

Handläggare
Maria Cederborg
08-508 265 79**Till**
Exploateringsnämnden
2019-11-14Tove Asztély
08-508 876 35

Markanvisning för bostäder, förskola och kontor inom fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 i stadsdelarna Hammarbyhöjden och Hammarby sjöstad till SSM Fastigheter AB, Familjebostäder AB och Humlegården Norra City AB. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 till SSM Fastigheter AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder och förskola inom del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 till Familjebostäder AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
3. Exploateringsnämnden anvisar mark för kontor inom del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 till Humlegården Norra City AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
4. Exploateringsnämnden godkänner för sin del fortsatt utredning av förutsättningarna för exploatering inom Hammarbyhöjden 1:1 samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner projektets inriktning och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 28,4 mnkr (inriktningsbeslut).

Exploateringskontoret
Stora projektFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 876 35
Växel 08-508 276 00
Fax 072-593 76 35
tove.asztely@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Johan Castwall
Förvaltningschef

Sara Lundén
Avdelningschef

Kajsa Ek
Enhetschef

Sammanfattning

Projektområdet Sjöstadshöjden ligger på gränsen mellan södra Hammarby Sjöstad och norra Hammarbyhöjden. Området är centralt beläget i staden och har stor potential att utvecklas till en stadsmässig miljö som knyter samman stadsdelarna.

Syftet med projektet Sjöstadshöjden är att utveckla området kring Hammarbyvägen för att skapa förutsättningar för bostadsbebyggelse, kontor och centrumverksamhet samt för att kunna koppla ihop Hammarby Sjöstad och Hammarbyhöjden på ett bättre sätt än idag. Utöver detta syftar även projektet till att stärka det ekologiska sambandet mellan Nackareservatet och Årstaskogens naturreservat.

I området föreslås markanvisningar om totalt ca 400 bostäder, kontorsytor för ca 5000 arbetsplatser, lokaler för centrumändamål och en förskola. Markanvisningsförslagen överensstämmer med planerna i det godkända programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagen (Dnr 2012-10147) samt med översiktsplanens intentioner om att skapa ett urbant stråk längs med Hammarbyvägen och ett strategiskt samband mellan stadsdelarna Hammarby sjöstad och Hammarbyhöjden.

Projektet är nära sammankopplat med projektet Hammarbyskogen där staden planerar för cirka 450 nya bostäder, en grundskola, en förskola och en idrottsplats med parkeringsgarage.

Markanvisningar i projektet Sjöstadshöjden för bostäder och kontor föreslås ske genom direktanvisningar.

Inom ramen för detta ärende föreslås att inriktningsbeslut fattas för hela projektet Sjöstadshöjden. Ärendet omfattar även beslut om markanvisning för tre av de sju planerade kvarteren inom projektet. Kvarterens placering framgår av Bilaga 1 och de tre kvarter som denna markanvisning gäller, föreslås upplåtas enligt:

Kvarter B: Humlegården Norra City AB, nedan kallat Humlegården ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 18 150 kr per kvm ljus BTA för kontor. Området omfattar cirka 30 000 kvm BTA.

Kvarter G: Till Familjebostäder AB, nedan kallat Familjebostäder, avses mark för hyresrätter samt förskola i bottenvåning upplåtas med tomträtt. Området rymmer cirka 80 lägenheter.

Kvarter F: SSM Fastigheter AB, nedan kallat SSM, ska efter fastighetsbildning förvärva mark för 21 000 kr per kvm ljus BTA och 5 200 kr per kvm BTA för kommersiella lokaler. Området rymmer cirka 150 lägenheter.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 773 mnkr motsvarande 497 tkr/ekvivalent lägenhet. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 755 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 212 %.

Försäljningsinkomster i projektet Sjöstadshöjden beräknas till totalt 1 807 mnkr. Expertrådet har godkänt ärende gällande markanvisningar till SSM och Humlegården 2019-11-07.

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

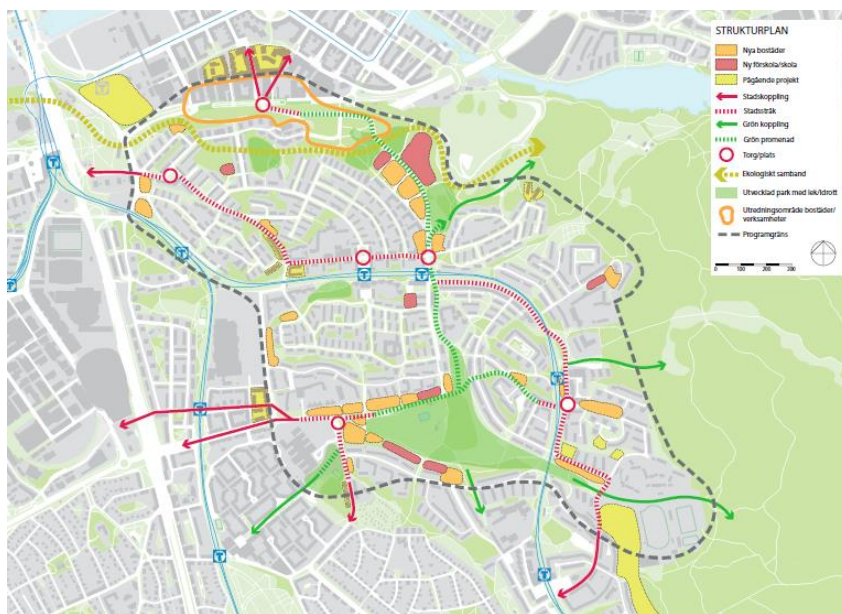
Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att betinga ett välbehövligt tillskott av bostäder, kontor och förskola.

Bakgrund till markanvisningen

Stadsbyggnadsnämnden gav stadsbyggnadskontoret i uppdrag att inleda ett programarbete för Hammarbyhöjden och Björkhagen 2013. Programmet godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2016. I programmet föreslås att mellan 2 100 och 2 600 nya bostäder byggs i stadsdelarna. Tre större områden föreslogs tas i anspråk för den nya bebyggelsen; ett vid Hammarbyvägen, ett i Hammarbyskogen och ett på västra Nytorps Gärde. Förutom att hitta nya områden för bostadsbebyggelse studerades även följande frågor i programmet:

- Kopplingen mellan Hammarbyhöjden och Hammarby Sjöstad
- Utveckling av Nytorps Gärde som grön målpunkt i söderort
- Stadsdelarnas förtätningspotential och utvecklingsbehov
- Kopplingen till Söderstaden



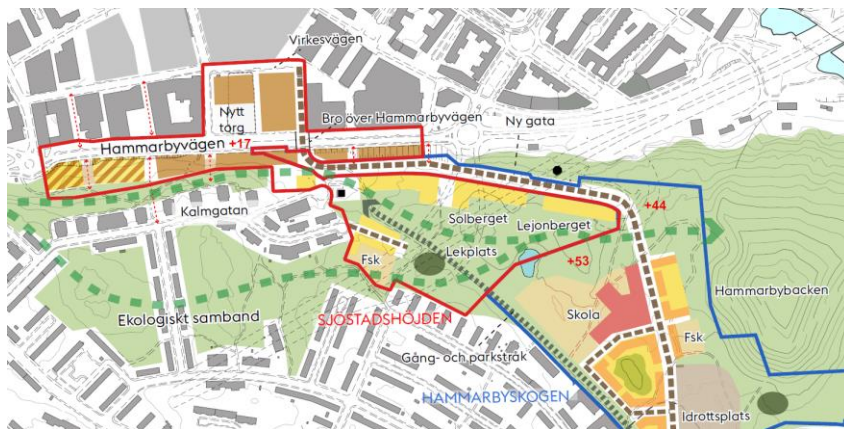
Figur 1. Programområdet

I programmet beskrivs att Sjöstadshöjden ska utvecklas som en förlängning av Hammarby sjöstad söder ut mot Hammarbyhöjden. Bebyggelsestrukturen i Sjöstadshöjden fastställdes inte då förutsättningarna kring omvandlingen av Hammarby fabriksväg och Hammarbyvägen vid programmets framtagande fortfarande behövde utredas närmare.

Exploateringskontoret har tagit fram ett flertal utredningar för att undersöka alternativa utformningar av Hammarbyvägen och Sjöstadshöjden. Överdäckning har i dessa utredningar visat sig vara en dyr och tekniskt komplicerad lösning med tydliga barriäreffekter vid tunnelmynningarna. Lösningen överensstämmer inte med projektets och översiktsplanens övergripande intentioner om ett urbant stråk varför alternativet inte längre utreds som huvudalternativ. Hammarbyvägen och Hammarby fabriksväg är idag byggda i olika nivåer och dessa planeras istället att slås ihop till en cirka 30 m bred stadsgata och urbant stråk där gatan från Hammarbyhöjden leds med bro över Hammarbyvägen till Virkesvägen in i Hammarby sjöstad.



Figur 2. Orienteringskarta med föreslaget exploateringsområde, Sjöstadshöjden, markerat i rött. Det närliggande projektet Hammarbyskogen är markerat i blått.



Figur 3. Strukturskiss över föreslagen bebyggelse och markanvisningsområden för bostäder (gult) och kontor (brunt). Sjöstadshöjden är markerad i rött. Det närliggande projektet Hammarbyskogen är markerat i blått.

SSM och Familjebostäder har inkommit med ansökningar om markanvisning för ny bostadsbebyggelse inom projektområdet. Av de markanvisningsansökningar som inkommit bedömer kontoret att SSM och Familjebostäder redovisat de förslag som bedömts som mest lämpliga för platsen.

Humlegården har inkommit med ansökning om markanvisning för ny kontorsbebyggelse inom projektområdet. Av de markanvisningsansökningar som inkommit bedömer kontoret att Humlegården redovisat det för platsen mest lämpliga förslaget.

Humlegården har tidigare tilldelats en markanvisning inom projektområdet för kvarter D. Beslutet fattades i exploateringsnämnden 2019-10-17 och föregicks av en markanvisningstävling där högsta pris vann utifrån en rad givna förutsättningar.

Samtliga bolag bedöms besitta en över tid god ekonomi, stabilitet samt intresse av långsiktig förvaltning som eftersträvas vid val om byggaktör enligt stadens gällande markanvisningspolicy. Alla bolag är erfarna aktörer på Stockholms fastighetsmarknad.

Vad gäller markanvisningar för bostäder har exploateringsnämnden sedan år 2011 tilldelat:

- SSM – 4 markanvisningar om totalt cirka 445 bostäder
- Familjebostäder – 41 markanvisningar om totalt cirka 4300 bostäder.
- Humlegården (genom dotterbolaget Fastighets AB Stenhöga Ettan) – 1 markanvisning om totalt cirka 100 bostäder. Humlegården Fastigheter AB har även 2015-07-17 erhållit en markanvisning för kommersiellt ändamål i Hagastaden.

Det föreslagna markanvisningsområdet berörs av stadsplan 2022C, stadsplan 2888A, stadsplan 3209A, pl 2006-16348-54, pl 8371, pl 88033 och pl 92099A. Gällande planer föreskriver främst markanvändningen kontor, icke störande småindustri och hantverk norr om Hammarby fabriksväg och söder om Hammarbyvägen främst park och natur.

Staden äger marken söder om Hammarbyvägen samt fastigheterna Korhoppet 5 och 6 som är upplåtna med tomträtt

norr om Hammarbyvägen. I övrigt är marken i kvarteren norr om Hammarbyvägen privatägd.

Söder om planområdet finns en pågående plan för Hammarbyskogen. Båda planerna för Hammarbyskogen och Sjöstadshöjden behöver genomföras i sin helhet för att åstadkomma kopplingen mellan Hammarbyhöjden och Hammarby sjöstad. Kopplingen som planeras att användas för byggtransporter i Hammarbyskogens genomförandeskede, ingår till största delen i planen för Hammarbyskogen. Kopplingen avslutas med en bro över Hammarbyvägen vilket förutsätter att denna kunnat byggas om till en stadsgata i en nivå.

Utgifterna för byggvägen och den färdiga kopplingen avses bli fördelade mellan de två projekten Hammarbyskogen och Sjöstadshöjden. Kopplingen förenklar inte bara rörelser mellan Hammarby Sjöstad och Hammarbyhöjden utan också ger också en ny entré in mot Nackareservatet.

Inom projektet Hammarbyskogen planeras för en grundskola för cirka 1200 elever. Skolan avser att fylla behovet av grundskoleplatser för inflyttade barn både i Hammarbyskogen och Sjöstadshöjden. Uppskattningsvis kommer behovet vara jämt fördelat mellan de två projekten. Utgifterna för skolan föreslås därför fördelas mellan projekten. Hälften av kostnaderna har inkluderats i en skuggkalkyl som visar på att Sjöstadshöjden har täckning för detta.

I projektet Hammarbyskogen söder om exploateringsområdet har 2017 markanvisats för cirka 400 bostäder fördelade enligt följande:

- Stena Fastigheter - ca 25 % (100 hyresrätter)
- Einar Mattsson - ca 25 % (50 hyresrätter och 50 bostadsrätter)
- Borätt - ca 25 % (100 bostadsrätter)
- Folkhem - ca 25 % (100 bostadsrätter)
-

Totalt planeras för cirka 450 lägenheter i Hammarbyskogen.

Norr om exploateringsområdet uppförs bostäder inom kvarteret Påsen och Godsvagnen. Totalt omfattar projektet cirka 750 nya bostäder. I detta projekt markanvisades år 2012 cirka 125 bostäder till The Village Sthlm AB som ägs av Skanska och Areim.

Av bostäderna i Hammarbyhöjden är cirka 65 % bostadsrätter, 8 % allmännyttans hyresrätter och 27 % övriga hyresrätter. I Hammarbyhöjden är ca 71 % av bostäderna 1-2 rum och kök medan resterande är 3 rum och kök eller större. Bebyggelsen är till största delen uppförd under 1940- samt 1990-talet.

Av bostäderna i Hammarby Sjöstad är cirka 67 % bostadsrätter, 10 % allmännyttans hyresrätter och 23 % övriga hyresrätter. I Hammarby sjöstad är ca 44 % av bostäderna 1-2 rum och kök medan resterande är 3 rum och kök eller större. Det mesta av bostadsbebyggelsen är uppförd under 1990- och början av 2000-talet.

I projektet Sjöstadshöjden har kontoret valt att viga mark åt en större andel bostadsrätter än hyresrätter, detta är för att de stora infrastruktursatsningar som krävs är dyra och att det i projektet finns en del risker som gör att projektet möjligen kan bli ännu dyrare. Kontoret har gjort bedömningen att det behövs marginaler för att vara säker på att projektet kan genomföras.

Genom området Sjöstadshöjden, mellan stadsdelarna Hammarbyhöjden och Hammarby sjöstad, löper ett strategiskt samband, utpekad i översiktsplanen. Idag är rörelser mellan stadsdelarna svårt för alla trafikslag. Genom att skapa en ny bebyggd koppling mellan stadsdelarna kan människor som vistas i stadsdelarna enklare röra sig i området, barriäreffekten byggs bort och tryggheten och tillgängligheten ökar. Projektet syftar på detta vis till att skapa sociala värden i området och även tillgängliggöra entrén mot Nackareservatet.

Den bebyggda kopplingen mellan Hammarby sjöstad och Hammarbyhöjden har studerats noga med avseende på lutning, svängradier och sträckning. Kontorets förslag är framtaget med syfte att kunna möjliggöra för busstrafik mellan stadsdelarna och samtidigt inverka så lite som möjligt på naturområden och närliggande anläggningar.

Tidigare beslut

Vid sammanträde 2014-08-28 fattade exploateringsnämnden ett reviderat utredningsbeslut omfattande 10 mnkr och besvarade samrådet för programmet Hammarbyhöjden och Björkhagen, i vilket den nu aktuella platsen ingår. Det ursprungliga utredningsbeslutet fattades på delegation.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2016-06-16 att godkänna programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagen.

Stadsbyggnadsnämnden behandlar en start-pm för detaljplaneläggning 2019-10-24

Exploateringsnämnden fattade 2016-03-10 ett utredningsbeslut för projektet Sjöstadshöjden omfattande 15 mnkr.

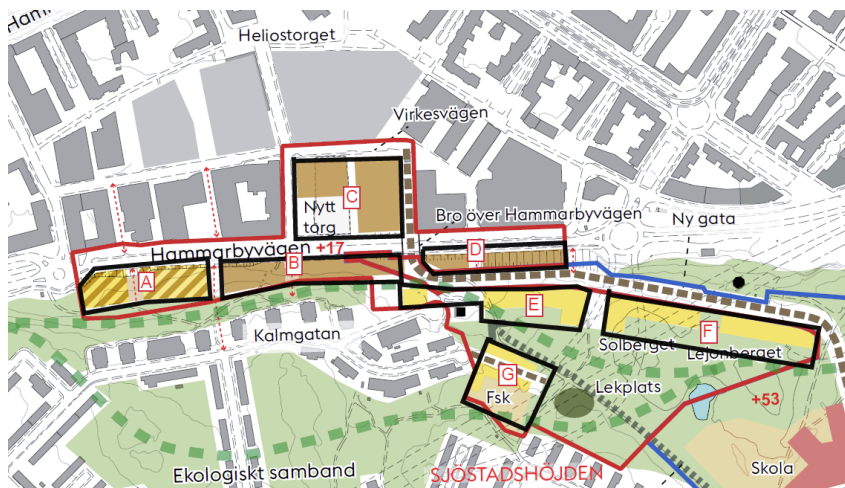
Exploateringsnämnden fattade 2019-10-17 beslut om markanvisning för kontor inom fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 till Humlegården.

Kontoret bedömer att utgifterna för att genomföra fortsatt nödvändiga utredningar och projektering etc. inför genomförandebeslut kommer att uppgå till totalt 28,4 mnkr. I denna utgift ingår projektets andel av utgifterna för programmet Hammarbyhöjden och Björkhagen. Resterande belopp utgörs av stadens utgifter för projektgruppens arbete samt eventuella utgifter för konsultinsatser.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av drygt 400 lägenheter i flerbostadshus, en förskola med sex avdelningar, centrumverksamhet och kontor.

Inom ramen för detta beslut föreslås markanvisning för cirka 230 bostäder, en förskola med sex avdelningar samt kontor.



Figur 4. Markanvisningsområden

Figur 4 visar i stora drag projektets kvartersindelning. Kvartersindelningen framgår i Bilaga 1.

Inom **kvarter F** föreslås markanvisning till SSM för bostäder upplåtna med äganderätt. Området rymmer cirka 150 lägenheter. SSM ska efter fastighetsbildning förvärva mark för 21 000 kr per kvm ljus BTA och 5 200 kr per kvm BTA för kommersiella lokaler.

Inom **kvarter G** föreslås markanvisning till Familjebostäder för bostäder på tomträtt upplåtna med hyresrätt samt förskola. Området rymmer cirka 80 lägenheter och en förskola med sex avdelningar.

Inom **kvarter B** föreslås markanvisning till Humlegården för kontor. Humlegården har även tilldelats en markanvisning inom område D. Humlegården ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 18 150 kr per kvm ljus BTA för kontor. Området omfattar cirka 30 000 kvm BTA.

I exploateringsnämnden den 17 oktober 2019 beslutades att Humlegården AB skulle få en markanvisning för uppförande av kontor inom kvarteret D. Markanvisningen föregicks av en tävling på pris där deras förslag vann.

Kontoret har för avsikt att ta upp resterande markanvisningar för kvarter A, C och E i ett kommande ärende.

De föreslagna markanvisningarnas fördelning mellan upplåtelseformer är cirka 80 hyresrätter och 150 bostadsrätter. Totalt planeras för cirka 100 hyresrätter och 300 bostadsrätter i projektet. Fördelningen beror på att projektet kräver omfattande investeringar i allmän platsmark, vilka behöver finansieras genom markförsäljning.

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. Marken för hyresrätter och förskola upplåts med tomträtt och marken för bostadsrätter och kontor säljs.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggaktörerna enligt detta utlåtande.

Expertrådet har behandlat ärendet 2019-11-07 (dnr E2019-00440-1).

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Stadsbyggnadskontoret har påbörjat detaljplaneläggning. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar i detta tidiga skede positivt nettonuvärde om 773 mnkr motsvarande 497 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

En del av marken kommer att upplåtas med tomträtt och en del kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 1,56.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 755 mnkr, varav 16 mnkr är utgifter före år 2020, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst utredningar.

Försäljningsinkomster som avser mark beräknas till 1 807 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 1 784,5 mnkr.

Investeringsutgifterna avser särskilt sänkning av Hammarbyvägen, ny bro, ledningsflyttar, stödmurar och markarbeten. Utrymme för risk finns inräknat.

¹ Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

Försäljningsinkomsterna avser försäljning av mark. Inga övriga inkomster finns i projektet. Intäkter avser tomträttsavgälder.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 382 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 212 %.

All ekonomisk risk avseende byggaktörers del av projekteringen står respektive bolag för. Staden löper risk för förgävesprojektering.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 743 mnkr. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2018	2019	2020	2021	2022	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-16,0	-2,4	-4,2	-24,3	-98,4	-609,3	-754,5
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-16,0	-2,4	-4,2	-24,3	-98,4	-609,3	-754,5
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1 807,4	1 807,4

Tabell 1. Budgetkonsekvenser

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2019. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Då byggnation ligger flera år framåt i tiden så kommer inte driftkostnaderna att påverkas förrän efter 2024.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2019	2020	2021	2022	2023	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 6,8	

Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max - 7,1	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max - 18,8	år 2029
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1 784,5	totalt 1784,5
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -2,5	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -2,3	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		

Tabell 2. Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 4,8 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 25,9 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 6,8 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 1 784,5 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden (se Risker och osäkerheter). Det är mycket svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter i projektet.

Slutsats-ekonomi

Projektets totala ekonomi bedöms vara god trots omfattande investeringar i allmän platsmark.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

I Stockholms stads översiktsplan, antagen 2018, framgår att det finns ett strategiskt samband mellan Hammarby sjöstad och Hammarbyhöjden-Björkhagen som löper genom Sjöstadshöjden. Sambandet har identifierats som en strategiskt viktigt koppling för att uppnå målet om en sammanhängande stad. I översiktsplanen pekas Hammarbyvägen ut som ett potentiellt urbant stråk vilket innebär att gatan har möjlighet att omvandlas till en levande stadsmiljö samtidigt som gatan fortsätter att fylla en viktig lokal och regional trafikfunktion. Den föreslagna exploateringen i Sjöstadshöjden bedöms ligga i linje med

översiktsplanens intentioner. Projektet överensstämmer också med översiktsplanens mål om att minska den regionala obalansen med stor koncentration arbetsplatser i innerstaden och norrort genom att tillskapa ett ökat antal kontorsplatser i söderort.

Bostadsbebyggelse

Projektet överensstämmer med flera av stadens mål:

- markanvisa 10 000 lägenheter under 2019
- markanvisa bostäder i enlighet med 2013 års Stockholmsförhandling
- planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkeringar
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras
- minska behovet av bil i nyproducerade lägenheter
- använd den centrala stadens attraktionskraft (öp)
- Hammarbyvägen och Hammarby fabriksväg utvecklas till ett urbant stråk (öp)
- möjliggör värdeskapande kompletteringar (öp)
- tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential (öp)
- skapande av strategiskt samband mellan Hammarbyhöjden och Hammarby sjöstad och förtydligande av entré mot Nackareservatet (öp)

Lokaler

I projektet planeras för kontor som uppskattningsvis rymmer totalt cirka 5000 arbetsplatser. För att uppnå översiktsplanens intentioner om ett urbant språk planeras även för lokaler för centrumverksamhet i bottenvåning på kontorsbyggnader och vissa bostäder.

I projektet planeras även för en förskola med sex avdelningar i bottenvåningen på kvarter G.

Miljö

De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är buller, risk för vibrationsstörningar, dagvatten, markföroreningar, miljökvalitetsnormer för luft, bevarande av naturvärden och utveckling av ekosystemtjänster.

Projektet förutspås innebära betydande miljöpåverkan då den planerade exploateringen kan innebära intrång i Stockholms gröna infrastruktur.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Del av den föreslagna exploateringen sker på hårdgjord mark men övervägande del av den nya exploateringen kommer att ske på befintlig grönyta. Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen.

Under arbetet med programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagen har en avvägning gjorts mellan den ekologiskt värdefulla miljön och intentionerna i översiktsplanen samt de bostadspolitiska målen. Det bedömdes att de värden som skapas är större än de värden som går förlorade.

Genom att beakta existerande naturvärden i Hammarbyskogen och söder om Hammarbyvägen i samband med exploatering kan negativ påverkan på naturvärden och habitatnätverk i såväl Hammarbyskogen som Årstaskogen minimeras. Genom att bibehålla en sammanhållen skogsmark som värdekärna i området och därmed minimera fragmentering av livsmiljöer, förbättras också förutsättningar för att upprätthålla ekologiska spridningssamband mellan andra skogsområden i området.

Under detaljplaneprocessen kommer åtgärder att studeras vidare och konkretiseras.

Energihushållning

Bolagen har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla ”Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark” samt ha en energianvändning om högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2016-2019 ”Hållbar energianvändning”.

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 vidare under detaljplaneprocessen.

Påverkan på barn

Inom projektet planeras för en ny förskola om sex avdelningar. I Hammarbyskogen planeras för en ny förskola om sex avdelningar samt en ny grundskola för cirka 1200 elever och en idrottsplats. Enligt programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagen ska en parkmiljö utvecklas vid Solberget och Lejonberget i nära anslutning till exploateringsområdet. I programmet konstateras även att lek- och idrottsaktiviteterna samt porten till Nackareservatet ska utvecklas och tillgängliggöras. En omdaning av Hammarby fabriksväg och Hammarbyvägen kommer förbättra tillgängligheten, öka tryggheten och motverka barriäreffekter. Detta gynnar särskilt barn som tar sig mellan Hammarby Sjöstad och Hammarbyhöjden och även vidare in i Nackareservatet.

En barnkonsekvensanalys kommer att göras under planarbetet.

Jämställdhet

Kontoret bedömer att planerade insatser i området kommer att kräva en jämställdhetsanalys som dessutom tar fram och föreslår åtgärder som kan förbättra trygghet och öka de sociala värdena. Exempel på åtgärder som det redan nu finns planer för är en lekplats på en solig plats, trygghetshöjande åtgärder och bättre möjligheter att ta sig fram till fots, med cykel och med buss.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 24 månader. Mot bakgrund av detta och att genomförandet behöver inledas med åtgärder i allmän platsmark bedöms bolagens byggstarter kunna ske från år 2023-2024. Staden kommer att styra produktionsordningen. De första inflyttningarna uppskattas ske tidigast år 2025-2026.

Nästa beslutstillfälle infaller när resterande markanvisningar ska tas upp för beslut (kvarter A, C och E), preliminärt vid nästkommande nämndsammanträde. När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploatören ska

exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 3 2021.

Risker och osäkerheter

Följande risker och osäkerheter har identifierats i detta tidiga skede av projektet:

- **Bygglogistik:** Sjöstadshöjden är ett logistiskt utmanande projekt i ett område där omfattande exploatering och infrastruktursatsningar pågår och planeras under de kommande åren. Förutom angränsande bostadsprojekt i Hammarbyskogen och i kvarteret Påsen och Godsvagnen i Hammarby Sjöstad pågår även omfattande kontorsbebyggelse i Mårtensdal. I fastigheten Korphoppet 5 som ingår i exploateringsområdet kommer en arbetstunnel för tunnelbanan finnas under tiden för dess utbyggnad. Till dess kan bygget av den planerade bron inte genomföras. I samband med utbyggnaden av nya Östbergatunneln planeras även för en arbetstunnel i Hammarbyskogen.
- **Ledningsomläggningar:** En ombyggnad av Hammarbyvägen där denna sänks till Hammarby Fabriksvägs nivå är nödvändig att genomföra innan anvisningsområdet kan tillträdas av de byggande bolagen. En sänkning av Hammarbyvägen medför större ledningsomläggningar på sträckan, vilket är en påtaglig risk för projektets tidplan och genomförbarhet.
- **Södra länken mfl underjordsanläggningar:** Delar av exploateringsområdet tangerar skyddszoner för Södra länken som löper genom tunnel under området. En sprängplan kommer att behöva tas fram av de byggande bolagen tillsammans med staden.
- **Farligt gods:** Hammarbyvägen är en sekundär väg för farligt gods och omledningsväg för Södra länken. Skyddsavstånd från vägen och andra säkerhetshöjande åtgärder i fasad och konstruktion kan komma att bli aktuellt. Länsstyrelsens yttranden gällande skyddsavstånd kommer att ha stor påverkan på den tänkta exploateringen längs med Hammarbyvägen och Hammarby fabriksväg.
- **Skyfall och dagvattenhantering:** Åtgärder behöver vidtas för att hantera dagvatten och skyfall. Omfattningen på dessa åtgärder är inte helt klarlagd i detta tidiga skede

och det finns risk för att det krävs större åtgärder än vad som är bedömt i kalkylen.

- **Ekologiskt samband:** De planerade byggena utförs i en känslig miljö som är viktig för de ekologiska sambanden. Naturreservatet i Årstaskogen och Nackareservatet kommunicerar med ekologiska stråk och det passerar genom projektområdet. Projektet måste säkerställa att sambanden är intakta och inte förstörs av bebyggelse. Projektet ska om möjligt förstärka dem. En MKB kommer att tas fram i detaljplanen och en ekologisk inventering har gjorts i utredningsskede. Bebyggelse och infrastruktur kommer att utformas med avseende på resultaten i dessa utredningar.

Kommunikation

Berörda markanvisningsområden är föreslagen i det godkända programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagen som har tagits fram i samverkan med stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret och berörda stadsdelsförvaltningar.

Skarpnäcks stadsdelsförvaltning har uttryckt att de inte har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Södermalms stadsdelsförvaltning har förklarat att man har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen men då inga bostäder planeras inom Södermalms stadsdelsförvaltningsområde har frågan inte varit aktuell att gå vidare med.

Förutom exploateringsnämnden påverkar detta projekt även Skarpnäcks stadsdelsnämnd, Södermalms stadsdelsnämnd och trafikinämnden.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Skarpnäcks och Södermalms stadsdelsnämnd.

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 mnkr har avstämning skett med stadsledningskontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

Utveckling av Sjöstadshöjden följer översiktsplanens och programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagens visioner om en sammankopplad stad och ett urbant stråk längs med Hammarbyvägen. Del av den mark som anvisas är idag naturmark. En försiktig anpassning ska gälla för den nya bebyggelsen. Slutligt ställningstagande till projektet och dess utformning bör ske under planprocessen.

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder och kontor i ett bra kommunikationsläge samtidigt som det kan öka både trivseln och tryggheten i området.

Slut

Bilagor

1. Karta med markanvisningsområde
2. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal