

Handläggare: Åke Roxberger
Idrottsförvaltningen
Tel. 508 267 45
ake.roxberger@idrott.stockholm.se

2003-03-19

Handläggare: Per Magnus
Region Innerstad, Projekt Hammarby Sjästad
Tel: 08 508 26 279
per.magnus@gfk.stockholm.se

Dnr IDF: 512/2002
Dnr GFK: 99-511-2767

Till
Idrottsnämnden
Gatu- och fastighetsnämnden

Redovisning av parallella uppdragen för idrottshall "Sjästadshallen" och bostäder inom kvarteret Vågskvalpet samt markanvisning för hyresrätter inom kvarteren Vågskvalpet och Godsfinkan i Hammarby Sjästad till Fastighetsbolaget Duvkullen respektive Bygg-Vesta Fastigheter AB

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. IDN och GFN godkänner den gemensamma bedömningen av parallella arkitektuppdrag för bostäder och idrottshall.
2. IDN och GFN beslutar att idrottsförvaltningen och gatu- och fastighetskontoret skall vidareutveckla de förslag till idrottshall mm som inlämnats och återkomma till respektive nämnd med en redovisning och förslag till genomförande.
3. GFN anvisar mark för ca 100 hyresrätter inom kvarteret Vågskvalpet till *Fastighetsbolaget Duvkullen*.
4. GFN anvisar mark för ca 80 hyresrätter inom kvarteret Godsfinkan till *Bygg-Vesta Fastigheter AB*.
5. GFN hemställer hos stadsbyggnadskontoret om ny detaljplan för kvarter Godsfinkan för bostads- och kontorsändamål.

Olle Zetterberg

Kjell Karlsson

SAMMANFATTNING

Under hösten 2002 beslutades det i idrottsnämnden och i gatu- och fastighetsnämnden att lokalisera en idrottshall i kvarteret Vågskvalpet i Hammarby Sjöstad. Kvarterets inre delar rymmer bostäder. Intresserade byggherrar har fått konkurrera om marken genom att visa hur de kan bygga bostäder som både har låg hyra och god gestaltning.

Arbetet har, inför ny detaljplan, inletts med att parallella arkitektuppdrag genomförts för idrottshallen samt för anslutande bostadsdel. Utvärderingen som kontoret och förvaltningen gjort tillsammans med stadsbyggnadskontoret bifogas detta utlåtande.

Det bostadsföretag som både kunde uppvisa en låg hyresnivå, dvs 1300 kr/m² BOA och år, samt god arkitektur var *Fastighetsbolaget Duvkullen*. Gatu- och fastighetskontoret föreslår att bolaget anvisas mark för ca 100 hyresrätter inom kvarteret Vågskvalpet.

Ytterligare ett bostadsföretag kan upplåta hyresrätter till en låg hyresnivå. Det är *Bygg-Vesta Fastigheter AB*. Deras förslag kunde inte mäta sig arkitektoniskt med *Duvkullens* i detta projekt. Men förslaget var ändå så intressant att gatu- och fastighetskontoret föreslår att *Bygg-Vesta* anvisas mark för ca 80 hyresrätter på annan plats i Hammarby Sjöstad. Detta inom kvarteret Godsfinkan.

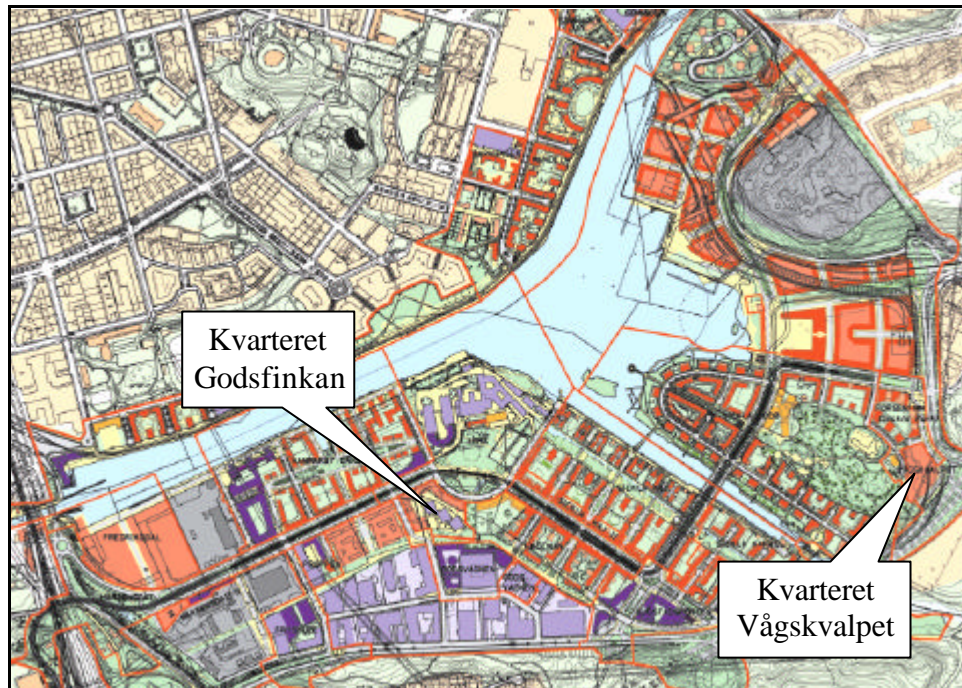
Idrottshallens volym och höjd bör vara samstämmig med bostädernas krav på intimitet och god gårdsmiljö samt ge ljudavskärmning. Gatu- och fastighetskontoret vill inrymma en parkeringsyta som ett tillskott för närområdet.

Detta sammantaget har gjort att förslaget koncept till idrottshallsbyggnad håller avsevärd höjd och innehåller ett antal garageplan. Idrottsförvaltningens program för idrottsanläggningen innehåller ett övre plan med fullstor idrottshall med plats för ca 350 åskådare och ett undre plan friskvårdsytor, möjliga för uthyrning till kommersiell friskvårdsverksamhet.

Tre arkitektkontor inbjöds att delta. Det förslag som bäst överensstämmer med idrottsförvaltningens program men också är det dyraste är förslaget från *Brunnberg & Forshed Arkitektkontor Ab*. Idrottsförvaltningen och gatu- och fastighetskontoret begär att få i uppdrag att vidareutveckla förslagen till idrottshallen mm och återkomma till respektive nämnd med förslag till huvudmannaskap, finansiering mm. Se vidare bilaga 1.

UTLÅTANDE

Orienterande karta över Hammarby Sjöstad



Översiktsplan Hammarby Sjöstad februari 2003, stadsbyggnadskontoret.

Bakgrund

En komplex stadsbyggnadssituation har uppkommit i kvarteret Vågskvalpet i Hammarby Sjöstad. Här skall det på ett litet kvarter byggas en fullstor idrottshall med parkeringsgarage under och ca 100 hyresrätter. Se läge *bild 1*.

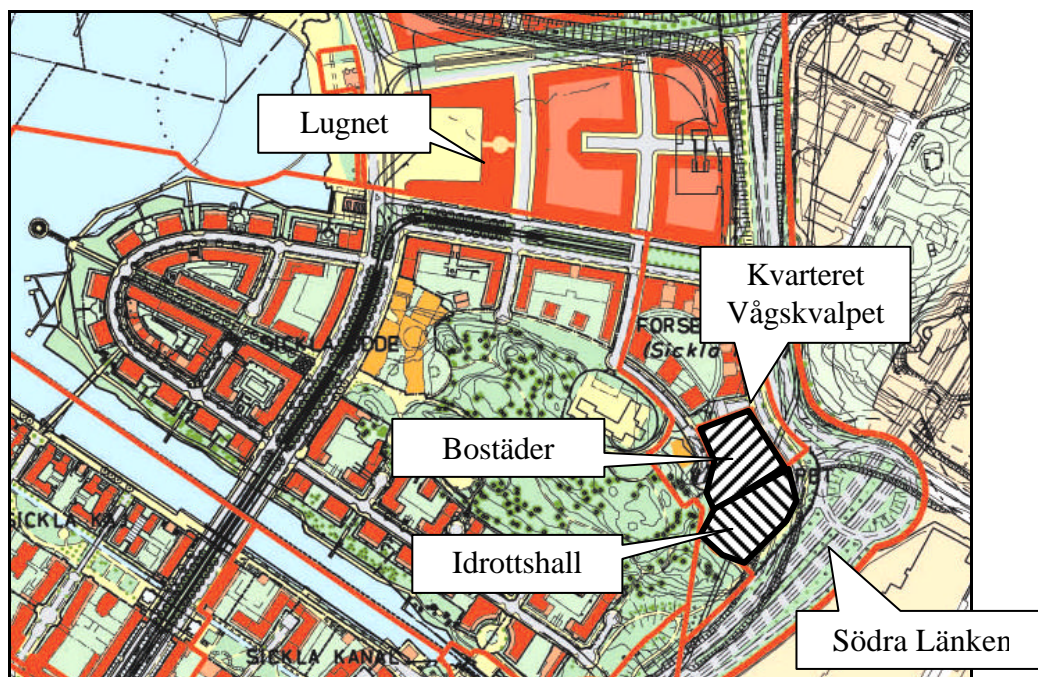


Bild 1

Från början var det tänkt att det skulle ligga ett kontor mellan bostadsdelen och Södra Länken. Under hösten 2002 beslutades det i idrottsnämnden och i gatu- och fastighetsnämnden att det skulle lokaliseras en idrottshall till Hammarby Sjöstad i kvarteret Vågskvalpet.

Idrottsförvaltningen fick i uppdrag att ta fram ett förslag på idrottshall. Budgeten för själva idrottshallen sattes till ca 40 Mnkr. Idrottsförvaltningen föreslog i sitt lokalprogram för idrottshallen även ett plan med friskvårdsytor, möjligt för uthyrning till friskvårdsentreprenör. Förvaltningen ser därvidlag även en möjlighet att samordna tillsyn och dylikt mellan framtida entreprenör och idrottshallen.

Gatu- och fastighetskontoret och stadsbyggnadskontoret arbetade parallellt med problemet att det inte kommer att finnas tillräckligt med bilplatser i Hammarby Sjöstad. I dagsläget klaras behovet av en stor ytparkering på Lugnet. Men området har nu markanvisats och skall om ca 1 år börja saneras. Då blir läget akut då det inte finns någon ersättningsyta. Ett parkeringsgarage skulle kunna vara lösningen.

Läget för parkeringsgaraget är mycket bra i kvarter Vågskvalpet. Produktionsmässigt ligger även detta bra i tiden, då det skulle kunna stå färdigt att ta emot vissa av områdets bilar, när de 400 bilplatserna försvinner på Lugnet. Inom kvarter Vågskvalpet finns det en möjlig plats för parkeringsgarage under idrottshallen.

Parallella uppdragen

Idrottsförvaltningen, stadsbyggnadskontoret och gatu- och fastighetskontoret bestämde sig för att tillsammans genomföra parallella uppdrag för idrottshallen med friskvårdsyta och underliggande parkeringsgarage samt för ett bostadskvarter med billiga hyresrätter.

Under november månad 2002 formulerade idrottsförvaltning, gatu- och fastighetskontoret och stadsbyggnadskontoret ett gemensamt program för de parallella uppdragen. I december månad inbjöds ett antal byggherrar som bygger och förvaltar hyresrätter och ett antal arkitektkontor att delta. De lämnade in sina förslag i slutet av januari 2003.

Idrottshallen

Idrottsförvaltningen valde tillsammans med stadsbyggnadskontoret ut tre arkitektkontor. Arkitektkontoren var:

- ? *AIX Arkitekter Ab, under ledning av Mikael Uppling,*
- ? *Brunnberg & Forshed Arkitektkontor Ab, under ledning av Sören Eriksson,*
- ? *Sandell Sandberg Ab, under ledning av Tomas Sandell.*

Bostadsdelen

För att medverka till att fler billiga hyresrätter tillskapas i Sjöstaden tog gatu- och fastighetskontoret fasta på att ett antal byggherrar under 2002 visat intresse för att uppföra hyresrätter till lägre hyresnivåer. Kvarteret Vågskvalpet var en lämplig plats för hyresrätter med relativt låga hyresnivåer.

Gatu- och fastighetskontoret valde ut tre mindre fastighetsbolag för de parallella uppdragen. De fick sedan själva välja vilket arkitektföretag de ville samarbeta med.

- ? *Arcona Ab*, arbetade med *BSK Arkitekter Ab*,
- ? *Bygg-Vesta Fastigheter Ab*, arbetade med *AIX Arkitekter Ab*,
- ? *Fastighetsbolaget Duvkullen*, arbetade med *Falk Arkitekter Ab*.

Gatu- och fastighetskontoret valde bolagen för att dessa genom en småskalig företagsstruktur hade förutsättningar att klara de snäva ekonomiska kriterierna. Mindre bolag har enklare beslutsvägar och tydliga ägare. De ingår ofta i mindre nätverk och samarbetar med andra mindre företag. De är sällan tyngda av interna kostnader och höga vinstkrav.

Noteras bör dock att dessa företags samlade produktionskapacitet i dagsläget inte är tillräcklig för att kunna leverera bostäder i någon större omfattning i stockholmsområdet.

Samtliga bolag fick samma grundkrav på stadsmässighet och målet att skapa ett bostadskvarter med en snitthyra på 1300 kr/m² BOA och år för en lägenhet på 77 m² BOA. Detta med nuvarande tomträttsavgälden på 75 kr/m² BTA och år. För att klara detta i nuvarande konjunktur krävs det att så mycket yta som möjligt i husen är uthyrningsbara och att produktionskostnaderna hålls låga. Den som bästa uppfyllde målen skulle komma att föreslås en markanvisning.

Bedömning

De inlämnade förslagen bedömdes utav många olika kompetenser inom kontoren och förvaltningen. Bedömningen sammanställdes utav en bedömningsgrupp bestående av Åke Roxberger, Idrottsförvaltningen, Jan Inghe, Stadsbyggnadskontorer, samt Lars Fränne och Per Magnus, Gatu- och fastighetskontoret.

Samtliga förslagsställare gjorde utifrån budgeten mycket ambitiösa och spännande förslag. Kontoren och förvaltningen var mycket nöjda med inlämnat material.

Idrottshallen

Bedömninggruppen kom fram till att det förslag som lämnats utav *Brunnberg & Forshed Arkitektkontor Ab* bäst hade klarat av att möta de krav som ställts.



Bild 2. Exteriör illustration från Brunnberg & Forshed Arkitektkontor Ab



Bild 3. Interiör illustration från Brunnberg & Forshed Arkitektkontor Ab

Inför den vidare arkitektbearbetning måste kontoren och förvaltningen ta ställning till om parkeringsgaraget och friskvårdsytan skall ingå, om så till vilken omfattning och med vilken eller vilka huvudmän. Idrottsförvaltningen och gatu- och fastighetskontoret kommer således att föreslå för respektive nämnd att uppdrag ges att utreda frågan vidare.

Bostadsdelen

En viktig bedömningsgrund har varit byggkostnad och förväntad hyresnivå. Både byggkostnadsnivån och hyresnivån har blivit relativt hög inom Hammarby Sjöstad. Gatu- och fastighetskontoret försöker i och med detta parallella uppdrag inte bara hitta ett företag som kan bygga ett attraktivt och stadsmässigt bostadskvarter utan även göra det till en låg produktionskostnad och upplåta mot relativt låga hyror.

Samtliga företag redogjorde intressanta och konkurrenskraftiga kalkyler. Såväl *Duvkullen* som *ByggVesta* är villiga att bygga lägenheter och hyra ut dem till en hyresnivå på ca 1300 kr/m² BOA och år för en lägenhet på 77 kvm. *Arcona* är villiga att bygga lägenheter till en hyresnivå på ca 1500 kr/m² BOA och år. Produktionskostnaden för samtliga förväntas vara ca

14000-15000 kr/m² BOA vilket är avsevärt lägre än Hammarby Sjästad i övrigt.

Bedömningsgruppen kom efter noga övervägande fram till att det samlat bästa förslaget både vad gäller arkitektur och gestaltning samt boendeekonomi var förslaget lämnat av *Fastighetsbolaget Duvkullen*. Gatu- och fastighetskontoret kommer således föreslå nämnden att *Duvkullen* får en markanvisning inom kvarteret Vågskvalpet. Se *bild 4* och *5*.

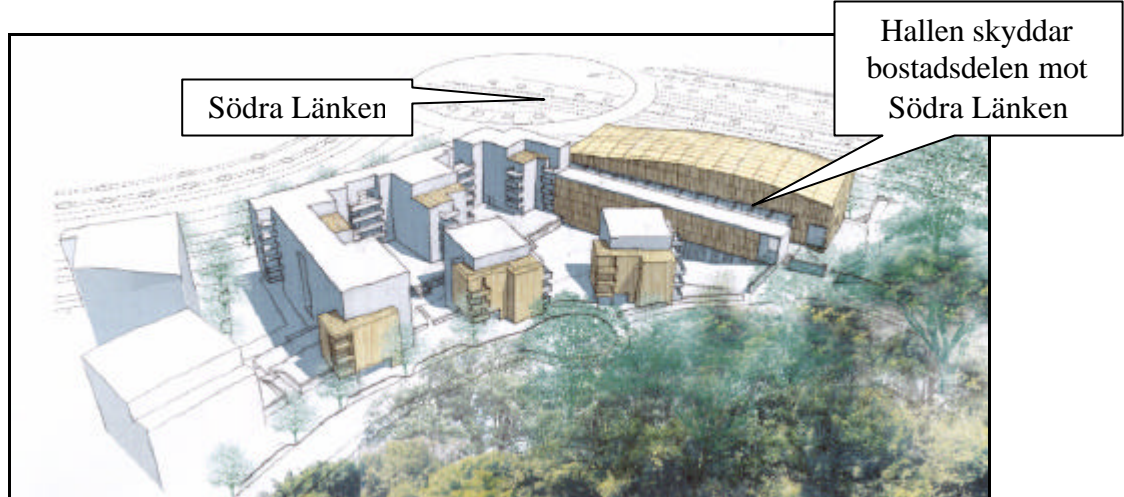


Bild 4. Fågelperspektiv över förslag från Fastighetsbolaget Duvkullen. Illustration av AIX Arkitekter Ab.



Bild 5. Planskiss över Duvkullens förslag. Illustration av AIX Arkitekter Ab.

Markanvisning för kvarteret Godsfinkan

Bedömningsgruppen ser även att *Bygg-Vesta Fastigheter Ab* bör belönas med en markanvisning. Deras förslag var mycket ambitiöst och genomarbetat. Inom projekt Hammarby Sjöstad kan de beredas en markanvisning inom kvarteret Godsfinkan.

Gatu- och fastighetskontoret föreslår därför att nämnden anvisar mark till *Bygg-Vesta* inom kvarteret Godsfinkan. Detaljplanearbetet skulle kunna starta omgående. Ca 80 billiga hyresrätter kan vara inflyttningsklara till år 2006. För läge se *bild 6 sidan 10*.

Mer om bedömningen, se vidare **bilaga 1: Kvarteret Vågskvalpet, bedömning av parallella arkitektuppdrag för bostäder och idrottshall**.

Utbyggnadsförslag för kvarteret Vågskvalpet och Godsfinkan

Kvarteret Vågskvalpet

Idrottshall, friskvårdsdel och p-garage.

Idrottsförvaltningens huvuduppdrag är att uppföra en idrottshall med en budget på ca 40 Mnkr. Idrottsförvaltningen tillsammans med gatu- och fastighetskontoret kommer om nämnderna bifaller att vidareutveckla idrottshallen med en separat friskvårdsdel avsedd för uthyrning samt ett parkeringsgarage.

Anledningen till ovan angiven önskan om inriktning är flera. Dels för att säkerställa att byggnaden som helhet blir tillräckligt stor så att den kan fungera som barriär mellan bostadsdelen och Södra Länken. Ett gym eller annan friskvårdsverksamhet vore en tillgång för området. Läget torde även vara intressant för en kommersiell friskvårdsentreprenör. Områdets många boende och närheten till Södra Länken ger ett bra kundunderlag. Parkeringsgaragefrågan är viktig för områdets totala attraktivitet och därmed områdets möjlighet att hitta bostadsinvestorer. Att få in alla dessa funktioner på samma mark är dessutom bra ur markutnyttjandesynpunkt. De tre funktionerna skulle som solitärer ta större markyta i anspråk än om de samlas i en stor byggnad.

Avsikten är att idrottsförvaltningen endast skall stå som byggherre för idrottshallen, ej för de kommersiella ytorna (friskvårdsytor, parkeringsytor). Idrottsförvaltningen och gatu- och fastighetskontoret kommer gemensamt att söka investerare till friskvårdsdelen respektive parkeringsgaraget samt återkomma till nämnderna med en redovisning och förslag till beslut.

En möjlig lösning här är att aviserad framtida tredimensionell fastighetsbildning genomförs. Alternativt kan hallen och övriga delar i huset uppföras av extern byggherre och att idrottsförvaltningen sedan går in som garanterad hyresgäst i idrottshallen med t e x ett hyresavtal som löper på 25 år. Detta förutsätter att idrottsförvaltningen erhåller en kommande årlig

budgetförstärkning motsvarande hyreskostnaden och erforderliga driftskostnader. Hyreskostnaden bör beräknas utifrån självkostnad för idrottshallen.

Jämfört med att bygga en idrottshall direkt på marken, vilket var utgångspunkt för de politiska beslut som hittills fattats, ökar grundläggningskostnaderna till följd av parkeringsgaraget och friskvårdsdelen. Själva idrottshallsprojektet kommer inte belastas med dessa utökade kostnader, utan endast belastas med grundläggningskostnader som om idrottshallen grundlades direkt på marken.

Preliminära kalkyler pekar på att enbart föreslagna idrottshallar, exklusive friskvårdsdel och parkeringsgarage, kostar ca 40-55 Mnkr att uppföra. Driftkostnad för en hall av denna typ uppskattas till ca 2-3 Mnkr/år.

Bostadsdelen

Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning, enligt *bild 4* och *5* på sidan 7. Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.

Fastighetsbolaget Duvkullen är ett mindre fastighetsbolag med ursprung i Linköping. Där har de byggt och förvaltar ett flertal hyresfastigheter. De har under en längre tid försökt att etablera sig i Stockholm och sökt markanvisningar. Förutom den markanvisning som gatu- och fastighetskontoret föreslår i kvarter Vågskvalpet har de tidigare erhållit två markanvisningar inom Stockholms stad, detta på Nordvästra Kungsholmen samt i Hässelby.

Kvarteret Godsfinkan

Bygg-Vesta Fastigheter Ab och gatu- och fastighetskontoret ser att området ger förutsättning för ca 80 lägenheter i flerbostadshus. *Bygg-Vesta* skall upplåta lägenheterna med hyresrätt. Detta till en för området relativt låg hyresnivå på ca 1400 kr/m² BOA och år för en lägenhet på 77 m². *Bild 6* visar ungefärlig utbredning. Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.

Bygg-Vesta Fastigheter Ab är ett mindre fastighetsbolag med ursprung i Linköping. Där förvaltar de ett flertal hyresfastigheter. Under en senare tid har de försökt att etablera sig i Stockholm. De söker aktivt efter markanvisningar men har ej anvisats någon ännu.

Inom kvarteret Godsfinkan ryms det även kontor, där det inte är lämpligt för bostadsbebyggelse, pga av buller från Hammarby allé. En förutsättning för exploatering i kvarteret Godsfinkan är att områdets parkeringsbehov tillgodoses för både bostads- och kontorsdelen i ett gemensamt garage.

Gatu- och fastighetskontoret för dialog med kontorsexploatör. Kontoret återkommer till nämnden med förslag på markanvisning för kontor senare.

Om gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark för hyresrätter till *Bygg-Vesta Fastigheter Ab* så kan planarbetet påbörjas omgående. Om projektet följer en normaltidsplan så kan Hammarby Sjöstad få ca 80 relativt billiga hyresrätter klara för inflyttning under år 2006.

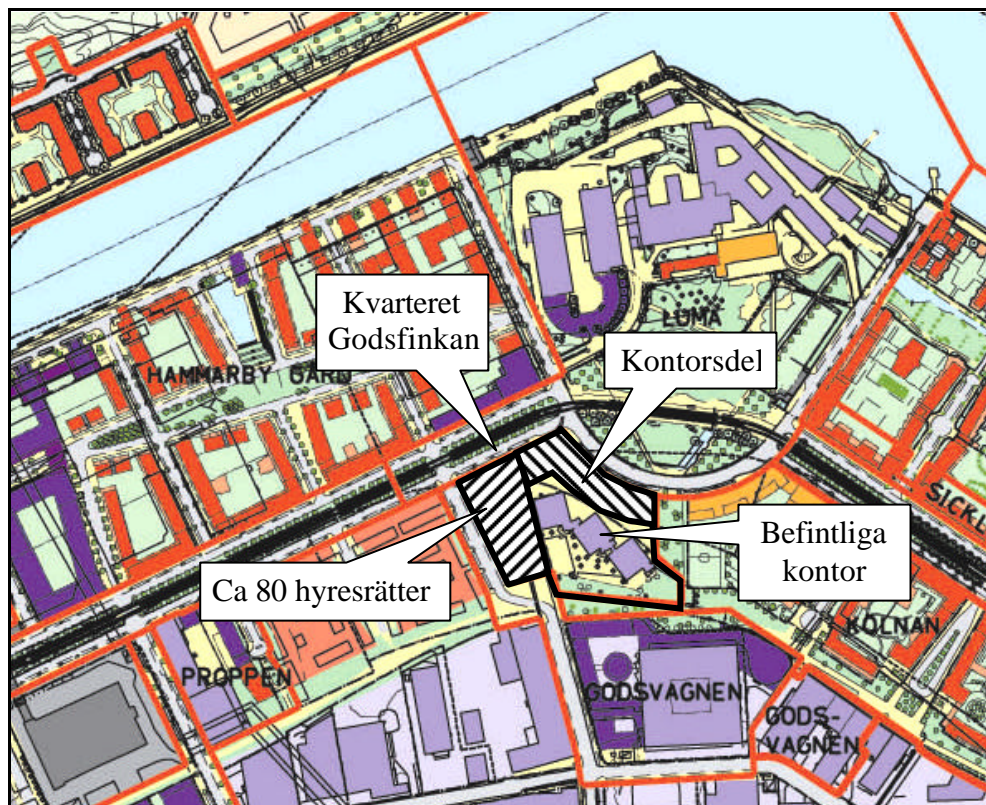


Bild 6

Innehåll i markanvisning

Om gatu- och fastighetsnämnden fattar beslut om markanvisning kommer kontoret att upprätta markanvisningsavtal med respektive bolag med bl a följande villkor:

- Byggherrarna skall förbinda sig att följa de krav som ställs på byggherren enligt stadens policy för markanvisning
- Byggherrarna förbinder sig att följa riktlinjerna för stadens program "Ekologiskt byggande i Stockholm"
- Byggherrarna skall sträva efter att uppnå de mål som anges i "Miljöprogram för Hammarby Sjöstad"
- Byggherrarna skall sträva efter att uppfylla mål och riktlinjer i "Riktlinjer för handikappanpassning i utemiljön" och "Spetskrav rörande tillgänglighet i Hammarby Sjöstad".
- Byggherrarna skall förbinda sig att starta byggproduktionen och genomföra projektet i enlighet med de tidplaner som staden och byggherrarna gemensamt kommer att upprätta.
- Byggherrarna skall ej ha rätt till kompensation i det fall byggrätterna i det fortsatta arbetet skulle minska.
- Överenskommelse om exploatering träffas inom två år.

Samt att:

- Byggherren inom kvarteret Vågskvalpet skall upplåta lägenheterna till en hyresnivå på högst 1300 kr/m² BOA och år för en lägenhet på 77 m². Detta i prisnivå gällande för år 2003 och under 5 år framåt.
- Byggherren inom kvarteret Godsfinkan skall upplåta lägenheterna till en hyresnivå på högst 1400 kr/m² BOA och år för en lägenhet på 77 m². Detta i prisnivå gällande för år 2003 och under 5 år framåt.

Utöver dessa villkor skall byggherren vara medveten om att staden i kommande exploateringsavtal kan komma att ställa ytterligare krav på hur uppfyllandet av utfästelser beträffande kvalitet och miljö skall redovisas.

Förvaltningens och kontorets förslag

Idrottsförvaltningen och gatu- och fastighetskontoret föreslår att idrottsnämnden och gatu- och fastighetsnämnden godkänner den gemensamma bedömningen av parallella arkitektuppdrag för bostäder och idrottshall.

Idrottsnämnden och gatu- och fastighetsnämnden beslutar att idrottsförvaltningen och gatu- och fastighetskontoret skall vidareutveckla de förslag till idrottshall mm som inlämnats och återkomma till respektive nämnd med en redovisning och förslag till genomförande. I arbetet ingår bland annat att hitta förändringar som minskar utgifterna för hallbygget.

Gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark för ca 100 hyresrätter inom kvarteret Vågskvalpet till *Fastighetsbolaget Duvkullen*, samt ger kontoret i uppdrag att upprätta markanvisningsavtal med bolaget.

Gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark för ca 80 hyresrätter inom kvarteret Godsfinkan till *Bygg-Vesta Fastigheter AB*, samt ger kontoret i uppdrag att upprätta markanvisningsavtal med bolaget.

Gatu- och fastighetsnämnden hemställer hos stadsbyggnadskontoret om ny detaljplan för kvarter Godsfinkan för bostads- och kontorsändamål.

SLUT