

**Handläggare**  
Kristina Glitterstam  
08-508 876 72

Till  
Exploateringsnämnden  
2024-09-26

## Markanvisning för utbildning, idrottsändamål och kontor inom fastigheten Fryshuset 1 i Södra Hammarbyhamnen till Stiftelsen Fryshuset

### Förslag till beslut

- Exploateringsnämnden anvisar mark för utbildning, idrottsändamål och kontor inom fastigheten Fryshuset 1 till Stiftelsen Fryshuset och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Sverker Henrikson  
Biträdande förvaltningschef

Göran Carlberg  
Avdelningschef

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

### Sammanfattning

Stiftelsen Fryshuset har sökt markanvisning på fastigheten Fryshuset 1 för utbildnings- och idrottsverksamhet. Fryshuset bedriver sedan slutet av 90-talet ungdomsverksamhet i Hammarby sjöstad, samt har grund- och gymnasieskola i kvarteret. Fryshuset har behov av ytterligare ytor för att tillgodose efterfrågan på såväl utbildning som fritidsaktiviteter.

Fryshuset avser att på Fryshuset 1 uppföra en byggnad om ca 10 500 m<sup>2</sup> innehållande utbildning, idrott och kontor tillhörande skol- och idrottsverksamheten. Enligt markanvisningsansökan bedöms 60 procent av ytorna att användas för utbildning, 20 procent för idrott och 20 procent för administrativa delar kopplade till verksamheten.

Genomförandetiden bedöms till cirka fyra år från att markanvisningsavtal tecknas.

I området pågår flera stadsutvecklingsprojekt. Närmast finns kvarteret Mårtensdal där kontorsbebyggelse uppförs runt industriverksamhet och elnätstationer. Längre österut, utmed Hammarbyvägen, pågår planarbete för Sjöstadshöjden.

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.

Den totala projektutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, det vill säga lägre än 10 miljoner kronor.

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.

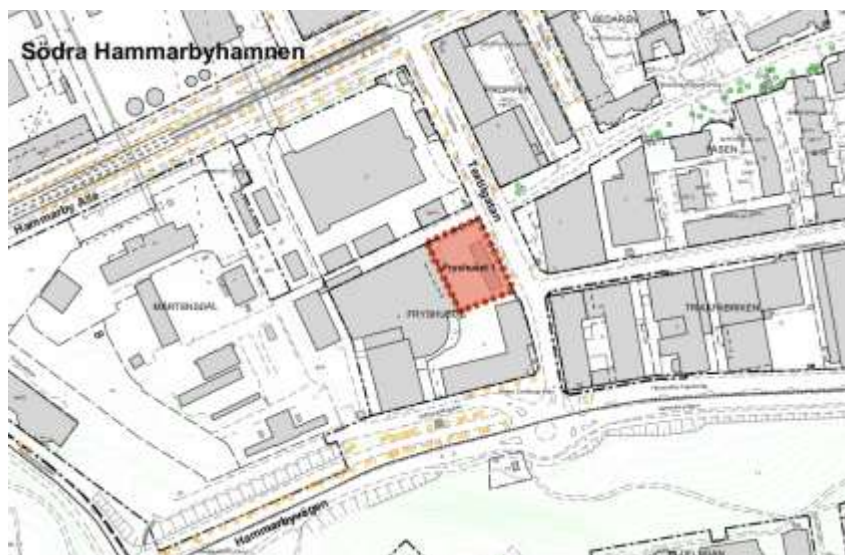
## **Bakgrund till markanvisningen**

Stiftelsen Fryshuset är tomträttsinnehavare av intilliggande fastigheten 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, musikutbildningar m.m. Stiftelsen ser fortsatt ökad efterfrågan på sin verksamhet och planerar att finnas kvar på platsen. De önskar utveckla verksamheten ytterligare genom

tillskapandet av en byggnad med lokaler för utbildningsverksamhet, idrottsändamål och kontor.

Gällande detaljplan för kvarteret anger användningsområde vuxenutbildning, idrottsändamål och kontor (dp 2000-06841-54). Föreslagen exploatering är förenlig med detaljplanen och ingen ny detaljplan behöver tas fram.

Fastigheten Fryshuset 1 är för närvarande obebyggd. Den har tidigare arrenderats ut för tillfälliga skolpaviljonger och byggbaracker.



*Figur 1. Markanvisningsområdet ligger på Textilgatan, intill Fryshusets befintliga lokal.*



*Figur 2. Kvarteret Fryshuset med fastigheterna Fryshuset 1, 2 och 3 markerade. Aktuell markanvisning gäller Fryshuset 1. Stiftelsen Fryshuset är tomträttsinnehavare till Fryshuset 3 och hyresgäster i Fryshuset 2.*

Stiftelsen Fryshuset föreslås anvisas mark för ny skol- och idrottsbebyggelse om cirka 10 500 m<sup>2</sup> BTA inom området. Direktanvisning föreslås, då Fryshuset bedriver fungerande verksamhet på fastigheterna intill. De behöver större lokalytor för att ha möjlighet till utveckling och expansion. Inga andra markanvisningsansökningar har kommit in på platsen. Idrottsförvaltningen har dock uttryckt intresse för platsen.

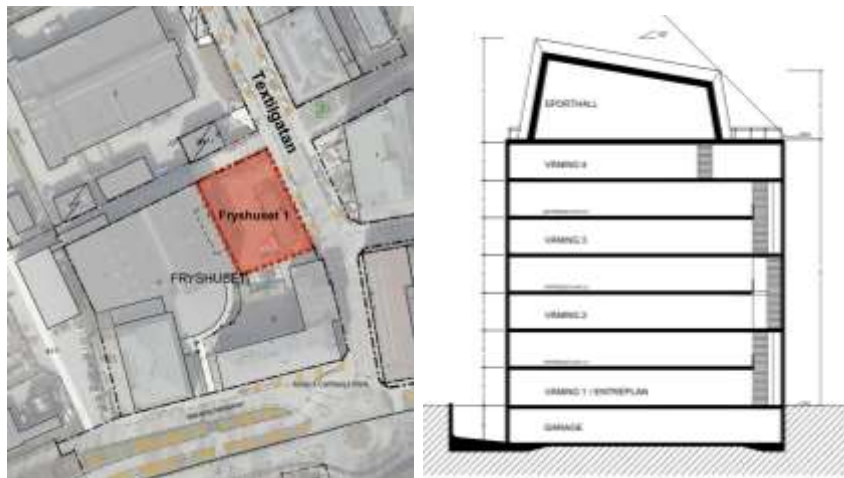
Kontroll har gjorts av bolagets kreditvärdighet och finansiella situation. Byggaktörens genomförandekraft, kvalitets- och miljöprofil och övriga krav enligt stadens markanvisningspolicy har bedömts. Stiftelsen Fryshusets genomförandeförmåga har bedömts vara tillfredställande då de i sin projektorganisation knutit till sig personer med erfarenhet av bygg- och fastighetsprojekt. Stiftelsen avser att täcka investeringskostnaden till huvudsaklig del genom donationer och har delvis fått löfte om sådana. Deras ambition är att genomföra projektet obelånat. Då Stiftelsens egna kapital understiger projektkostnaden och donationer i dagsläget inte är garanterade anses de för närvarande inte besitta tillfredsställande finansiell genomförandeförmåga. Enligt Stiftelsen har dock ett flertal donatorer uttryckt intresse för projektet och uppemot hälften av kapitalbehovet är redan säkerställt eller utlovat. Kontoret föreslår därför att Stiftelsen under markanvisningsperiodens första år återkommer med säkrad ekonomisk genomförandeplan.

## Tidigare beslut

Stiftelsen Fryshuset fick i maj 2023 en tidig markreservation för området för att utreda förutsättningarna för genomförande och finansiering. Ärendet godkändes av exploateringsnämnden 2023-05-11 och kontoret fick i uppdrag att återkomma med förslag till markanvisning.

## Markanvisning

Markanvisningen gäller nybyggnad av skol-, idrott- och kontorslokaler. Total volym är cirka 10 500 m<sup>2</sup> BTA.



*Figur 3. Markanvisningsområdet markerat på vänster ortofoto. Höger bild visar förslag på sektion; sju våningar och garageplan samt sporthall högst upp i byggnaden. Infart till garaget sker via portal i byggnaden och ramp på gården. Från ansökan om förhandsbesked, 2023-05-25.*

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att fastställas i bygglovsprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen rör tomträttsupplåtelse och gäller under två år från nämndens beslut.

Förslag till markanvisningsavtal bifogas detta tjänsteutlåtande.

Expertrådet har godkänt ärendet i december 2022 (dnr E2022-04626).

## **Ekonomiska konsekvenser för staden**

Projektbudgeten bedöms understiga 10 miljoner kronor varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna fattas på delegation inom kontoret.

Marken avses upplåtas med tomträtt. Tomträttsavgälden för kontor är bestämd till 846 kronor per m<sup>2</sup> BTA i prisläge 2024-01-01. Avgälden för utbildningsrelaterad verksamhet/föreningsverksamhet (kontorsytor) är bestämd till 423 kronor per m<sup>2</sup> BTA i prisläge 2024-01-01, vilket ska regleras i sidoavtal. Avgälden för skola/idrottshall är bestämd till 180 kronor per m<sup>2</sup> BTA i prisläge 2024-01-01.

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. Kostnader kan uppstå för VA-anlutningar och om marken är kraftigt förorenad. Det senare klarläggs vid stadens markmiljöprovtagningar. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett mindre överskott till staden.

## **Hur projektet uppfyller stadens mål**

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, 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**

Både utbildningsförvaltningen och idrottsförvaltningen behöver mer idrottslokaler i Hammarby sjöstad. Utbildningsförvaltningen har tre grundskolor i området som alla har underskott på eller helt saknar idrottslokaler. Idrottsförvaltningen ser ett stort behov av ytterligare idrottshallar med hänsyn till dagens situation samt förväntad demografisk utveckling. Utgångspunkten är att utbildningsförvaltningen önskar blockförhyra sina undervisningstimmar på dagtid i en eventuell nyetablering av idrottslokaler. För idrottsförvaltningens del är behovet av idrottslokaler påtagligt under kvällstid på vardagar samt helger. Stiftelsen Fryshuset är positiva till att samverka med utbildnings- och idrottsförvaltningen och att hyra ut de nya lokalerna till dem, vilket bekräftas i markanvisningsavtalet.

Antalet arbetsplatser i projektet uppskattas till 80.

## Social hållbarhet

Förslaget bidrar till socialt värdeskapande stadsutveckling på flera sätt.

- Målpunkter skapas på platsen. Verksamheten främjar möten och attraherar besökare från såväl närliggande stadsdelar som hela staden.
- Gatumiljön och tryggheten på platsen förbättras. Idag är tomten obebyggd och icke omhändertagen, vilket kan upplevas otrivsamt och otryggt. Den nya byggnaden med dess innehåll och levande bottenvåning innebär att gatumiljön förbättras och tryggheten ökar. Verksamheten kommer att locka besökare under såväl dag- som kvällstid.

## Jämställdhet och trygghet

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

Trygghetsmätningen 2023 visar för området små skillnader mellan könen. På Södermalm är andelen som känner sig mycket otrygga om de går ut ensamma en kväll i området eller i stort sett aldrig går ut ensam på kvällen, 6 procent. Enbart sett till kvinnor blir siffran 7 procent. I Södra Hammarbyhamnen är andelen 4 procent. Andel som i stor utsträckning upplever att det finns problem med mörka områden och dålig belysning i Södra Hammarbyhamnen eller i anknytning till området är mycket låg, cirka 4 procent.

## Barn

All planering och förändringar i den fysiska miljön som berör barn ska bedrivas så att barnrättsperspektivet belyses och beaktas. I detta projekt bedöms att barn berörs genom att möjligheterna till aktiviteter ökar då Fryshusets planerade verksamhet vänder sig till barn och ungdomar. Förslaget innebär ett tillskott av utrymmen för idrott, musik och utbildning, vilket är positivt ur ett barnperspektiv.

Utöver detta torde den förbättring i gatumiljön och ökad befolkning av platsen som beskrivs ovan, även upplevas positivt för barn i området.

## Tillgänglighet

Tillgänglighetsfrågorna kommer att bevakas i samband med bygglov. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att

vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Platsen som bebyggs har mycket små nivåskillnader.

## Miljömässig hållbarhet

### Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare är markföroreningar, skyfall och risk med avseende på närhet till farligt gods. Kontoret avser i samband med överenskommelse om exploatering ta fram en åtgärdsplan för markmiljö.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på trafik eller landskap.

### Kompensation för ianspråktagen grönyta

Ingen grönyta finns på platsen.

### 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

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Stiftelsen Fryshuset planerar sin byggstart till slutet av 2025 och första inflyttning bedöms till år 2027.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden. Genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation. Detta beräknas ske preliminärt kvartal 4 2026.

### Risker och osäkerheter

Risk finns att tidplanen som Stiftelsen presenterat kommer att försenas. Flera faktorer som är kostnadsdrivande är fortfarande okända, såsom grundläggningsförhållanden och förekomst av markföroreningar.

Stiftelsens tidplan innebär att projektet sammanfaller med bebyggelse på kvarteret Mårtensdal, där kontor planeras att uppföras utmed Hammarby allé och där större ledningsflyttar genomförs i förberedande syfte inför kommande



kontorsbebyggelse utmed Hammarbyvägen. Hur byggtrafiken från de olika projekten ska samordnas behöver studeras när systemhandlingen färdigställts, 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 till annan part.

## **Kommunikation**

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och idrottsförvaltningen.

Stadsbyggnadsnämnden har gett positivt förhandsbesked till bygglov.

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

## **Kontorets sammanfattande bedömning**

Kontoret ser positivt på projektet som innebär att befintlig utbildnings- och idrottsverksamhet på platsen kan finnas kvar och utvecklas. Samtidigt kan det bidra till ökad trivsel och trygghet i området.

Stiftelsen Fryshuset behöver återkomma med kompletterad beskrivning av finansiering av projektet, vilket förväntas kunna ske efter att beslut om markanvisning fattats.

## **Slut**

## **Bilaga**

1. Markanvisningsavtal