

Handläggare
Maria Cederborg
08-508 265 79**Till**
Exploateringsnämnden
2021-08-26Tove Asztély
08-508 876 35

Markanvisning för kontor och centrumverksamhet inom fastigheterna Korphoppet 6 och 7 i stadsdelen Hammarby Sjöstad till Korphoppet AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för kontor och centrumverksamhet inom del av fastigheterna Korphoppet 6 och 7 till Korphoppet AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Johan Castwall
FörvaltningschefSara Lundén
AvdelningschefKajsa Ek
Enhetschef

Sammanfattning

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 kunna koppla ihop Hammarby Sjöstad och Hammarbyhöjden på

ett bättre sätt än idag. Utöver detta syftar även projektet till att stärka det ekologiska sambandet mellan Nackareservatet och Årstaskogens naturreservat.

Detta är det femte tjänsteutlåtandet inom ramen för projektet Sjöstadshöjden som behandlar markanvisningar. I tidigare ärenden har Exploateringsnämnden fattat inriktningsbeslut för projektet omfattande 28,4 mnkr. Utöver inriktningsbeslutet 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) och Familjebostäder AB (bostäder). Besluten har fattats i exploateringsnämnden under år 2019 och år 2020.

Det aktuella markområdet ligger inom tomträttsfastigheten Korphoppet 6 samt fastigheten Korphoppet 7. Korphoppet AB är tomträttshavare till fastigheten Korphoppet 6. Bolaget är ett dotterbolag till Fabege AB. Markanvisningen syftar till att möjliggöra utveckling av fastigheterna i enlighet med förslag till ny detaljplan för området. Detaljplanen föreslås medge kontor och centrumverksamhet i bottenvåningar. På fastigheten Korphoppet 6 finns idag en bilhall. Fastigheten Korphoppet 7 är obebyggd.

Expertrådet behandlade ärendet gällande markanvisningar till Korphoppet AB den 10 juni 2021 (Dnr E2019-03198). Tomträttsfastigheten ska friköpas. Vid försäljningen av marken ska köpeskillingen baseras på bygggrätten enligt blivande detaljplan. Parterna är överens om att priset för kvartersmarken vid denna försäljning ska vara för kontor 18 150 kronor per m² ljus BTA, beräknat i prisläge 2019-04-01 och för handel 13 000 kronor på m² ljus BTA, beräknat i prisläge 2021-04-01. För fastigheten Korphoppet 6 ska, med anledning av att köparen idag disponerar fastigheten med tomträtt, priset för kontor uppgå till 15 430 kronor per m² ljus BTA, beräknat i prisläge 2019-04-01 och för kommersiella lokaler i bottenvåningen 11 050 kronor per m² ljus BTA, beräknat i prisläge 2021-04-01. Vid försäljning av fastigheten Korphoppet 6 ska Staden ersätta Bolaget för byggnadsvärdet vilket motsvarar 163,5 miljoner, faktiska kostnader för evakuering (dock högst 50 miljoner kronor i prisläge april 2021) samt 5 miljoner kronor för rivning av befintlig bilhall och tillhörande anläggningar. Ersättningen räknas av från den totala köpeskillingen i samband med försäljning av fastigheten Korphoppet 6.

Kontoret bedömer att den föreslagna exploateringen i det övergripande projektet Sjästadshöjden ger ett överskott till staden.

Kontoret ser positivt på den aktuella markanvisningen som bidrar till fler arbetsplatser och en ökad stadsmässighet.

Bakgrund till markanvisningen

Stadsbyggnadsnämnden gav stadsbyggnadskontoret i uppdrag att inleda ett programarbete för Hammarbyhöjden och Björkhagen 2013. Programmet godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2016. I programmet föreslås att mellan 2 100 och 2 600 nya bostäder byggs i stadsdelarna. Tre större områden föreslås för den nya bebyggelsen; ett vid Hammarbyvägen, ett i Hammarbyskogen och ett på västra Nytorps Gärde. Förutom att hitta nya områden för bostads- och skolbebyggelse studeras även följande frågor i programmet:

- Kopplingen mellan Hammarbyhöjden och Hammarby Sjästad
- Utveckling av Nytorps Gärde som grön målpunkt i söderort
- Stadsdelarnas förtätningspotential och utvecklingsbehov
- Kopplingen till Söderstaden

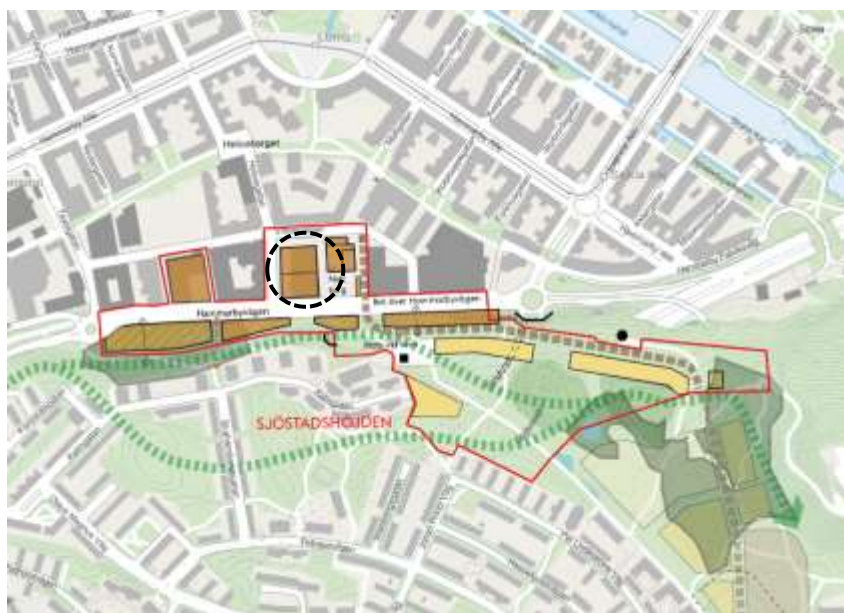


Figur 1. Programområdet

I programmet beskrivs att Sjästadshöjden ska utvecklas som en förlängning av Hammarby sjöstad söderut mot Hammarbyhöjden.

Bebyggelsestrukturen i Sjöstadshöjden fastställdes inte då förutsättningarna kring omvandlingen av Hammarby fabriksväg och Hammarbyvägen vid programmets framtagande fortfarande behövde utredas närmare.

Exploateringskontoret har tagit fram ett flertal utredningar för att undersöka alternativa utformningar av Hammarbyvägen och Sjöstadshöjden. Överdäckning har i dessa utredningar visat sig vara en dyr och tekniskt komplicerad lösning med tydliga barriäreffekter vid tunnelmynningarna. Lösningen överensstämmer inte med projektets och översiktsplanens övergripande intentioner om ett urbant stråk varför alternativet inte längre utreds som huvudalternativ. Hammarbyvägen och Hammarby fabriksväg är idag byggda i olika nivåer och dessa planeras istället att slås ihop till en cirka 30 m bred stadsgata och urbant stråk där gatan från Hammarbyhöjden leds med bro över Hammarbyvägen till Virkesvägen in i Hammarby sjöstad.



Figur 2. Strukturskiss över föreslagen bebyggelse och markanvisningsområden för bostäder (gult) och kontor (brunt). Sjöstadshöjden är markerad i rött. Det aktuella markanvisningsområdet är markerat med svartstreckad linje.

Det föreslagna markanvisningsområdet berörs av detaljplan PI 8371. Gällande plan föreskriver markanvändningen kontor, industri och affärsändamål. Gällande tomträttsavtal för Korphoppet 6 reglerar användningen till kontors-, butik-, industri-, verkstads- och lagerändamål.

Inom ramen för förslag till ny detaljplan planeras för allmän platsmark i form av ny gata och ett torg samt utökade byggrätter

för kontor och centrumverksamhet inom fastigheterna

Korphoppet 6 och 7.

Korphoppet 7 samt den angränsade tomträttsfastigheten

Korphoppet 5 kommer att vara upplåten till Förvaltningen för utbyggnad tunnelbana (FUT) och fungera som arbetsområde i samband med utbyggnaden av blå linjen fram till minst år 2026.

Exploateringsnämnden har tidigare markanvisats mark inom fastigheten Korphoppet 5 för kontor och hotell till ett annat dotterbolag inom Fabege-koncernen.

Fabege AB är en väletablerad aktör på Stockholms fastighetsmarknad med god erfarenhet av fastighetsutveckling och långsiktig förvaltning. Under år 2020 fick Fabege AB en markanvisning för kontor omfattande ca 9000 kvm BTA i Hagastaden.

Tidigare beslut

Tidigare beslut redovisas i tabellen nedan.

Datum	Nämnd	Beslut
2016-03-10	Exploateringsnämnden	Utredningsbeslut omfattande 15 mnkr för projektet Sjöstadshöjden
2016-06-16	Stadsbyggnadsnämnden	Godkännande av programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagen
2019-10-17	Exploateringsnämnden	Beslut om markanvisning för kontor till Humlegården Norra City AB. Markanvisningen föregicks av en pristävling.
2019-10-24	Stadsbyggnadsnämnden	Beslut om Start-PM

2019-11-14	Exploateringsnämnden	Beslut om ytterligare markanvisning för kontor till Humlegården Norra City AB samt till Familjebostäder AB och SSM Fastigheter AB för bostäder. Utöver detta fattades även ett inriktningsbeslut omfattande 28,4 mnkr.
2019-12-12	Exploateringsnämnden	Beslut om markanvisning för kontor till NCC Property Femtiotre AB samt till JM AB och Sveafastigheter bostad AB för bostäder
2020-09-24	Exploateringsnämnden	Beslut om markanvisning för kontor och hotell för Pionen AB:s befintliga tomträttsfastighet, Korphoppet 5, i Hammarby Sjöstad

Markanvisning

Det övergripande projektet Sjöstadshöjden omfattar nybyggnation av totalt ca 450 lägenheter i flerbostadshus, en förskola med sex avdelningar, centrumverksamhet, kontor, hotell samt ny allmän platsmark i form av torg och nya gatukopplingar.

Inom ramen för detta beslut föreslås markanvisning för cirka 21 000 kvm BTA kontor samt centrumverksamhet i bottenvåningar. Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen. Kvartersmarken för kontor och centrumverksamhet ska överlåtas med äganderätt till Korphoppet AB.

Vid försäljningen av marken ska köpeskillingen baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan. Parterna är överens om att priset för kvartersmarken vid denna försäljning ska vara för kontor 18 150 kronor per m² ljus BTA, beräknat i prisläge 2019-

04-01 och för handel 13 000 kronor på m2 ljus BTA, beräknat i prisläge 2021-04-01. För fastigheten Korphoppet 6 ska, med anledning av att köparen idag disponerar fastigheten med tomträtt, priset för kontor uppgå till 15 430 kronor per m2 ljus BTA, beräknat i prisläge 2019-04-01 och för kommersiella lokaler i bottenvåningen 11 050 kronor per m2 ljus BTA, beräknat i prisläge 2021-04-01. Vid försäljning av fastigheten Korphoppet 6 ska Staden ersätta Bolaget för byggnadsvärdet vilket motsvarar 163,5 miljoner, faktiska kostnader för evakuering (dock högst 50 miljoner kronor i prisläge april 2021) samt 5 miljoner kronor för rivning av befintlig bilhall och tillhörande anläggningar. Ersättningen räknas av från den totala köpeskillingen i samband med försäljning av fastigheten Korphoppet 6.

Moderbolaget, Fabege AB, åtar sig att solidariskt med Korphoppet AB ansvarar för fullgörandet av samtliga åtaganden och förpliktelser i avtalet.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Expertrådet behandlade ärendet den 10 juni 2021 (Dnr E2019-03198).

För redovisning av övriga markanvisningar inom ramen för projektet hänvisas till tidigare tjänsteutlåtanden.

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Stadsbyggnadskontoret har påbörjat detaljplaneläggning. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Projektets totala ekonomi bedöms vara god trots omfattande investeringar i allmän platsmark. Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar i detta skede ett fortsatt

positivt netto­nuvärde om 466 mnkr motsvarande 360 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

För en mer detaljerad redovisning av projektets ekonomi hänvisas till inriktningsbeslutet som behandlades i exploateringsnämnden den 14 november 2019. Projektet ekonomi har reviderats från det att de ursprungliga kalkylerna togs fram.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt det övergripande projektet Sjöstadshöjden utifrån mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument. Kontoret bedömer att den aktuella markanvisningen bidrar till att det övergripande projektet fortsatt följer stadens uppsatta mål på samma sätt som redovisats i tidigare tjänsteutlåtande.

Miljö

Exploateringskontorets bedömning är att föreslagen markanvisning inte medför någon betydande påverkan på miljön då marken redan är i anspråkstagen.

Kompensation för ianspråktagande grönyta

Ingen grönyta kommer att tas i anspråk i den föreslagna markanvisningen.

Energihushållning

Bolagen har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla ”Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark” samt ha en energianvändning om högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2020-2023 ”Effektiv energianvändning”.

Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringen ska genomföras inom ramen för ”Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö”.

¹ Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

Påverkan på barn

Den aktuella markanvisningen bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn.

Jämställdhet

Kontoret bedömer att planerad exploatering inom det föreslagna markanvisningsområdet kommer att bidra till ökad trygghet för barn och vuxna. Idag är området obebyggt och dåligt upplyst på kvällar och nätter.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Under 2020 har kontoret behövt revidera den ursprungliga tidplanen med anledning av det komplexa genomförandeskedet. Kontoret bedömer att detaljplanen kan antas under kvartal 1 2023. Samråd planeras under kvartal 3 2021. Mot bakgrund av att genomförandet behöver inledas med omfattande åtgärder i allmän platsmark, så som ledningsomläggningar och stora trafikomläggningar, bedöms bolagens byggstartar kunna ske från år 2026. Staden kommer att styra produktionsordningen. De första inflyttningarna uppskattas ske tidigast år 2028.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploatörerna ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas ske preliminärt kvartal 4 2022.

Risker och osäkerheter

Följande risker och osäkerheter har identifierats i det övergripande projektet Sjöstadshöjden:

- **Bygglogistik:** Sjöstadshöjden är ett logistiskt utmanande projekt i ett område där omfattande exploatering och infrastruktursatsningar pågår och planeras under de kommande åren. Förutom angränsande bostadsprojekt i Hammarbyskogen och i kvarteret Påsen och Godsvagnen i Hammarby Sjöstad pågår även omfattande kontorsbebyggelse i Mårtensdal. I fastigheten Korphoppet 5 som ingår i exploateringsområdet kommer en arbetstunnel för tunnelbanan finnas under tiden för dess utbyggnad. Till dess kan bygget av den planerade bron inte genomföras. I samband med utbyggnaden av nya Östbergatunneln planeras även för en arbetstunnel i Hammarbyskogen.

- **Ledningsomläggningar:** En ombyggnad av Hammarbyvägen där denna sänks till Hammarby Fabriksvägs nivå är nödvändig att genomföra innan anvisningsområdet kan tillträdas av de byggande bolagen. En sänkning av Hammarbyvägen medför större ledningsomläggningar på sträckan, vilket är en påtaglig risk för projektets tidplan och genomförbarhet.
- **Södra länken mfl underjordsanläggningar:** Delar av exploateringsområdet tangerar skyddszoner för Södra länken som löper genom tunnel under området. En sprängplan kommer att behöva tas fram av de byggande bolagen tillsammans med staden.
- **Farligt gods:** Hammarbyvägen är en sekundärväg för farligt gods och omledningsväg för Södra länken. Skyddsavstånd från vägen och andra säkerhetshöjande åtgärder i fasad, konstruktion och gatumiljö kan komma att bli aktuellt. Länsstyrelsens yttranden gällande skyddsavstånd kommer att ha stor påverkan på den tänkta exploateringen längs med Hammarbyvägen och Hammarby fabriksväg.
- **Skyfall och dagvattenhantering:** Åtgärder behöver vidtas för att hantera dagvatten och skyfall. Omfattningen på dessa åtgärder är inte helt klarlagd i detta tidiga skede och det finns risk för att det krävs större åtgärder än vad som är bedömt i kalkylen.
- **Ekologiskt samband:** De planerade byggena utförs i en känslig miljö som är viktig för de ekologiska sambanden. Naturreservatet i Årstaskogen och Nackareservatet kommunicerar med ekologiska stråk och det passerar genom projektområdet. Projektet måste säkerställa att sambanden är intakta och inte förstörs av bebyggelse. Projektet ska om möjligt förstärka dem. En miljökonsekvensbeskrivning kommer att tas fram i detaljplanen och en ekologisk inventering har gjorts i utredningsskede. Bebyggelse och infrastruktur kommer att utformas med avseende på resultaten i dessa utredningar.

Kommunikation

Förutom exploateringsnämnden påverkar det övergripande projektet Sjöstadshöjden även Skarpnäcks stadsdelsnämnd, Södermalms stadsdelsnämnd och trafiknämnden.

Då Sjöstadshöjden bedöms medföra en utgift över 50 mnkr har avstämning skett med stadsledningskontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

Utveckling av Sjöstadshöjden följer översiktsplanens och programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagens visioner om en sammankopplad stad och ett urbant stråk längs med Hammarbyvägen. Det aktuella markanvisningsområdet är idag hårdgjord mark varför inga gröna värden påverkas negativt av ny bebyggelse på platsen. Slutligt ställningstagande till projektet och dess utformning bör ske under planprocessen.

Kontoret ser positivt på den aktuella markanvisningen som möjliggör för fler arbetsplatser och en ökad stadsmässighet.

Slut

Bilagor

1. Karta med markanvisningsområde