

Handläggare
Agnes Skovdal
08-508 876 42

Till
Exploateringsnämnden
2019-12-12

**Markanvisning för idrottshall till
Stockholms stads fastighetskontor,
parkeringsgarage till Stockholms stads
parkerings AB, samt bostäder och lokaler
till Primula Byggnads AB, och
Sveafastigheter Bostad AB inom
fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 i
Hammarbyhöjden och Kärrtorp**

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för idrottshall inom fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 till Stockholms stads fastighetskontor och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för parkeringsgarage inom fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 till Stockholms stads parkerings AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
3. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder och lokaler inom fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 till Primula Byggnads AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
4. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder och lokaler inom fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 till Sveafastigheter Bostad AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Växel 08-508 276 00
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Johan Castwall
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Jonas Norberg
Enhetschef

Sammanfattning

På Nytorps gärde, som gränsar till stadsdelarna Hammarbyhöjden, Björkhagen och Kärrtorp, föreslås bebyggelse om totalt 615 bostäder, varav 310 bostadsrätter och 305 hyresrätter, 3 förskolor, 1 idrottshall, 1 livsmedelsbutik samt flera små lokaler i bottenvåningarna. I projektet ingår investeringsutgifter för utbyggnad av allmän platsmark. Ny bebyggelse utvecklas i de västra delarna av gärdet för att skapa en mer stadsmässig miljö och ett tydligare möte mellan gärdet och Åstorpsringen samt Dalens sjukhus. Nytorps gärde utvecklas till stadsdelspark med aktiviteter för alla åldrar i de västra delarna i anslutning till den nya bebyggelsen. Nytorps gärdes stora öppna landskapsrum och siktlinjer förstärks och utvecklas. Kopplingen mellan Slakthusområdet och Nackareservatet förstärks.

Markanvisningsförslaget ingår i, och stämmer överens med, planerna i programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagen (Dnr 2012-10147). Programmet antogs av stadsbyggnadsnämnden 2016-06-16 och innehåller förslag på hur stadsdelarna kan utvecklas med ca 2 700 nya lägenheter. I dagsläget befinner sig projekten i olika projektfaser, från ännu ej startade till färdigställda och slutredovisade. Huvudparten av projekten befinner sig i planeringsfasen och har med andra ord inriktningsbeslut.

Sedan tidigare har projektet inriktningsbeslut och 6 av 10 kvarter är markanvisade. Inom ramen för detta ärende föreslås resterande 4 kvarter att markanvisas enligt:

- Fastighetskontoret föreslås få markanvisning för idrottshall. Marken avses upplåtas med tomträtt.
- Stockholms Parkering föreslås få markanvisning för parkeringsgarage. Marken avses upplåtas med tomträtt.

- Primula Byggnads AB, nedan Primula, föreslås få markanvisning för ca 70 bostadsrätter. Primula ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 19 200 kr per kvadratmeter ljus BTA.
- Sveafastigheter Bostad AB, nedan Sveafastigheter, föreslås få markanvisning för 120 bostadsrätter och 120 hyresrätter och kommersiella lokaler. Sveafastigheter ska efter fastighetsbildning förvärva marken för bostadsrättslägenheter för 19 700 kr per kvadratmeter ljus BTA. Marken för hyresrätter avses upplåtas med tomträtt.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden och markanvisningen följer de ekonomiska ramar som Exploateringsnämnden tidigare beslutat om.

Projektet bedöms vara genomfört till år 2028 och kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att betinga ett välbehövligt tillskott av bostäder.

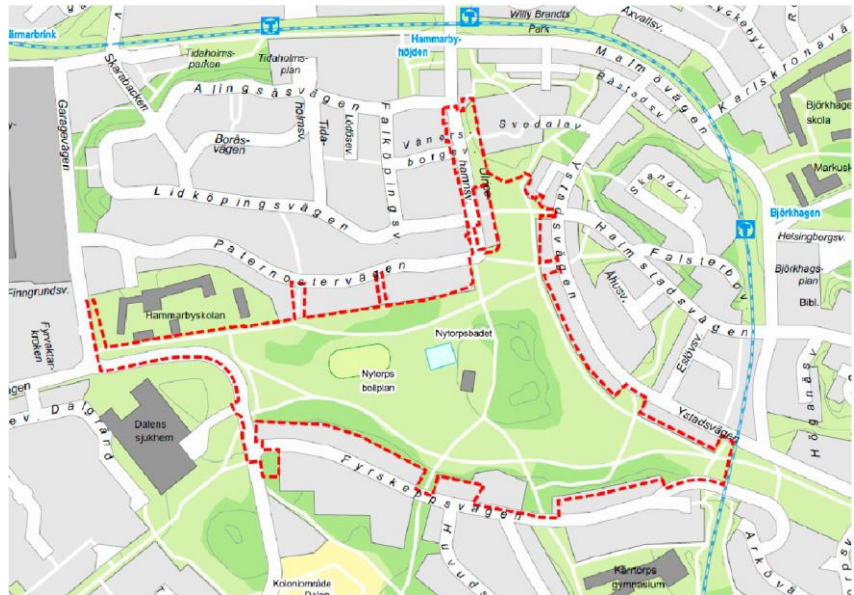
Bakgrund till markanvisningen

En utveckling av Nytorps gårde följer såväl intentionerna i översiktsplanen som det program som finns framtaget för Hammarbyhöjden och Björkhagen (Dnr 2012-10147). Detta godkändes i stadsbyggnadsnämnden den 16 juni 2016.

I exploateringsnämnden 2018-12-10 och kommunfullmäktige 2019-05-06 togs inriktningsbeslut för projektet Nytorps gårde som helhet och de första 305 lägenheter och 3 förskolor markanvisades.

Inom detta beslut föreslås resterande 310 lägenheter, idrottshall, parkeringsgarage och kommersiella lokaler att markanvisas.

Bebyggelsen i det aktuella markanvisningsförslaget överensstämmer med programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagen och utgör en av programmets tre stora utbyggnads-etapper. Nytorps gårde utvecklas till stadspark med fler aktiviteter för besökare i alla åldrar. Den västra delen av gårdet utvecklas med ny stadsmässig bebyggelse för att knyta samman Nytorps gårde med omkringliggande stadsdelar och för att minska Åstorpsringens storskalighet. I projektet planeras för ca 615 nya bostäder, 3 nya förskolor, 1 ny idrottshall, 1 ny livsmedelsbutik samt kommersiella lokaler i bottenvåningarna på flera av kvarteren.



Figur 1. Orienteringskarta med planområdet ungefärligt markerat.

För kvarter A, B, C, D, E, G och H, har ett jämförelseförfarande genomförts, se Bilaga 1. De byggherrar som sedan tidigare hade lämnat en markanvisningsansökan inom området bjöds in att delta genom en förnyad markanvisningsansökan. Totalt inkom 49 ansökningar inom ramen för jämförelseförfarandet som utvärderades efter projekttid, referensprojekt och social hållbarhet. Kvarter A, C, E och H markanvisades i samband med inriktningsbeslutet.

I kvarter B föreslås en idrottshall, i kvarter D och G föreslås bostäder och i kvarter F föreslås bostäder, livsmedelsbutik, kommersiella lokaler samt ett gemensamt parkeringsgarage.

Totalt inom projektet planeras det för 50 % bostadsrätter och 50 % hyresrätter.

I de omkringliggande områdena Hammarbyhöjden, Björkhagen och Kärrtorp finns i huvudsak flerbostadshus där ca 60 % är bostadsrätter.

Inom programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagen pågår ett flertal projekt som befinner sig i olika faser. De största pågående projekten är:

- Hammarbyskogen med ca 400 lägenheter markanvisade.
- Kärrtorps IP med ca 600 lägenheter markanvisade.

- Fäholmaskogen med ca 400 studentlägenheter markanvisade.
- Utöver detta pågår en rad mindre projekt, som befinner sig i olika faser, från ännu ej påbörjade till färdigställda.

Tidigare beslut

Vid sammanträdet 2014-08-28 fattade exploateringsnämnden ett reviderat utredningsbeslut för programmet Hammarbyhöjden och Björkhagen. Det ursprungliga utredningsbeslutet fattades på delegation. Nämnden besvarade samtidigt samrådet för programmet. Nytorps gärde ingår där som ett prioriterat bebyggelseområde.

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

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning 2018-03-22.

I exploateringsnämnden 2018-12-10 fattades beslut om markanvisning och inriktningsbeslut för projektet.

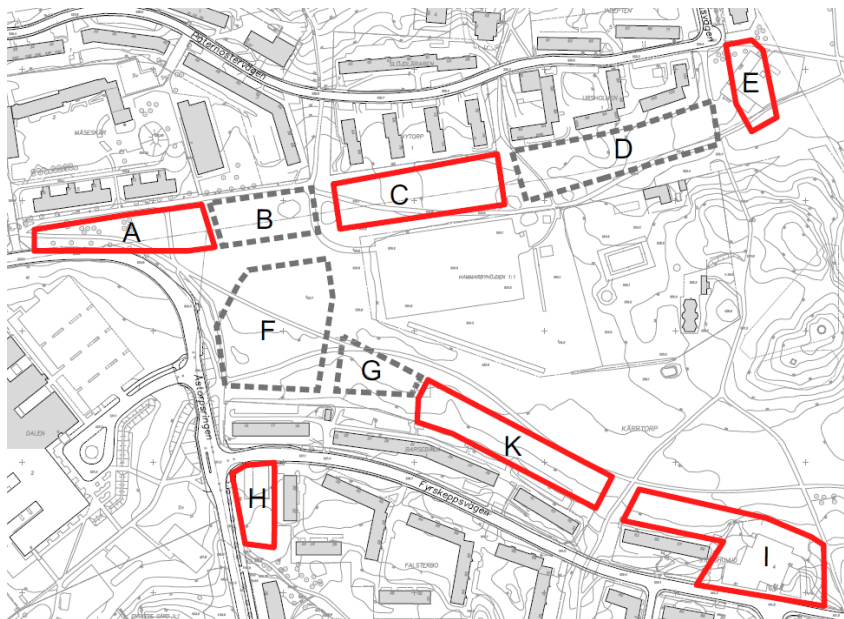
Markanvisning

Projektet innehåller totalt nybyggnation av ca 615 lägenheter i flerbostadshus, 3 förskolor om totalt 20 avdelningar, 1 idrottshall, 1 livsmedelsbutik, flertalet småkommersiella lokaler i bottenvåningarna och ett för flera kvarter gemensamt underjordiskt garage.

Inom ramen för ett tidigare beslut 2018-12-10 markanvisades 305 lägenheter, 3 förskolor och ett flertal små kommersiella lokaler i bottenvåningarna.

Inom ramen för detta beslut markanvisas ca 310 lägenheter, en idrottshall, ett större gemensamt parkeringsgarage, en livsmedelsbutik samt ett flertal små kommersiella lokaler i bottenvåningarna.

I nedanstående figur framgår vilka kvarter som markanvisas i och med detta beslut och vilka kvarter som markanvisats i ett tidigare skede.



Figur 2. Skiss på kvartersindelningen av Nytorps gårde. Kvarter markerade med heldragen linje är markanvisade enligt tidigare beslut. Kvarter markerade med streckad linje föreslås markanvisas i och med detta beslut.

Ortofoto med markanvisningsområden framgår av Bilaga 1.

Valet av byggherrar har gjorts efter ett jämförelseförfarande där alla byggherrar som visat intresse för platsen bjöds in att skicka in en förnyad ansökan. Ansökningarna utvärderades utifrån hur väl projektidén bedömdes bidra till mål och vision för området, respektive hur väl den bedömdes bidra till social hållbarhet för området. Referensprojekt utvärderades utifrån huruvida bolaget hade erfarenhet av kvalitativa bostadsprojekt med avseende på; komplettering i smalhusområden, möte med park, aktiva bottenvåninga och arkitektonisk kvalitet. Totalt inkom 49 markanvisningsansökningar inom ramen för jämförelseförfarandet.

Markanvisningarna inom detta beslut föreslås enligt följande:

- Kvarter B – Fastighetskontoret. Idrottshall.
Tomträttsupplåtelse.
- Kvarter D – Primula. 70 bostadsrätter. Kommersiella lokaler i del av bottenplan. Försäljning. Pris 19 200 kr per kvadratmeter ljus BTA. Parkeringsköp i kvarter F.
- Kvarter F, G – Sveafastigheter. 120 bostadsrätter och 120 hyresrätter. Kommersiella lokaler inklusive en livsmedelsbutik. Försäljning av bostäder upplåtna med bostadsrätt (pris 19 700 kr per kvadratmeter ljus BTA).

Tomträttsupplåtelse för bostäder upplåtna med hyresrätt.
Parkeringsköp i kvarter F.

- Kvarter F – Stockholm Parkering. Gemensamt parkeringsgarage för kvarter B, C, D, F, G och K, samt vid behov för kvarter A, E och H.

Antal lägenheter och lokaler är ungefärliga och kan komma att justeras under planprocessen. Parkeringsköp kommer att ske i ett underjordiskt garage i kvarter F som anordnas av Stockholm Parkering.

Inom de ovan beskrivna markanvisningarna planeras 310 lägenheter, 1 idrottshall, 1 större gemensamt parkeringsgarage, en livsmedelsbutik samt kommersiella lokaler i bottenvåningarna.

Sedan tidigare är 305 lägenheter, 3 förskolor och kommersiella lokaler i bottenvåningarna markanvisade. Inga ytterligare markanvisningar är i nuläget planerade inom projektet.

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.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Expertrådet har godkänt ärendet vad gäller bostäder 2019-06-04 och kommer att behandla ärendet vad gäller övriga lokaler 2019-08-22 (dnr E2016-03668).

Ekonomiska konsekvenser för staden

Ekonomiska konsekvenser har presenterats i samband med inriktningsbeslut för Nytorps gårde, dnr: E2018-03957, som togs av exploateringsnämnden 2018-12-10, följt av beslut i kommunfullmäktige 2019-05-06.

Markanvisningen följer de ekonomiska ramar som tidigare är beslutade. Projektet förväntas ge ett överskott till staden. Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 250 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca

513 mnkr och består främst av nya gator, torg och parkområden samt ledningsflyttar. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 159 % och försäljningsinkomster beräknas till 643 mnkr.

För ytterligare ekonomiska detaljer hänvisas till ovan nämnt inriktningsbeslut.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Bostadsbebyggelse

- markanvisa 10 000 lägenheter under 2019
- markanvisa minst 5 000 hyresrätter
- mångfald av upplåtelseformer
- markanvisa 2 300 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
- möjliggör värdeskapande kompletteringar (öp)
- tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential (öp)
- utveckla Nytorps gårde som stadsdelspark och mötesplats genom fler idrottsanläggningar och verksamheter samtidigt som fler bostäder kan byggas och den stora och öppna parkdelen i mitten av parken utvecklas med fler aktiviteter för besökare i alla åldrar (öp)
- öka orienterbarheten inom stadsdelen med sammanhängande gång- och cykelvägar (öp)

Lokaler

I projektet planeras för 3 nya förskolor om totalt 20 avdelningar. SISAB kommer att bygga en fristående förskola och övriga två kommer att inrymmas i bottenvåningarna i kvarter E och I.

I kvarter B bygger Fastighetskontoret en ny idrottshall och i kvarter F bygger Stockholm Parkering ett gemensamt parkeringsgarage. I kvarter F planeras också en livsmedelsbutik och i bostädernas bottenvåningar planeras lokaler.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är rekreation, grönstruktur, landskapskaraktär, ekologiska värden, dagvatten, skyfall, yt- och grundvatten, klimatförändringar (förhöjda vattennivåer).

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på fornlämningar, kulturmiljö, buller, luftkvalité, markföroreningar, skyddsavstånd (miljöfarlig verksamhet, transport farligt gods, kraftledning).

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen.

Nytorps gårde är en viktig grönyta för rekreation men enligt den kartläggning som är gjord inom programmet så har den inga större ekologiska värden. Den centralt placerade kullen som har ett ekologiskt värde kommer finnas kvar. En naturvärdesinventering kommer att göras inom projektet.

Som kompensation för de gröna ytor som tas i anspråk kommer kompensationsåtgärder att göras, dels är det tänkt att de ekologiska värden som finns längs gårdets östra och södra kanter ska förstärkas. Det innefattar exempelvis ett ek- och hasselsamband.

Ur rekreativ synvinkel så kommer utvecklingen av den östra delen av gårdet att göras med en ansats att parken i större utsträckning ska locka besökare i alla åldrar och för att främja jämställdhet.

Under detaljplaneprocessen kommer åtgärderna studeras vidare och konkretiseras

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2016-2019 ”Hållbar energianvändning”.

Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön ska ske med 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.

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området som bebyggs har inte stora terrängskillnader.

Påverkan på barn

Flera nya förskolor och en möjlig utveckling av befintlig skola innebär bättre förutsättningar för barnomsorg. Omvandlingen av tillfälliga förskolepaviljonger till permanenta innebär en bättre miljö för barnen. Barnen som går i Hammarbyskolan Södra kommer att få lite längre till parken där de har utomhusidrott. De förbättringar som planeras i gång- och cykelnätet, utveckling av tryggare och säkrare gator och parker bedöms ha en positiv inverkan på barnens liv. Tillgången till friytor kommer att minska något på Nytorps gärde då ny bebyggelse tillkommer. Nytorps gärde bedöms kunna bli mer tillgängligt och bedöms få en lugnare och tryggare miljö för barn och unga.

En barnkonsekvensanalys kommer att göras under planarbetet.

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 planerfasen och detaljplanarbetet kommer att pågå i ytterligare cirka 2,5 år. Mot bakgrund av detta planeras byggstart till år 2022 och första inflyttning bedöms till år 2024. Sista inflyttning beräknas till 2028.

Nästa beslutstillfälle infaller då överenskommelse om exploatering ska träffas med berörda exploitörer. Då ska

exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske hösten 2021 för projektet som helhet.

Risker och osäkerheter

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

- **Överklagande av projektet**

Det finns risk för att projektet försenas på grund av överklaganden. Utöver att tiden för projektet förlängs så innebär det kostnad för staden, sett till nettonuvärdet. Då projektet berör många människor och eftersom det finns ett lokalt motstånd så bedöms det som en stor risk för överklaganden i planprocessen.

- **Skyfall och dagvattenhantering**

Projektet har kalkylerat med att 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 bedömt i kalkylen.

- **Markförhållanden och grundvatten**

Kostnaden för genomförande av Stadens åtaganden på allmän plats och ledningsflyttar är osäkra. I området finns lera och indikationer på ytligt grundvatten men de exakta markförhållandena är ännu ej klarlagda. I kalkylen har antaganden gjorts om markens beskaffenhet. Det finns risk att mer markförstärkningar än beräknat kommer att krävas eller att åtgärder behövs för att hantera vatten under schaktarbetena.

- **Markpriser**

En stor del av projektets inkomster kommer från markförsäljning. Om markpriserna sjunker så kommer projektets inkomster att minska.

- **Bygglogistik, teknisk försörjning och tidplan**

Nytorps gärde är ett av flera projekt inom Skarpnäcks stadsdelsnämndsområde. Inom stadsdelsområdet planeras det i dagsläget för drygt 8 000 nya bostäder vilket medför ca 16 000 nya invånare. Det stora antalet bostäder genererar behov av lösningar för bland annat byggtrafik och logistikplanering. Planeringen för utbyggnad av infrastruktur för teknisk försörjning såsom fjärrvärme, el samt vatten- och

avlopp utförs av de ledningsdragande bolagen. Den ökade belastningen på befintliga nät som de nya bostäderna medför innebär att ledningsbolagen behöver agera långsiktigt och samordnat.

Det finns ett begränsat antal möjliga byggvägar in till området. Inom projektet Nytorps gårde påverkas en av dessa då Åstorpsringen ska byggas om. Dessutom kommer andra infartsvägar påverkas då de ledningsdragande bolagen ska förstärka sina nät i området. Utifrån detta finns det risk för att tidplanen behöva anpassas till andra projekt i området och att mer resurser kommer att krävas för att hantera den logistiska lösningen. Exploateringskontoret har inrättat ett samordningsforum mellan de olika projekten i området för att hantera denna fråga. Det är dock för tidigt för att kunna bedöma exakt vilka åtgärder som kommer att behöva vidtas, och om tidplanen påverkas.

Kommunikation

Nytorps gårde är ett utpekad utvecklingsområde i det godkända programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagen som har tagits fram i samverkan med stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret, stadsdelsförvaltningen, utbildningsförvaltningen och idrottsförvaltningen.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har behov av sex bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Den berörda byggherren är informerad om stadsdelsförvaltningens behov och projektet följer upp att detta också genomförs.

Förutom exploateringsnämnden påverkar detta projekt även fastighetsnämnden, idrottsnämnden, utbildningsnämnden, Skarpnäcks stadsdelsnämnd och trafiknämnden.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Skarpnäcks stadsdelsnämnd, fastighetsnämnden, idrottsnämnden, utbildningsnämnden och trafiknämnden.

Kontorets sammanfattande bedömning

En utveckling av Nytorps gårde följer översiktsplanen och programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagens visioner om

den centrala stadens utvidgning. Kontoret ser positivt på projektet som ger ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge.

Då projektet är utpekat i programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagen så är det väl förankrat såväl inom staden som med allmänheten.

Slut

Bilagor

1. Ortofoto