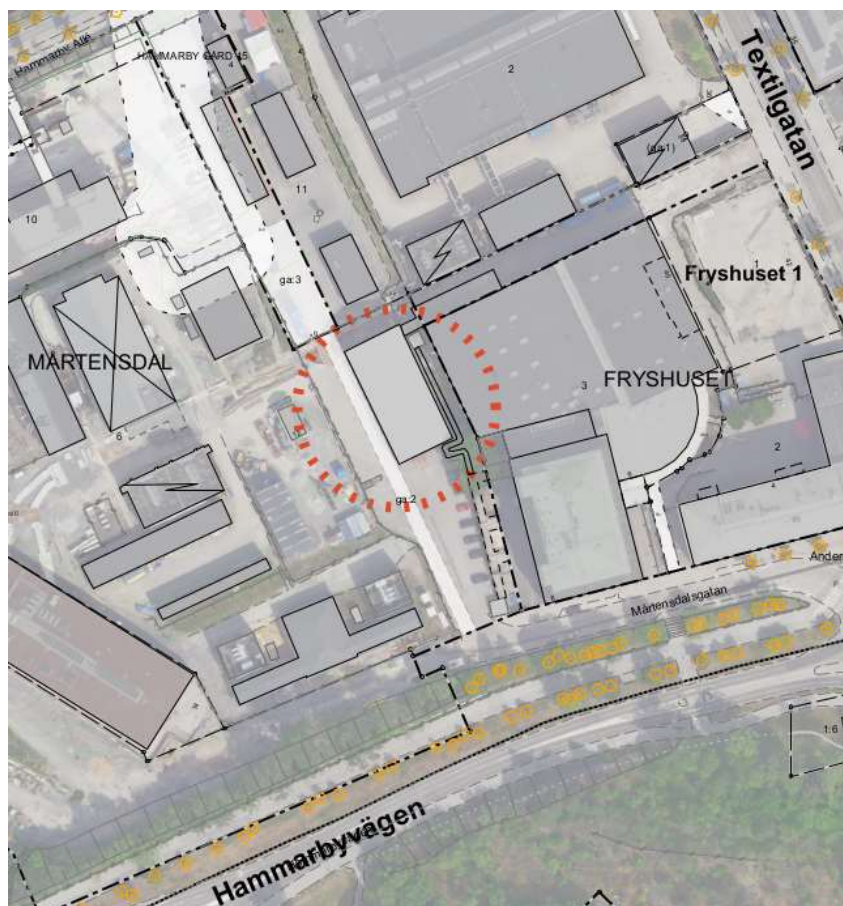
- Genomförandebeslut samt överenskommelse om exploatering med försäljning för kontor (hus 04) med Remulus Svealand 5 AB, 2014-02-06.
- Överenskommelse om exploatering med försäljning för kontor (hus 01) med Remulus Svealand 5 AB, 2015-11-12.
- Överenskommelse om exploatering med försäljning för kontor (hus 02) med Remulus Svealand 5 AB, 2019-09-26.
- Tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering (hus 02), 2021-02-18.

- Överenskommelse om exploatering med försäljning för kontor (hus 05 och 06) med Remulus Svealand 5 AB, 2021-10-21.
- Markanvisning för nätstation till Affärsverket Svenska kraftnät, 2018-12-10.
- Markanvisning för transformatorstation till Ellevio AB, 2023-05-11.
- Reviderat genomförandebeslut, 2024-02-22.

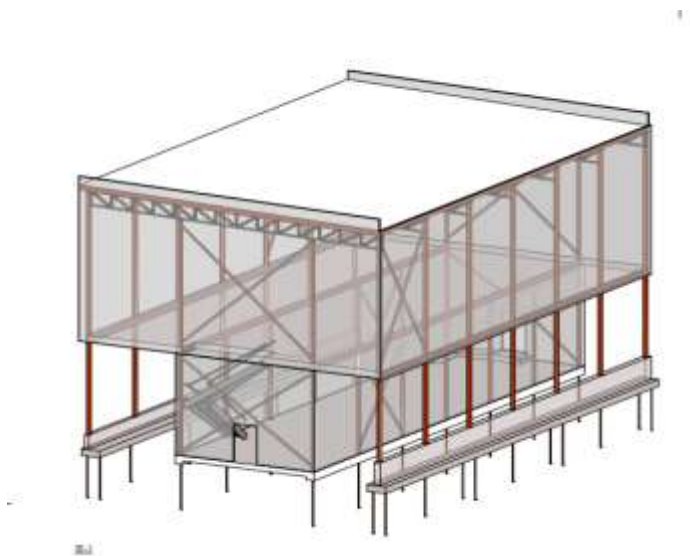
I de fall då försäljningarna har överstigit 90 miljoner kronor har kommunfullmäktige fattat beslut kring respektive ärende.

Markanvisning

Markanvisningen gäller nybyggnad av idrottshall.



Figur 2. Ortofoto med markanvisningsområdet markerat med orange streckad linje.



Figur 3. 3D-skiss över planerad idrottshall. Den indragna bottenvåningen ger plats för ledningar på ömse sidor. Källa: Fryshuset

Skisserna visar i stora drag bolagets förslag till projektets utformning.

Markanvisning har skett genom direktanvisning efter jämförelse då ingen annan aktör än Stiftelsen Fryshuset bedöms kunna etablera motsvarande verksamhet på den aktuella platsen. Markanvisningen gäller under en tid av två år från nämndens beslut då Stiftelsen Fryshuset redan är väl förtrogna med platsen.

Förslag till markanvisningsavtal bifogas detta tjänsteutlåtande (bilaga 2). Det innebär sammanfattningsvis

- Markanvisningsområdet ska fortsatt förbli område för idrottsverksamhet.
- Stiftelsen Fryshuset står för nödvändiga utrednings- och projekteringskostnader samt för hantering av eventuella markföreningar i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas för idrottsändamål.
- Det anvisade markområdet där skatehallen ska byggas avses upplåtas med tomträtt och införlivas i fastigheten Fryshuset 3, som Stiftelsen idag innehar tomträtten till.
- I det fall ledningar behöver flyttas bekostas det av Stiftelsen Fryshuset.
- Tomträttsavgälden för idrottsändamål är bestämd till 191 kronor per m² BTA i prisläge 2026-01-01, enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige.

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

har bedömts. Stiftelsen Fryshuset driver utvecklingen av området som en helhet, där nybyggnad av skola/idrottshall på Fryshuset 1 och idrottshallen på kvarteret Mårtensdal ingår. Stiftelsens genomförandeförmåga har bedömts vara acceptabel då de i sin projektorganisation knutit till sig personer med erfarenhet av bygg- och fastighetsprojekt. Stiftelsen avser att täcka investeringskostnaden till huvudsaklig del genom donationer och har vid årets början fått löfte om totalt 166 miljoner kronor. Kreditbeslut från större svensk bank har erhållits för resterande projektkostnad.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Markanvisningen är en del i projekt Mårtensdal och bedöms rymmas inom de beslut som tidigare fattats av kommunfullmäktige.

Marken avses upplåtas med tomträtt.

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. Eventuell ledningsflytt bekostas av Stiftelsen Fryshuset. 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 mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument. Kontoret ser att projektet kan bidra till att uppfylla följande mål:

- Använda den centrala stadens attraktionskraft. Fortsätt satsningen på att skapa täta stadsdelar i områden kring stadskärnan för att säkerställa hög takt i bostadsbyggandet och skapa intressanta miljöer för akademi och näringsliv samt nya gemensamma mötesplatser för stockholmare från olika delar av staden.
- Möjliggöra värdeskapande kompletteringar.
- Säkerställa goda möjligheter för kultur och rekreation i alla delar av staden.

Arbetsplatser och lokaler

Ett fåtal arbetsplatser är kopplade till den nya idrottshallen, gemensamt med sammanhängande kvarter Fryshuset 3 och den verksamhet som bedrivs där.

Social hållbarhet

Förslaget bidrar till socialt värdeskapande stadsutveckling genom att en målpunkt för främst barn och unga skapas på platsen. Verksamheten främjar möten och attraherar besökare från såväl närliggande stadsdelar som hela staden.

Jämställdhet och trygghet

Eftersom detaljplanen redan är framtagen har kontoret inte gjort någon jämställdhetsanalys i detta skede.

Projektet innebär att en permanent idrottshall för främst barn och unga blir byggd och Fryshusets verksamhet på platsen kan utökas. Med fler besökande som rör sig till och från framförallt kollektivtrafikhållplatser i närheten, såväl dag- som kvällstid, kan tryggheten i området öka.

Utöver det torde den permanenta placeringen av idrottshallen, som innebär att den kopplas till intilliggande byggnad och därmed inte får separat entré, vara positivt ur ett trygghetssperspektiv. Dagens ensliga läge med entré mot Mårtensdals industriområde kan, särskilt under den mörka årstiden, upplevas otryggt både för barn och vuxna.

Barn

All planering och förändringar i den fysiska miljön som berör barn ska bedrivas så att barnrättsperspektivet belyses och beaktas. I detta projekt berörs framförallt ungdomar, då den planerade verksamheten riktar sig till denna målgrupp och skapar ökade möjligheter till meningsfulla aktiviteter. Förslaget innebär ett tillskott av lokaler för idrott, vilket bedöms vara positivt ur ett barn- och ungdomsperspektiv.

Tillgänglighet

Stockholms stads översiktsplan poängterar vikten av att kunna ta sig till skola med goda kommunikationer. I aktuellt projekt finns mycket god tillgänglighet till kollektivtrafik, hållplats för tvärbanan och bussar ligger inom ett stenkast från kvarteret. Då tunnelbanans blå linje öppnar sin nya station vid Mårtensdal uppnås än högre kollektivtrafiktillgänglighet.

Miljömässig hållbarhet

Detaljplanen för området togs fram under 2010-talet då många av de mål staden har idag inte fanns. Den exploateringsgrad som detaljplanen medger på den blivande fastigheten medför att dagens krav på grönytefaktor och skyfallshantering är svåra att uppnå.

Tidig miljöbedömning

Eftersom detaljplanen redan är framtagen har kontoret inte gjort någon tidig miljöbedömning.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Ingen grönyta ianspråkts i projektet.

Hållbarhetskrav

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm" avseende energianvändning, transporter, biologisk mångfald, materialkrav med mera. Kraven följs upp i Uppföljningsportalen.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Stiftelsen planerar påbörja arbetet med rivning av det provisoriska skatetältet våren 2028, därefter påbörjas eventuell ledningsflytt följt av uppförandet av den nya idrottshallen. Invigning planeras ske cirka våren 2029.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Det finns som regel fler risker med att avtala om genomförande av en exploatering med en stiftelse jämfört med en etablerad byggaktör. En aktör med annat huvudsyfte än att bedriva bygg- eller fastighetsutveckling har ofta begränsad erfarenhet av byggprojekt, svårare att bedöma och bära ekonomiska risker och kostnadsökningar och mer begränsade möjligheter att ta in kapital. Om projektet försenas eller blir dyrare än planerat kan konsekvenserna bli mer kännbara för en stiftelse än för en etablerad byggaktör.

Det finns risk att tidplanen som Stiftelsen presenterat kommer att försenas. Beroende på byggnadens utformning och andra faktorer så kan ledningsflytt komma att krävas. Flytt av ledningar kan här vara komplicerat att genomföra och bli kostsamt och tidskrävande för Stiftelsen.

Stiftelsens tidplan är samordnad med det större arbetet som planeras på industriområdet i samma kvarter, där Svenska kraftnät och Ellevio genomför omfattande ledningsarbeten, samt med större ledningsflyttar i förberedande syfte inför kommande kontorsbebyggelse utmed Hammarbyvägen. Hur byggtrafiken från de olika projekten ska samordnas behöver studeras när tidplanen detaljerats för de olika projekten, men innebär en osäkerhet.

När en tomträtt väl är upplåten kan den inte tas tillbaka även om den inte skulle bebyggas. Den kan också överlåtas av tomträttsinnehavaren till annan part.

För att värdera ovan nämnda risker har kontoret utfört kontroll av bolagets kreditvärdighet och finansiella situation samt av deras genomförandeförmåga. Såväl finansiering som projektorganisation bedöms trovärdig.

Kommunikation

Kontoret har informerat stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret om utbyggnadsförslaget.

Kontorets sammanfattande bedömning

Exploateringskontoret bedömer att projektet uppfyller flera av stadens övergripande mål. Samtidigt kan konstateras att byggprojekt inte utgör Stiftelsen Fryshusets kärnverksamhet samt att hanteringen av eventuella föroreningar och behov av ledningsflyttar ännu inte är fullt utredd. Detta medför en viss osäkerhet i bedömningarna avseende projektets genomförande. Exploateringskontoret ser positivt på att idrottshallen på platsen kan få en permanent lösning.

Slut

Bilaga

1. Markanvisningsavtal