



Handläggare: Yussuf Hassen  
Region Innerstad  
Projekt Hammarby Sjöstad  
Tel: 508 262 87  
yussuf.hassen@hammarbysjostad.stockholm.se

2001-08-27

Dnr 99-511-2767

Till  
Gatu- och fastighetsnämnden

## **Markanvisning inom Hammarby Gård inom Hammarby Sjöstad**

### **FÖRSLAG TILL BESLUT**

1. Gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark inom planområdet Hammarby Gård till Svenska Bostäder med de förutsättningar som anges i detta tjänsteutlåtande.
2. Gatu- och fastighetskontoret ges i uppdrag att träffa markanvisningsavtal i enlighet med detta tjänsteutlåtande.

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Göran Träff

### **SAMMANFATTNING**

Hammarby Gård är nästa stora detaljplan för bostäder inom Hammarby Sjöstad efter Sickla Udde och Sickla Kaj. Planarbetet beräknas bli klart i början av år 2003. Antalet lägenheter uppgår till storleksordningen 1000. Marken ägs delvis av staden och delvis av Wihlborgs. Markanvisningar har genomförts ospecificerat för ¾ av stadens andel av planområdet till Veidekke (tidigare Selmer Bostäder Stockholm), Riksbyggen och SKB. SKB har för avsikt att uppföra kooperativa hyresrätter, de övriga i huvudsak bostadsrätter. Fördelning mellan hyresrätter respektive bostadsrätter för hittills gjorda markanvisningar inom Hammarby Gård är att andelen bostadsrätter utgör ca 64 %. Med hänsyn till att Wihlborgs mark sannolikt kommer att innehålla enbart bostadsrätter är det angeläget att utöka andelen hyresrätter i området. En markanvisning till Svenska Bostäder för att uppföra hyresrätter enligt föreliggande förslag innebär att variation och

mångfald uppnås enligt det förhållningssätt till markanvisningar som gäller för Hammarby Sjöstad.

## UTLÅTANDE

### **Bakgrund**

Program för detaljplanläggning av Hammarby Sjöstad har godkänts av stadsbyggnadsnämnden i september 1996. Målsättning är att utbyggnad av området skall ske med 800 lägenheter om året. Under 1999-2004 pågår utbyggnad av sammanlagt ca 2680 lägenheter inom Sickla Udde, Sickla Kaj och Sickla kanal. Planarbetet pågår för ytterligare bostäder inom områdena Hammarby Gård, Sickla Park, Sjöstadporten och Kölnan. I Hammarby Gård planeras i huvudsak bostäder och diskussioner om genomförande har inletts. Området ägs dels av staden (38 %), dels av Wihlborgs Fastigheter AB helägda dotterbolaget Induco AB (62 %). Staden och Wihlborgs har träffat ett samarbetsavtal avseende exploatering av området.

### **Markanvisning**

I lägesredovisning avseende Hammarby Sjöstad, redovisad i gatu- och fastighetsnämnden i oktober 1999, anges ett förhållningssätt till markanvisningar inom Hammarby Sjöstad som gäller utöver stadens generella markanvisningspolicy. Bl a anges följande:

- ? Variation och mångfald eftersträvas genom begränsad storlek på markanvisningarna samt blandade upplåtelseformer och byggherrekategorier. Varje detaljplan ska innehålla såväl hyresrätter som bostadsrätter. Totalt inom stadsdelen skall finnas minst 30% av vardera kategorin.

? Miljöprogrammet för Hammarby Sjöstad ska tillämpas.

Stadens markinnehav har skräfferats. Kv VIII och IX är anvisade till Veidekke och Riksbyggen (bostadsrätter) medan kv II är anvisat till SKB (kooperativa hyresrätter) . Stadens del av kv III föreslås anvisas till Svenska Bostäder (hyresrätter). Wihlborgs har inlett samarbete med HSB och Folkhem (kv X).

Gatu- och fastighetsnämnden har tidigare 2000-05-05 anvisat mark inom planområdet Hammarby Gård till SKB, Veidekke och Riksbyggen. SKB har för avsikt att uppföra hyresrätter, de övriga i huvudsak bostadsrätter. Veidekke och Riksbyggen har underhand meddelat att man är intresserade av ett samarbete inom Hammarby Gård.

Ansökan om markanvisningar inom Hammarby Gård har inkommit från Svenska Bostäder, Folkhem, Seniorgården, Arcona, Västkuststugan , Svenska Hus och byggnadsfirman Erik Wallin AB (bilaga 1).

Den faktiska fördelningen mellan bostadsrätter och hyresrätter för hittills genomförda, färdigställanden 2001-2004 eller markanvisade projekt inom Hammarby Sjöstad är följande:

# S

<i>Område</i>	<i>Hyresrätter</i>		<i>Bostadsrätter</i>	
	<i>Antal</i>	<i>Andel</i>	<i>Antal</i>	<i>Andel</i>
Norra Hammarbyhamnen	152	12 %	1098	88 %
Södra delen av Sjöstaden (exkl. Hammarby Gård)	990*	31 %	2252	69 %
Totalt	1142	25 %	3350	75 %

\* Dessutom tillkommer 80 lägenheter i äldreboende samt 164 studentbostäder

Fördelning mellan hyresrätter och bostadsrätter för hittills gjorda markanvisningar och byggherrar inom Hammarby Gård samt Whilborgs mark är enligt följande:

<i>Företag</i>	<i>Antal lägenheter</i>	<i>Kommentar</i>
Riksbyggen	110	bostadsrätter
Veidekke	120	bostadsrätter
SKB	130	kooperativa hyresrätter
Wihlborgs	640	sannolikt endast bostadsrätter

Enligt ovanstående kommer andelen hyresrätter totalt inom Hammarby Gård att utgöra endast 13 %.

## **Kontorets förslag/synpunkter**

För att kunna bedriva planarbetet på ett ändamålsenligt sätt är det angeläget att få med byggherrar tidigt i processen. Kontoret anser därför att den återstående delen av stadens mark i planområdet nu bör markanvisas.

Wihlborgs mark med all sannolikhet kommer att bebyggas med bostadsrätter. Med hänsyn till detta är det angeläget att staden i sina markanvisningar i detta skede utökar andelen hyresrätter i området. Andelen hyresrätter i Hammarby Gård blir ändå avsevärt lägre än i Sjöstaden som helhet. För Södra delen av Sjöstaden bli andelen hyresrätter efter denna markanvisning 26 %.

Av de företag som har ansökt om markanvisning önskar Svenska Bostäder få mark med tomträtt för att upplåta bostäder med hyresrätt. Arcona, Västkuststugan och Svenska Hus har uttalat sig positivt till att uppföra bostäder med hyresrätter. Dessa tre företag är hittills inte representerade inom Sjöstaden. Företagen saknar dock lämpliga referensobjekt och uttrycker dessutom osäkerhet vad det gäller dagens hyresnivåer och förutsätter därför högre hyresnivåer i sina kalkyler. Kontoret anser det därför inte säkerställt att markanvisningen kommer att genomföras som

hyresrätter. Folkhem har nyligen börjat samarbeta med Wihlborgs inom Hammarby Gård.

De företag som har ansökt om markanvisning och fortfarande är intresserade att få mark för uppförande av såväl bostadsrätter och hyresrätter kan bli aktuella i de kommande markanvisningar inom Sjöstad.

Svenska Bostäder har en markanvisning inom Sickla Udde och Sickla Park men är inte representerade inom södra delen av Hammarby Sjöstad.

Enligt redovisningen av genomförda markanvisningar under perioden 1998-01-01 -- 2001-03-31 har Svenska Bostäder erhållit 7 direktanvisningar omfattande 360 lägenheter av totalt 3.663 lägenheter under perioden.

Med hänsyn till ovanstående föreslår kontoret att Svenska Bostäder ges markanvisning inom Hammarby Gård med följande förutsättningar:

- ? Svenska Bostäder erhåller markanvisning inom området om 50-60 lägenheter för uppförande av hyresrätter. Marken skall upplåtas med tomträtt.
- ? Byggherren förbinder sig att följa de villkor som följer av markanvisningspolicy enligt beslut i gatu- och fastighetsnämnden den 25 januari 2000.
- ? Byggherren ska sträva efter att följa de mål som anges i Miljöprogram för Hammarby Sjöstad.
- ? Byggherren förbinder sig att följa stadens program "Ekologiskt byggande i Stockholm – Reviderat program för resurseffektivt och miljöanpassat byggande – Nybyggnad".
- ? Byggherren ska sträva efter att uppfylla mål och riktlinjer enligt "Stockholm en stad för alla – Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö" och "Spetskrav rörande tillgänglighet för funktionshindrade i Hammarby Sjöstads bebyggelse".
- ? Byggherren ska genomföra projekten enligt den tidsplan som staden kommer att upprätta efter samråd med bl a byggherrarna.
- ? Byggherren har ej rätt till kompensation om antalet anvisade lägenheter minskar.

Kontoret har för avsikt att bekräfta markanvisningen i markanvisningsavtal med utgångspunkt från villkor enligt detta utlåtande.

**SLUT**