

Handläggare
Kristina Glitterstam
08-508 876 72

Till
Exploateringsnämnden
2025-03-27

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 i Skarpnäck till Studor Projektutveckling AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 till Studor Projektutveckling AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Göran Carlberg
Avdelningschef

Kajsa Ek
Enhetschef

Sammanfattning

Det aktuella markområdet ligger inom projekt Sjästadshöjden, söder om Hammarbyvägen. Markanvisningen syftar till att möjliggöra utveckling av bostäder.

Exploateringskontoret bjöd under hösten 2024 in till att lämna anbud på pris och fick 11 svar. Markanvisningen för bostäder föreslås gå till Studor Projektutveckling AB, nedan kallat bolaget, vilket inkommit med det högsta budet. Bolaget ska efter

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

fastighetsbildning förvärva marken för 24 700 kronor per m² ljus BTA.

Försäljningsinkomster beräknas till cirka 172 miljoner kronor. Expertrådet har godkänt ärendet 2025-02-13, dnr E2024-03975.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Arbetet med denna har pågått sedan 2016 och under våren 2022 var planen på samråd. Närmare innehåll och utformning för aktuellt kvarter kommer att prövas i fortsatt planprocess.

Kontoret ser positivt på markanvisningen. Bebyggelsen är av stor betydelse för projektet som bidrar till att binda samman stadsdelarna Hammarbyhöjden och Hammarby sjöstad.

Bakgrund till markanvisningen

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 koppla ihop Hammarby sjöstad och Hammarbyhöjden på ett bättre sätt än idag.

Tidigare beslut

Detta är det sjätte tjänsteutlåtandet inom ramen för projekt Sjöstadshöjden som behandlar nya markanvisningar.

Exploateringsnämnden och kommunfullmäktige har fattat reviderat inriktningsbeslut (2024-04-25 respektive 2024-09-04) omfattande 59 miljoner kronor. Utöver inriktningsbeslut har beslut om markanvisningar till följande bolag fattats:

Humlegården Norra City AB (kontor), Pionen AB (kontor), NCC Property Femtiotre AB (kontor), SSM Fastigheter AB (bostäder), Sveafastigheter bostads AB (bostäder), JM AB (bostäder), Korphoppet AB (kontor) och Familjebostäder AB (bostäder).

Besluten har fattats i exploateringsnämnden under år 2019, 2020 och 2021. Efter plansamrådet har NCCs byggrätt utgått. Fabege (tomträtsinnehavare genom Pionen AB samt Korphoppet AB) samt Humlegården Norra City AB har valt att inte förnya markanvisningsavtalen. Bolagsuppköp och bolagsomvandlingar innebär att följande byggaktörer återstår:

Stockholmsutsikt holding AB (bostäder), Sveafastigheter bostads AB (bostäder), JM AB (bostäder) och Familjebostäder AB (bostäder).

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning 2019-10-24.

Prisanbudsfordfarande

Under 2024 har detaljplanens struktur omarbetats för att uppnå mer effektiva och lättbyggda byggrätter söder om Hammarbyvägen. Lokalgatan har delvis fått en ny sträckning och delar av de kommersiella kvarteren har blivit ett bostadskvarter. Med smalare huskroppar kan byggnaderna stå i sin helhet ovan berg istället för i souterräng. På så vis behöver inte berg tas bort, byggnationen blir billigare och ytorna ljusare.

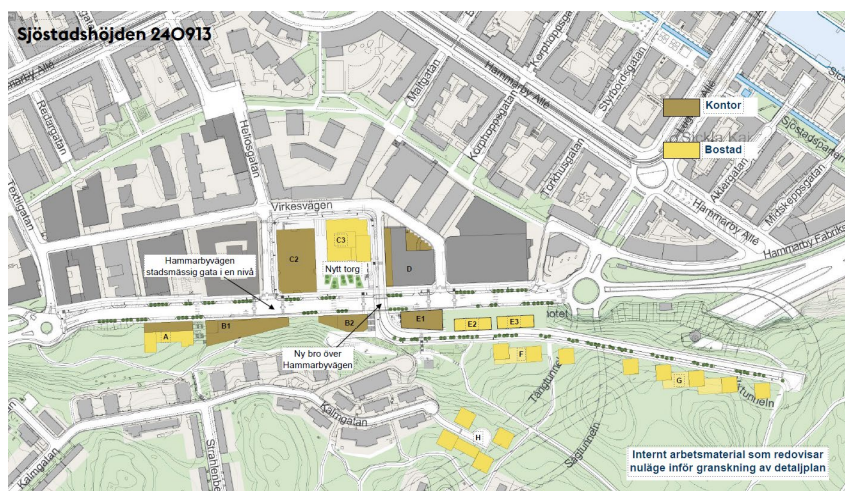


Fig 1. Sjöstadshöjden med planerad bebyggelse – bostäder i gult och kontor i brunt. Internt arbetsmaterial, inför granskning av detaljplanen.

För att hitta en aktör till det nya bostadskvarteret har kontoret genomfört en markanvisningstävling med prisanbudsfordfarande. Fordfarande bedömdes lämpligt då planprocessen kommit långt och kännedomen om platsen är god. Kontoret bjöd därför under tiden 11 oktober - 15 november 2024 in till att lämna anbud och fick 11 svar.

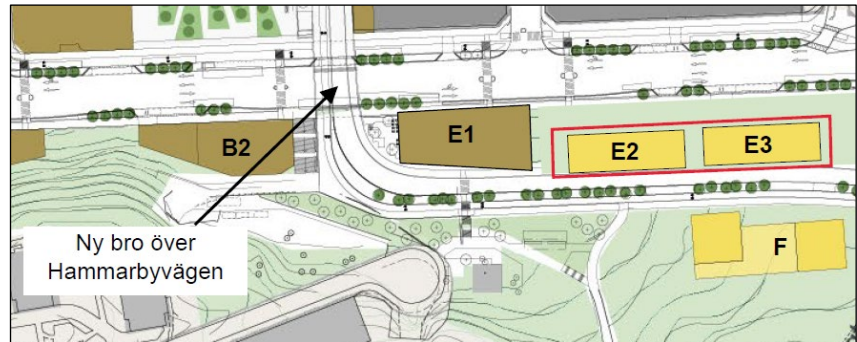


Fig 2. Ungefärligt markanvisningsområde markerat med röd begränsningslinje

Studor Projektutveckling AB (org.nr. 556788-4845), inkom med det högsta anbudet om 24 700 kronor per m² ljus BTA och har bedömts uppfylla kvalificeringskriterierna. De föreslås anvisa mark för ny bostadsbebyggelse om cirka 75 lägenheter inom området.

De fem högsta inkomna anbuden:

Anbudsgivare nr	Anbud i kronorm ² ljus BTA
8	24 700
5	22 323
1	22 100
4	20 300
9	20 110

Studor Projektutveckling AB är ett mindre bolag som bedriver affärsutveckling, konsultverksamhet inom fastighets-, arkitekt- och byggbranschen, samt äger och förvaltar fastigheter. Bolaget är onoterat och har sitt säte i Göteborg. Bolaget har främst genomfört projekt med småhusbebyggelse tidigare.

Studor Projektutveckling AB ägs av Studor Holding AB som i sin tur ägs av Studor AB. I markanvisningsavtalet säkerställs att Studor AB ställer ut garantier för dotterbolaget Studor Projektutveckling AB. Kontroll har gjorts av Studor ABs kreditvärdighet och finansiella situation. Byggaktörens genomförandekraft, kvalitets- och miljöprofil och övriga krav enligt stadens riktlinjer för markanvisning har bedömts. Studor ABs ekonomiska och erfarenhetsmässiga genomförandeförmåga har bedömts vara tillfredställande.

Detta är bolagets första markanvisning i Stockholms stad.

Markanvisning

Markanvisningen medför möjlighet för den vinnande anbudsgivaren, Studor Projektutveckling AB, att uppföra lägenheter i flerbostadshus i ett centralt läge i staden med utsikt över Södermalm och Nacka. Kontoret föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt. Planförslaget möjliggör för cirka 75 bostäder i två flerbostadshus om sex våningar. Den preliminära bruttoytan bedöms motsvara cirka 7 000 m² ljus BTA.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i fortsatt planprocess.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens riktlinjer för markanvisning.

Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Marken avses att säljas i samband med fastighetsbildning.

Expertrådet har godkänt ärendet 2025-02-13 (dnr E2024-03975).

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med Studor Projektutveckling AB i enlighet med detta utlåtande.

Markanvisningsavtalet innehåller utöver standardskrivelserna även överenskommelser som beskrivs här nedan:

- Byggaktörer som verkar i området ska arbeta enligt en produktionsplan som Staden tar fram. I produktionsplanen kommer också former för samarbeten med andra i området verksamma aktörer att bestämmas. Produktionsplanen tas fram i samarbete mellan Staden, Bolaget och övriga aktörer. Produktionsplaneringen kan komma att visa att byggstarter behöver senareläggas. Projektets tekniska komplexitet innebär att byggstarten ligger långt fram i tiden.
- En ombyggnad av Hammarbyvägen där Hammarbyvägen sänks till Hammarby Fabriksvägs nivå är nödvändig för genomförandet av projektet i sin helhet. En sänkning av Hammarbyvägen medför också större ledningsomläggningar på sträckan.
- Det aktuella markanvisningsområdet tangerar eventuellt skyddszoner för Södra länken som löper genom tunnel under området. I tillägg till detta finns bergrum med känslig teknisk utrustning i närområdet. Detta medför att

försiktig sprängning och möjligen också partier av sågning och/eller dardning kan komma att tillämpas. En sprängplan kommer att behöva tas fram av Bolaget tillsammans med Staden.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på markanvisningen, som är ett viktigt steg i att förverkliga projekt Sjöstadshöjden. Markanvisningsområdet ingår i det reviderade inriktningsbeslutet för Sjöstadshöjden som kommunfullmäktige fattade beslut om 2024-09-24.

Exploateringen är av stor betydelse för stadens mål om att binda samman stadsdelarna Hammarbyhöjden och Hammarby sjöstad.

Slut

Bilagor

1. Ortofoto
2. Anbudsunderlag