

**Handläggare**  
Christina Winberg  
08-508 262 66

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2022-02-17

## **Markanvisning för vård- och trygghetsboende inom fastigheten Sommaren 10 och del av Södermalm 11:23 inom Södermalm till Einar Mattsson Projekt AB**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för vård- och trygghetsboende inom fastigheten Sommaren 10 samt del av Södermalm 11:23 till Einar Mattsson Projekt AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Johan Castwall  
Förvaltningschef

Sara Lundén  
Avdelningschef

**Exploateringskontoret**  
Projektutveckling Västerort,  
Innerstaden och Stora projekt

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 262 66  
Växel 08-508 276 00  
christina.winberg@stockholm.se  
exploateringskontoret.expl@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
start.stockholm

Kajsa Ek  
Enhetschef

## Sammanfattning

Fastigheten Sommaren 10 är upplåten med tomträtt till Einar Mattsson Byggnads AB. Fastigheten är belägen inom östra Södermalm, i hörnet Alsnögatan/Tegelviksgatan, nära Hammarby Kanal och Danviksbron. På andra sidan Tegelviksgatan finns projektet Persikan, som är under produktion med ca 1240 lägenheter där även Einar Mattsson har en markanvisning.

Einar Mattsson Projekt AB, dotterbolag till Einar Mattsson AB, har ansökt om markanvisning inom Einar Mattsson Byggnads ABs befintliga tomträtt Sommaren 10 samt på intilliggande fastighet Södermalm 11:23 som ägs av Staden. Ansökan avser vård- respektive trygghetsboende med ca 90 respektive 30 lägenheter och med en tillkommande yta på ca 9 900 kvm ljus BTA vilket totalt ger drygt 11 000 kvm BTA. För projektet föreslås fortsatt tomträttsupplåtelse. Fastigheten är enligt gällande detaljplan angiven med Q, dvs. kulturresevat, men ingen användningsbestämmelse finns i övrigt. Befintlig byggnad på fastigheten är Hovings malmgård, uppförd 1780. Byggnaden omfattar ca 1150 kvm BTA. Den har under det gångna året varit föremål för grundförstärkning. Tomträttshavaren avser att framöver rusta upp malmgården. Den avses ingå som del av det föreslagna boendet med bl. a administrationslokaler, kök och matsal. Totalt kan projektet ge ett tillskott på ca 100 arbetsplatser.

För att kunna genomföra exploateringen önskar byggaktören att två obebyggda markområden inom stadens fastighet Södermalm 11:23 som gränsar till Sommaren 10, regleras över till och utökar tomträtten med cirka 1 100 kvm. Genomförandetid för projektet bedöms vara 2025-2027.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

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

Kontoret anser att projektet kan ge ett välbehövligt tillskott av bostäder för vård- och trygghetsboende i innerstaden enligt stadens budgetmål och med ett bra kommunikationsläge.

Samtidigt bedöms det innebära ekonomiska möjligheter att bevara den befintliga byggnaden för framtiden.



Figur 1. Ortofotokv. Sommaren, Hovings malmgård markerad

## Bakgrund till markanvisningen

Fastigheten Sommaren 10 är belägen inom området södra Sofia inom östra Södermalm vid hörnet Tegelviksgatan/Alsnögatan och nära Folkungagatan och Hammarby kanal.

Inom Södra Sofia var år 2020 antalet bostäder i flerbostadshus 6611 st, antalet bostäder i småhus var 19 st.

Andelen små lägenheter (upp t o m 2 rok) var i området 57 % (3616 st) medan andelen stora lägenheter var 43 % (2732 st).

Ägarfördelningen 2020 i Södra Sofia avseende bostäder var:

allmännyttan	15 procent
övriga hyresrätter	25 procent
bostadsrätter	60 procent

För Sommaren 10 gäller en detaljplan enligt vilken byggnad och mark anges som kulturresevat, Q. Det finns ingen specifikt angiven användning avseende byggnaden eller marken.

Fastigheten är upplåten med tomträtt sedan 1979. Einar Mattsson Byggnads AB köpte tomträtten år 2000. För avgäldsreglering gäller tidsperioder om tio år. På fastigheten finns en byggnad, Hovings malmgård, uppförd 1780. Byggnaden som omfattar ca

1150 kvm BTA har varit privatbostad och även ingått som del av Liljeholmens stearinfabrik. Byggnaden har de senaste åren stått tom och är i behov av upprustning. Grundförstärkning har utförts under det senaste året och beräknas vara klar till årsskiftet 2021-22. Tomträttsavgälden för befintlig byggnad uppgår från och med 2019-10-01 till 326 000 kr/år. Avgälden har enligt sidoavtal nedsatts till 240 000 kr/år (from 2019-10-01) under förutsättning att tomträttshavaren färdigställt nödvändiga grundförstärkningsarbeten före 2021-12-31.

Einar Mattsson avser att rusta upp byggnaden. De har sökt en framtida användning och har nu genom Einar Mattsson Projekt AB, nedan kallat EM, inkommit med en ansökan om markanvisning för tillkommande bebyggelse inom tomträtten med totalt ca 120 lägenheter i vård- och trygghetsboende. F n är förutsättningen en flytt av ett befintligt vårdboende i en annan del av Stockholm till Södermalm och Sommaren 10 med viss utökning av storleken på boendet.

Bolaget har under de senaste 10 åren erhållit 17 markanvisningar inom Stockholms kommun om totalt 1190 lägenheter och under 2020 fyra markanvisningar i södra Stockholm varav en avser en utökning i kvarteret Persikan på andra sidan Tegelviksgatan, mittemot Sommaren 10.

Ingen annan aktör har sökt markanvisning inom aktuellt område.

Tidigare markanvisningar inom Södermalm är framförallt närbelägna projektet Persikan som bebyggs med ca 1240 nya lägenheter, lokaler, förskolor och park efter rivning av SL:s tidigare bussdepå mellan Barnängsgatan och Tegelviksgatan. Sju nya bostadskvarter totalt varav fem byggaktörer har haft byggstart. Byggstarter och inflyttningar sker i etapper och området beräknas vara klart 2025.

Nära Persikan ligger projektet Färgarplan där 50 lägenheter markanvisades redan 2014 till Folkhem AB. Plansamråd planeras till kvartal 1-2 2022 och antagande av planen till slutet av 2023.

### **Tidigare beslut**

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen till exploateringsnämnden i detta ärende. Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning 2021-12-20.

## Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 30 lägenheter i trygghetsboende samt ca 90 lägenheter i vårdboende. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt. Den befintliga byggnaden avses efter upprustning kunna användas främst till administration för boendet, kök och matsal m.m.

EM önskar att två obebyggda, triangelformade markområden inom Södermalm 11:23, som gränsar till Sommaren 10, ska regleras över till och ingå i tomträtten. De utgörs idag av parkmark mot Tegelviksgatan i väster respektive kvartersmark mot Alsnögatan i söder som enligt detaljplan är prickad mark och inte får bebyggas, Områdena, rödmarkerade på kartan nedan, omfattar totalt ca 1100 kvm tomtarea.



Figur 2. Skissen visar projektets föreslagna utformning.

De nya byggnaderna föreslås placeras längs Alsnögatan samt på malmgårdens södra sida. Där skapas en ny innergård för de äldre i boendet. De nya byggnadernas volymer och gestaltning trappas ned söderut. En ny stadsgata skapas längs Alsnögatan ned mot vattnet. Delar av vårdbyggnaderna kommer att ligga på mark där tidigare fabriksbyggnader varit placerade vilket anknyter till den kulturhistoriska industrimiljön. Från promenadstråket utefter Hammarby kanal föreslås möjlighet till inblick mot malmgården genom en öppen portik i söder.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggaktören enligt detta utlåtande.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. I markanvisningen avses en fortsatt tomträttsupplåtelse som utökas med en bruttoarea för tillkommande byggnader om ca 9 900 kvm ljus BTA med användning för vård- och trygghetsboende vilket totalt ger drygt 11 000 kvm BTA. Avgälden sätts enligt KF:s beslut om tomträttsavgälder för bostäder.

Bilparkering bör i första hand anordnas inom kvartersmark i underjordsgarage. Möjlighet till anslutning till befintlig eller framtida sopsugsanläggning i området kommer utredas vidare. EM ska följa stadens gällande hållbarhetskrav som bifogas markanvisningsavtalet.

## Planbeställning

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

## Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret.

Eventuellt tillkommande mark i projektet avses upplåtas med tomträtt. Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden men det finns en rad faktorer som kan påverka projektet och dess utformning (se Risker och osäkerheter). Det är svårt att i detta tidiga skede förutse stadens totala utgifter i projektet.

## Hur projektet uppfyller stadens mål

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

## Bostadsbebyggelse

- markanvisa 10 000 lägenheter under 2022
- markanvisa 5 000 hyresrätter

- markanvisa 4 000 bostäder i enlighet med 2013 års Stockholmsförhandling
- markanvisa 300 seniorbostäder upplåtna med hyresrätt
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras
- möjliggöra värdeskapande kompletteringar (öp)
- inom stadsutvecklingsområde för omvandling (öp)

## Arbetsplatser och lokaler

I projektet föreslås boende för personer i vård- och trygghetsboende, det är en verksamhet som också innehåller arbetsplatser.

## Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. Miljökonsekvenser bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen.

- Fastigheten Sommaren 10 har av stadsmuseet blåklassats vilket innebär bebyggelse av synnerligen högt kulturhistoriskt värde. I detaljplan har den åsatts planbestämmelse Q, kulturresevat. Byggnaden får inte rivas, exteriören inte förvanskas och byggnaden ska underhållas med traditionella material och metoder. Det kulturhistoriska värdet behöver utredas under planprocessen. Detta gäller även för marken, särskilt för trädgården norr om malmgården. Där finns flera skyddsvärda träd, t ex en stor ek och en trädallé. Inom gårdsytan söder om byggnaden finns parkeringsytor, gräsytor, häckar och äppelträd samt ett stort gullregn.
- Möjligheten att även i framtiden kunna passera genom kvarteret Sommaren behöver tas tillvara, vilket idag sker via x-område (för allmän gångtrafik) över Sommaren 10.
- Förekomst av markföroreningar i området då detta är tidigare industrimark. Mot söder och Hammarby kanal finns sedan lång tid tillbaka markfyllning som kan innehålla föroreningar. Markundersökningar behöver ske för att klarlägga förekomst av föroreningar och behov av åtgärder.
- Osäker förekomst av fornlämningar i området. Länsstyrelsen kontaktas angående eventuell arkeologisk utredning.
- Fastigheten är belägen nära Folkungagatan med mycket trafik mot Nacka o Värmdö, kollektivtrafik med bussar och Saltsjöbanan samt byggtrafik och transporter av farligt gods. Risk för störningar från trafikbuller och transporter av farligt gods samt områdets luftkvalitet behöver utredas vidare.

- Lågpunkt för dagvatten finns norr om byggnaden vilket innebär en skyfallsproblematik som behöver utredas i planarbetet.
- Vid planläggning återuppstår det generella strandskyddet. En bedömning av om det kan upphävas på nytt inom delar av planområdet behöver göras.

Kontoret bedömer att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på områdets rekreativa värden eller på områdets övergripande grön- och blåstruktur med flera närliggande parker och gångstråk längs Hammarby Kanal. Översvämningsrisken från Östersjön bedöms inte medföra risker för tillkommande bebyggelse, vilken förutsätts ligga över +2,25 m i RH2000. Projektet är inte lokaliserat nära industri/störande verksamhet och inte i närhet av luftburen kraftledning.

### Kompensation för ianspråktagen grönyta

Grönyta/parkmark föreslås tas i anspråk i den NV delen av området. I den södra delen tas kvartersmark i anspråk, prickad mark som inte får bebyggas. Kontoret har bedömt att dessa båda ytor bör kunna läggas till befintlig tomträtt. Marken omfattar ca 1100 kvm av stadens fastighet Södermalm 11:23. Kompensation för ianspråktagen grönyta utreds i planprocessen.

### 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 stads miljöprogram 2020-2023.

### Tillgänglighet

Enligt förslaget avses området användas för äldre i vård- och trygghetsboende. All planering av den yttre miljön, som t ex vistelseytor och entréer, 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. Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Området som bebyggs har mindre terrängskillnader.



## Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha negativ inverkan på barn. En större del av den norra delen av fastigheten föreslås bli kvar som obebyggd grönyta vilket bör vara positivt för barnen i området.

## Jämställdhet

Ett jämställdhetsperspektiv ska finnas med tidigt i planeringen i syfte att synliggöra och analysera vilka konsekvenser projektet får för kvinnor och män, flickor och pojkar. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Program för ett jämställt Stockholm 2018-2022. En större mångfald av funktioner i befintliga och nya byggnader bedöms kunna bidra till en mer jämställd stadsdel.

## Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 procent av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt bedöms stadens utgifter inte bli så stora att det finns förutsättningar att avsätta medel för konstnärlig utsmyckning.

## Genomförandefrågor

### Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca 2 år med början 2022. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till våren 2025 och första inflyttning till slutet av 2026. Nästa beslutstillfälle för nämnden bedöms infalla i samband med antagande av detaljplan, preliminärt kvartal 3, 2023, då överenskommelse om exploatering ska träffas med exploatören och genomförandebeslut vid behov tas av nämnden.

### Risker och osäkerheter

- Osäkra mark- och grundförhållanden i områdets södra del med ökande mäktighet av lera och även äldre utfyllnad av tidigare vattenområde kan påverka tidplan och utgifter.
- Ev behov av arkeologisk utgrävning inom området kan fördröja tidplanen och öka utgifterna.
- Placering av tillfart till och ev parkering inom tillkommande bebyggelse behöver utredas liksom framtida dragning av idag befintligt x-område för allmän gångtrafik genom fastigheten.
- Inom befintlig och tillkommande mark finns många ledningsdragningar vilket kommer att medföra behov av ledningsflytt och ev flytt av nätstation inom projektet.

## **Kommunikation**

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med i första hand stadsbyggnadskontoret och Södermalms stadsdelsförvaltning. Stadsdelsförvaltningen har uttryckt att de inom projektet inte har behov av ny förskola eller av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen.

Stadsdelsförvaltningen menar att de parkytor som tas i anspråk i förslaget inte har något egentligt vistelsevärde men väl värde för den biologiska mångfalden. De utgör också ytor möjliga att vidareutveckla för att t ex ta hand om dagvatten/skyfall. De är även särskilt värdefulla ur kulturhistorisk synvinkel då malmgårdens trädgård här finns nästan orörd från anläggningstiden.

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

## **Kontorets sammanfattande bedömning**

Kontoret anser att projektet kan ge ett bra tillskott av bostäder för vård- och trygghetsboende i innerstaden enligt stadens budgetmål, och med ett bra kommunikationsläge. Det bör finnas förutsättningar att få till en värdeskapande komplettering och en trygg plats i området.

Förslaget bedöms även innebära ekonomiska möjligheter att bevara den befintliga byggnaden för framtiden.

## **Slut**