



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

2001-11-21

Handläggare: Anna Haag  
Region Innerstad  
Projekt Hammarby Sjöstad  
Tel: 508 262 93  
anna.haag@hammarbysjostad.stockholm.se

Dnr 00-511-535

Till  
Gatu- och fastighetsnämnden

**Markanvisning för studentbostäder till Stiftelsen Stockholms  
Studentbostäder resp. Svenska Bostäder inom detaljplaneområdena  
Kölnan och Sjöstadporten, Hammarby Sjöstad**

**FÖRSLAG TILL BESLUT**

1. Gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark för ca 125 studentbostäder inom planområdet Sjöstadporten till Svenska Bostäder med de förutsättningar som anges i detta tjänsteutlåtande.
2. Gatu- och fastighetskontoret ges i uppdrag att träffa markanvisningsavtal med Svenska Bostäder i enlighet med detta tjänsteutlåtande.
3. Gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark för ca 100 studentbostäder inom planområdet Kölnan till Stiftelsen Stockholms Studentbostäder med de förutsättningar som anges i detta tjänsteutlåtande.
4. Gatu- och fastighetskontoret ges i uppdrag att träffa markanvisningsavtal med Stiftelsen Stockholms Studentbostäder i enlighet med detta tjänsteutlåtande.

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Göran Träff

## SAMMANFATTNING

### *Sjöstadporten*

Sjöstadportens planområde gränsar i öster mot Södra Länken och i norr mot planområdena Sickla Kaj och Sickla Kanal. Marken ägs delvis av staden och delvis av Wihlborgs. Planarbetet beräknas bli klart i slutet av år 2002. Området inrymmer fem kvarter innehållande ca 62600 m<sup>2</sup> BTA yta för verksamheter samt ca 360 lägenheter varav 125 planeras bli studentlägenheter (se bild 2). Kvarter 1 har försålts till Wihlborgs för uppförande av kontor och bostäder. Kvarter 2 har upplåtits med tomträtt till Skanska. Kvarter 4 har ännu inte markanvisats. För kvarter 5 har staden tecknat avtal med Statoil för att lösa en fungerande bilpool åt de boende i Hammarby Sjöstad. En del av kvarter 3 har markanvisats till JM. Den resterande delen av kvarter 3, som innehåller SKAFABs f d huvudkontor och en obebyggd tomt, planeras att användas för studentbostäder eftersom läget inte bedöms vara lämpligt för permanentboende. Det f d SKAFAB-huset kan byggas om och integreras med studentbostäderna. Förslaget kan ses som en viktig komplettering till kontorsbyggelsen och bostäderna i området.

### *Kölnan*

Kölnans planområde ligger mitt emot planområdet Sickla Kaj och avgränsas i söder av industrifastigheterna längs Virkesvägen. Marken ägs helt av Stockholm Stad. Planen beräknas vinna laga kraft under hösten 2002. Planen innehåller ca 480 lägenheter, varav 100 planeras bli studentlägenheter, och en skola för ca 900 elever, ett daghem samt lokaler för service och verksamheter i bottenvåningarna mot Hammarby Allé. Två av de tre kvarteren inom planen är sedan tidigare markanvisade till Familjebostäder AB, Hägerstens Enskilda Fastighetsägare AB (Hefab) och Stockholm Kooperativa Bostadsförmedling (SKB), se bild 3. Det tredje kvarteret som inrymmer skola, daghem och bostäder är ännu ej markanvisat. Dessa bostäder lämpar sig inte för permanentboende därför planeras dessa som studentbostäder.

Dessa två planerade byggrätter för studentbostäder inom Sjöstadporten och Kölnan föreslås anvisas till Svenska Bostäder respektive SSSB. Markanvisningarna enligt föreliggande förslag är i linje med kontorets aktiviteter att få fram fler studentbostäder.

Bild 1. Översiktskarta, detaljplaneområdena Sjöstadporten och Kölnan är markerade.

## 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. Planarbete pågår för ytterligare bostäder inom områdena Hammarby Gård, Sickla Park, Sjöstadporten och Kölnan. Stadsbyggnadsnämnden har i tidigare beslut uttalat att i lägen som inte bedöms lämpliga för permanentboende bör studentbostäder prövas.

### *Sjöstadporten*

I Sjöstadporten planeras i huvudsak verksamheter och en mindre del bostäder och samtal om genomförande har inletts. Marken ägs dels av staden (82 %), dels av Wihlborgs Fastigheter AB's helägda dotterbolaget Pionen AB (18 %). Gatu- och fastighetskontoret har tillsammans med Stadsbyggnadskontoret, Skanska Fastigheter AB och Wihlborgs Fastigheter AB för området genomfört parallella arkitektuppdrag. Området inrymmer ca 62600 m<sup>2</sup> BTA yta för verksamheter samt 360 lägenheter varav 125 planeras bli studentbostäder.

*Kölnan*

I Kölnan planeras ny bostadsbebyggelse med ca 480 lägenheter, varav ca 100 studentlägenheter, en skola för ca 900 elever och ett daghem samt lokaler för service och verksamheter i bottenvåningarna mot Hammarby Allé. Området ägs av Stockholm Stad. Detaljplanen planeras att skickas ut på samråd/remiss under december 2001 - februari 2002 och beräknas vinna laga kraft under hösten 2002.

Inom Kölnan har staden tidigare anvisat mark inom två kvarter för byggande av hyreslägenheter. I det tredje kvarteret inryms en skola och en byggrätt på ca 7000 kvm BTA. Denna byggrätt lämpar sig ej för permanentbostäder varför det planeras bli studentbostäder.

**Markanvisningar**

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.

Den faktiska fördelningen mellan bostadsrätter och hyresrätter för hittills genomförda samt markanvisade projekt inom Hammarby Sjöstad är följande:

<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*	27 %	2637-2807	~ 73%
<b>Totalt</b>	<b>1142</b>	<b>25 %</b>	<b>3735-3905</b>	<b>77%</b>

\* Dessutom tillkommer 80 lägenheter i äldreboende samt 164 studentbostäder

*Sjöstadporten*

Gatu- och fastighetsnämnden har 2001-03-13 anvisat mark inom kvarter 3 (se bild 2) till JM som har för avsikt att uppföra bostadsrätter. Kvarter 2 är sedan tidigare upplåtet till Skanska med tomträtt. Statoil har tecknat avtal med staden för att tillhandahålla en fungerande bilpool åt de boende i Sjöstaden inom del av kvarter 5. Wahlborgs har inlett ett samarbete med Riksbyggen för att uppföra bostäder inom kvarter 1. Kvarter 4 (planeras för kontor) och del av kvarter 3 (planeras för studentbostäder) är ännu ej markanvisade.

Ansökan om markanvisning för uppförande av studentbostäder inom Sjöstadporten har inkommit från Svenska Bostäder. TageHus Förvaltning AB har ansökt om markanvisning för bebyggelse av lägenhetshotell i området.

De av staden och Wihlborgs hittills gjorda markanvisningarna inom planområdet är uteslutande bostadsrätter.

<i>Företag</i>	<i>Antal lgh</i>	<i>Kommentar</i>
Riksbyggen	65	Bostadsrätter
JM	100	Bostadsrätter

Bild 2. Bilden visar de fem kvarteren inom Sjöstadporten. Föreliggande markanvisning har skräfferats.

### *Kölnan*

Gatu- och fastighetsnämnden har 2000-12-12 och 2001-03-13 anvisat mark för byggande av hyresrätt inom detaljplaneområdet till tre byggherrar; Stockholms Kooperativa Bostadsförening SKB, Hägerstens Enskilda Fastighetsägare AB (Hefab) och AB Familjebostäder (se bild 3). Skolan och studentbostäderna är ännu inte markanvisade. Stiftelsen Stockholm Studentbostäder har inkommit med ansökan om markanvisning för att bygga studentbostäder inom Kölnan, Hammarby Sjöstad.

De av staden hittills gjorda markanvisningarna inom planområdet är uteslutande hyresrätter.

<i>Företag</i>	<i>Antal lgh</i>	<i>Kommentar</i>
SKB	ca 200 st	Kooperativa hyreslägenheter
Hefab	ca 90 st	Hyreslägenheter
Familjebostäder	ca 90 st	Hyreslägenheter

Bild 3. Bilden visar de tre kvarteren inom Kölnan. Föreliggande markanvisning har markerats.

### **Kontorets förslag/synpunkter**

För att kunna bedriva planarbetet på ett ändamålsenligt sätt är det angeläget att få med byggherrar tidigt i processen.

Staden upplever idag en akut brist på studentbostäder. Med hänsyn till detta är det angeläget att staden i sina markanvisningar prövar studentbostäder i lägen som inte bedöms lämpliga för permanentbostäder.

#### *Sjöstadporten*

Tomten som bland annat innehåller det f d SKAFAB-huset är väl lämpad för studentbostäder. Det f d SKAFAB-huset kan lämpligen anpassas till studentbostäder. En översiktlig utredning har visat att man till en rimlig kostnad kan bygga om kontorshuset till studentbostäder. Totalt skapas här ca 130 lägenheter. Studentbostäderna kompletterar kontorsbebyggelsen och bostäderna i området.

Av de företag som har ansökt om markanvisning inom Sjöstadporten önskar Svenska Bostäder få mark med tomträtt för att uppföra studentlägenheter. TageHus Förvaltning AB önskar bygga lägenhetshotell

vilket enligt kontoret inte är lika angeläget som uppförande av studentbostäder. Svenska Bostäder har sedan tidigare en markanvisning för att uppföra 160 studentbostäder inom Sjöstaden. Svenska Bostäder har även erhållit tomträtt för uppförande av hyreslägenheter inom Sickla Udde. Enligt kontorets markanvisningsregister av genomförda markanvisningar under perioden 1995-06-30 -- 2001-06-13 har Svenska Bostäder erhållit 14 direktanvisningar omfattande 595 lägenheter (av totalt 8.983 lägenheter), och 730 studentbostäder.

#### *Kölnan*

SSSB har sökt markanvisning för byggande av studentbostäder. SSSB har enligt kontorets markanvisningsregister av genomförda markanvisningar under perioden 1995-06-30 -- 2001-06-13 inte erhållit några markanvisningar. I Hammarby Sjöstad har dock SSSB erhållit markanvisning för tillfälliga studentlägenheter under fem års tid. Det är 500 lägenheter som nu är under uppförande och inflyttning påbörjas efter årsskiftet 01/02.

Tillsammans med föreliggande markanvisningar har totalt tillskapats ca 900 studentlägenheter inom Sjöstaden, varav 500 tillfälliga.

#### *Slutsats*

Med hänsyn till ovanstående föreslår kontoret att Svenska Bostäder och SSSB ges markanvisning inom Sjöstadporten respektive Kölnan med följande förutsättningar:

- ? Svenska Bostäder erhåller markanvisning inom Sjöstadporten för uppförande av ca 125 studentbostäder. Marken skall upplåtas med tomträtt.
- ? SSSB erhåller markanvisning inom Kölnan för uppförande av ca 100 studentbostäder. 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.

5

SLUT