

Handläggare
Kristina Glitterstam
08-508 876 72

Till
Exploateringsnämnden
2026-04-23

Överenskommelse om exploatering med tomträtt, för utbildnings- och idrottsändamål inom fastigheten Fryshuset 1 i Södra Hammarbyhamnen med Stiftelsen Fryshuset

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden beslutar att godkänna överenskommelse om exploatering med tomträtt med Stiftelsen Fryshuset inom fastigheten Fryshuset för projekt Fryshuset 1.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Göran Carlberg
Avdelningschef

Kajsa Ek
Enhetschef

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

En överenskommelse om exploatering med tomträtt har upprättats mellan staden och Stiftelsen Fryshuset för vuxenutbildning och idrott på fastigheten Fryshuset 1. 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.

Projektet genomförs inom gällande detaljplan och innebär att Stiftelsen Fryshuset uppför en byggnad om cirka 11 500 m² BTA för utbildnings- och idrottsändamål. Byggnadsarbeten planeras starta under 2026 och pågå i cirka två år. Ingen allmän platsmark omfattas av projektet.

Den totala projektutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om utgiften kan fattas på delegation inom kontoret, det vill säga lägre än 10 miljoner kronor. Projektutgifterna bedöms uppgå till 8,2 miljoner kronor och projektinkomsterna till 0 miljoner kronor.

Stiftelsen Fryshuset har begränsad vana av bygg- och fastighetsutveckling. En stiftelse har som regel svårare att bära ekonomiska risker och kostnadsökningar och mer begränsade möjligheter att ta in kapital än erfarna byggaktörer. Stiftelsen Fryshuset har presenterat en ekonomisk och organisatorisk plan för hur projektet ska genomföras som bedöms som acceptabel. Därför föreslår kontoret att överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse tecknas.

Bakgrund till överenskommelsen

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 utbildning och idrott.

Fastigheten Fryshuset 1 har en gällande detaljplan, Dp 2000-06841-54. Detaljplanen anger att marken ska användas till vuxenutbildning, idrottsändamål och kontor. Bebyggelsen planeras att uppföras i enlighet med den, varför ingen ny detaljplan föreslås. Fastigheten har tidigare arrenderats ut för att hysa tillfälliga skolpaviljonger och byggbaracker men är idag obebyggd.



Figur 1. Fastigheten ligger på Textilgatan, intill Fryshusets befintliga lokal.



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

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 acceptabel 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 vid årets början fått löfte om totalt 166 miljoner kronor. Kreditbeslut från större svensk bank har erhållits för resterande projektkostnad.

Tidigare beslut

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.

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.

Positivt förhandsbesked för nybyggnad gavs av stadsbyggnadsnämnden 2023-11-30.

Beslut om markanvisning fattades av exploateringsnämnden 2024-09-26.

Överenskommelse om exploatering

En överenskommelse om exploatering med tomträtt har upprättats mellan staden och Stiftelsen Fryshuset.

Överenskommelsen innebär i huvudsak följande:

- Staden upplåter fastigheten Fryshuset 1 med tomträtt till Stiftelsen Fryshuset.
- Staden och Bolaget ska senast sex månader efter att beslut om överenskommelse om exploatering fattats, träffa tomträttsavtal. Upplåtelsedagen ska i tomträttsavtalet bestämmas till närmast följande kvartalsskifte efter det att tomträttsavtalet träffats.
- Stiftelsen Fryshuset ska utföra och bekosta erforderliga markmiljöundersökningar. Stiftelsen svarar för alla kostnader förknippade med hantering av jordmassor med föroreningshalter upp till Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM).

- Stiftelsen Fryshuset ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom Fastigheten.
- Stiftelsen Fryshuset ansvarar för och bekostar anslutnings- och återställningsarbeten.
- Stiftelsen Fryshuset ska träffa överenskommelse om förhyrning av idrottshallen under dag- och kvällstid om berörda förvaltningar så önskar.

Ekonomiska konsekvenser för staden

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

Marken avses upplåtas med tomträtt.

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Kontoret bedömer att exploateringen på sikt ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån 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 behov av ytterligare idrottshallar med hänsyn till dagens situation samt förväntad demografisk utveckling och ser att föreslagen idrottshall har förutsättningar att bli ett komplement till förvaltningens egna lokalutbud.

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. Den överenskommelse om exploatering som träffas mellan Stiftelsen Fryshuset och staden kommer inte vara villkorad av stadens inhyrning, men Stiftelsen Fryshuset är positiva till att hyra ut lokaler till berörda förvaltningar.

Antalet arbetsplatser i projektet uppskattas till cirka 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 otrött. 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.

Projektet innebär att en tomställd yta blir bebyggd, vilket i sig ökar tryggheten i området. När byggnaden är inflyttad kommer verksamheten att innebära att ett stort antal gående ungdomar rör sig till och från framförallt kollektivtrafikhållplatser i närheten, såväl dag- som kvällstid. Detta kan bidra till att öka tryggheten i området.

Barn

All planering och förändringar i den fysiska miljön som berör barn ska bedrivas så att barnrättsperspektivet belyses och beaktas. I detta projekt berörs framförallt ungdomar, då den planerade verksamheten riktar sig till denna målgrupp och skapar ökade möjligheter till meningsfulla aktiviteter. Förslaget innebär ett tillskott av lokaler för idrott, musik och utbildning, vilket bedöms vara positivt ur ett barn- och ungdomsperspektiv.

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

Tillgänglighet

Stockholms stads översiktsplan poängterar vikten av att kunna ta sig till skola med goda kommunikationer. I aktuellt projekt finns mycket god tillgänglighet till kollektivtrafik, hållplats för tvärbanan och bussar ligger inom ett stenkast från kvarteret. Då tunnelbanans blå linje öppnar sin nya station vid Mårtensdal uppnås än högre kollektivtrafiktillgänglighet.

Den fysiska tillgängligheten på platsen 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

Detaljplanen för området togs fram under tidigt 2000-tal då många av de mål staden har idag inte fanns. Den exploateringsgrad som detaljplanen medger på fastigheten medför att dagens krav på grönytefaktor och skyfallshantering är svåra att uppnå.

Tidig miljöbedömning

Stiftelsen Fryshuset har utfört en översiktlig bedömning av föroreningsituationen inom fastigheten. I grundvattnet påträffades förhöjda halter av nedbrytningsprodukter från klorerade lösningsmedel. Dessa halter visar på behov av kompletterande provtagning och eventuella åtgärder. Eventuellt kan åtgärder krävas innan byggnation påbörjas, eller att byggnaden anpassas till föroreningsituationen.

Miljöförvaltningen har inlett ett tillsynsärende och kommer att säkerställa att frågor om föroreningar utreds och hanteras.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Ingen grönyta ianspråkats i projektet.

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

Bolaget planerar sin byggstart till 2026 och första inflyttning bedöms kunna ske höstterminen 2028. Stiftelsen Fryshuset planerar att starta byggnadsarbetena med pålning för grundläggning av byggnaden. Stomme och fasad kommer i stor utsträckning utföras prefabricerad och element lyfts på plats med hjälp av kranbil. Därefter sker installationer och interiöra arbeten. Arbetet avslutas med att ansluta kvartersmarken mot allmän platsmark.

Risker och osäkerheter

Det finns som regel fler risker med att avtala om genomförande av en exploatering med en stiftelse jämfört med en etablerad byggaktör. En aktör med annat huvudsyfte än att bedriva bygg- eller fastighetsutveckling har som regel begränsad erfarenhet av byggprojekt, svårare att bedöma och bära ekonomiska risker och kostnadsökningar och mer begränsade möjligheter att ta in kapital. Om projektet försenas eller blir dyrare än planerat kan konsekvenserna bli mer kännbara för en stiftelse än för en etablerad byggaktör.

Det finns risk att tidplanen som Stiftelsen presenterat kommer att försenas. Bygglovsansökan är inlämnad till stadsbyggnadskontoret men risken finns att omarbetning av förslaget krävs innan lov beviljas.

Stiftelsens tidplan innebär att projektet sammanfaller med bebyggelse på kvarteret Mårtensdal 17, där kontor planeras att uppföras utmed Hammarby allé, samt med större ledningsflyttar i förberedande syfte inför kommande kontorsbebyggelse utmed Hammarbyvägen. Hur byggtrafiken från de olika projekten ska samordnas behöver studeras när tidplanen detaljerats för de olika projekten, 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 av tomträttsinnehavaren till annan part.

För att värdera ovan nämnda risker har kontoret utfört kontroll av bolagets kreditvärdighet och finansiella situation samt av deras genomförandeförmåga. Såväl finansiering som projektorganisation bedöms trovärdig.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen, trafikkontoret, utbildningsförvaltningen och idrottsförvaltningen.

Kontorets sammanfattande bedömning

Exploateringskontoret bedömer att projektet uppfyller flera av stadens övergripande mål. Samtidigt kan konstateras att byggprojekt inte utgör Stiftelsen Fryshusets kärnverksamhet samt att hanteringen av eventuella föroreningar ännu inte är fullt utredd. Detta medför en viss osäkerhet i bedömningarna avseende projektets genomförande och ekonomiska förutsättningar. De riskpåslag och den marginal som redovisas i den ekonomiska planen bedöms dock vara tillräckliga för att hantera eventuella oförutsedda kostnader.

Slut

Bilaga

1. Överenskommelse om exploatering med tomträtt