



Ann-Christine Nyberg
Avdelningen för Stora projekt
Telefon: 08-508 262 07
ann.christine.nyberg@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2013-02-07

**Markanvisning för studentbostäder inom del av
fastigheten Ladugårdsgärdet 1:4 i stadsdelen
Ladugårdsgärdet till Wallcar AB under namnändring till
Grand Campus AB**

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för studentbostäder inom del av fastigheten Ladugårdsgärdet 1:4 i stadsdelen Ladugårdsgärdet till Wallcar AB under namnändring till Grand Campus AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningsarbetet (inriktningsbeslut).
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Krister Schultz

Mårten Frumerie

Staffan Lorentz



Sammanfattning

Ärendet avser markanvisning av ett område i Frihamnsbassängen för lokalisering av ett studentbostadsfartyg innehållande ca 600 studentlägenheter och en mindre vandrarmhemsdel. Området avses upplåtas med tomträtt.

Wallfast AB har ansökt om markanvisning i Frihamnsbassängen. Bolaget avser att bygga om ett av Walleniusrederiernas fartyg. Ett utkast till markanvisningsavtal bifogas detta ärende. Markanvisningen sker till ett av Wallfast AB helägt projektutvecklingsbolag.

Aktuell kajplats ingår i riksintresse hamn och används idag i hamnverksamheten.

Projektets genomförbarhet är framförallt beroende av att intilliggande containerverksamhet avvecklas och att bostäderna kan utformas så att de klarar riktvärden för externt industribuller. Detta medför att inflyttning bedöms kunna ske tidigast 2017.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar i detta tidiga skede ett positivt nettonuvärde om 30 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 12 mnkr. Intäkterna från tomträttsavgälder beräknas till ca 2,2 mnkr per år

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen. Eventuellt kommer detaljplanearbetet att föregås av ett programarbete för ett större område.

Exploateringskontoret anser att projektet kan komma att ge ett värdefullt tillskott av studentbostäder och bidra till att uppfylla målet om att markanvisa minst 300 studentbostäder per år.

Bakgrund till markanvisningen

Den 14 juni 2010 beslutade koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB att ge Stockholms Stadshus AB i uppdrag att i samarbete med AB Svenska Bostäder, Stockholms Hamn AB och andra berörda inom Staden undersöka och om möjligt genomföra etablering av studentbostäder på ett fartyg i första hand i Värtaområdet. Diskussioner fördes med bl a Walleniusrederierna som resulterade i att Wallfast i juni 2011 ansökte om markanvisning inom kajplats 650-652 i Frihamnen.

I Stadens budget för 2012 finns följande direktiv:

- Exploateringsnämnden ska skyndsamt hantera ansökningar om markanvisningar som avser studentbostäder samt påskynda de projekt som diskuteras som kan ge ett större tillskott av studentlägenheter som till exempel studentboende på båt.
- Stockholms Hamn AB ska medverka i arbetet med att etablera fartyg avsett för studentboende i Värtahamnen

Wallfast AB är familjeägt och ingår i SOYA-koncernen där även Walleniusrederierna ingår. Wallfast projektutvecklingsbolag heter AB Cisterna och har för detta projekt ett bolag, Wallcar AB under namnändring till Grand Campus AB, till vilket markanvisningen görs.

Området ingår i Frihamnen, del av Norra Djurgårdsstaden. Området är inte planlagt. Kommande planering av området kommer att ha ”Program för planering av området Hjorthagen-Värtahamnen-Frihamnen-Louden, Stockholms stad november 2001” som utgångspunkt. Enligt denna ska Frihamnsområdet planeras för arbetsplatser och bostäder. Frihamnspiren och Frihamnsbassängen ska även fortsättningsvis användas för hamnverksamhet. Parallella uppdrag för Frihamnen, som genomfördes under våren 2012 främst för att studera sträckningen av Spårväg City, kommer att vidareutvecklas under 2013 och kan också vara till vägledning i det kommande detaljplanearbetet.

Markanvisningen avser ett vattenområde invid Frihamnsbassängens södra kaj samt erforderligt område på kajen för att klara angöring, lastning m m. Kajplatsen används i dagsläget för kryssningsfartyg, bulktransporter och projektlaster samt utgör reservplats för färjetrafiken på Finland, Baltikum och Ryssland. Kajplatsen är av Länsstyrelsen klassad som skyddsobjekt. Transportstyrelsen har godkänt kajplatsen enligt Lagen om sjöfartsskydd.

Den intilliggande containerterminalen ska avvecklas och ersättas av en ny i Norvik, Nynäshamn, vilken beräknas tas i drift 2016/2017. Genom flytten ges möjlighet till annan verksamhet i området.



Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

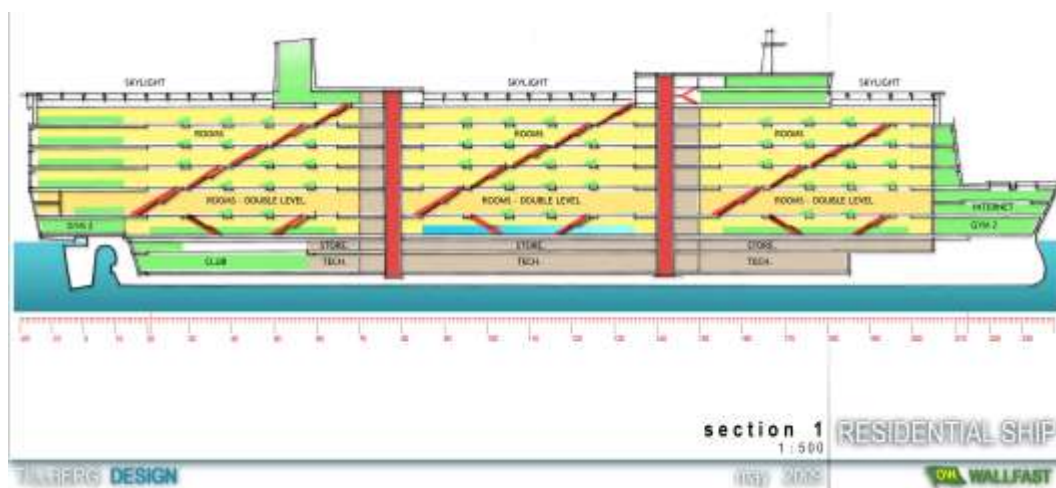
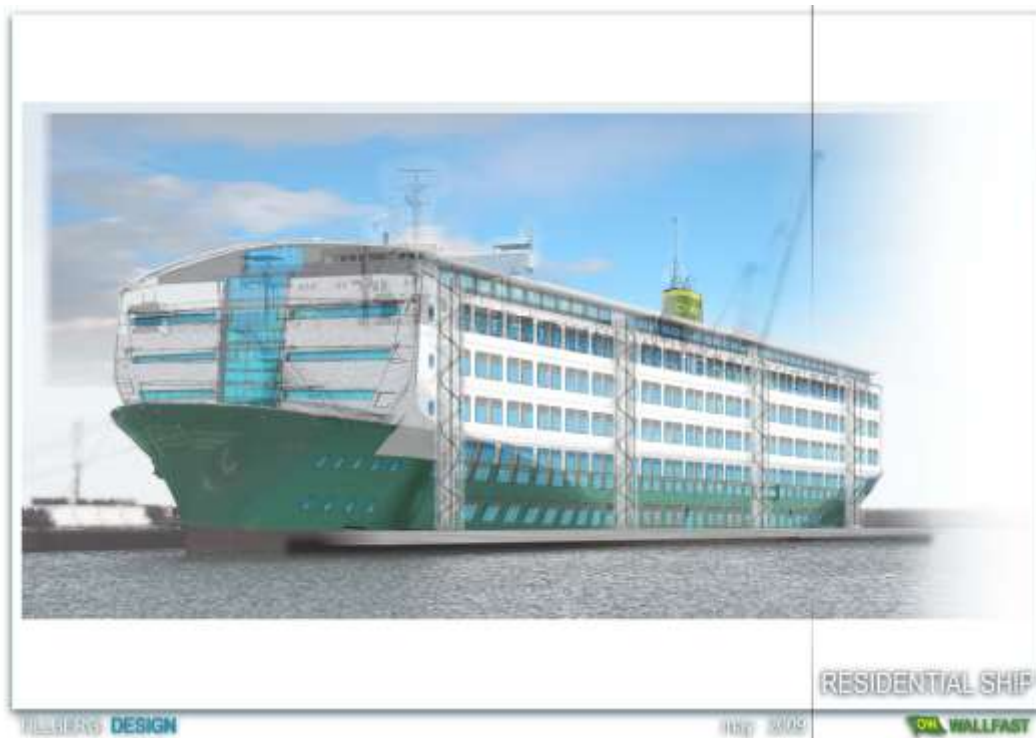
Markanvisning

Walleniusrederierna avser att bygga om ett av rederiets transoceana biltransportfartyg som tagits ur trafik, till bostäder för studenter. Hela överbyggnaden på fartyget, i höjd med normal kaj, tas bort och ersätts med ett ramverk i vilket kompletta lägenhetsmoduler placeras.

Förslaget innehåller ca 600 studentlägenheter i två storlekar 30 resp 40 kvm samt en mindre vandrarhemsdal och en del servicefunktioner. Studentlägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.



Markanvisat område för studentfartyg i Frihamnsbassängen



Förslag på fartygets gestaltning och disposition.

Exploateringens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Området kommer att upplåtas med tomträtt.

Förslag till markanvisningsavtal bifogas detta tjänsteutlåtande, Bilaga 1.

Markanvisningsavtalet påtalar följande speciella förutsättningar för genomförbarheten:

att containerhanteringen, som idag bedrivs i området, flyttar till annan plats vilket med nuvarande planering innebär att studentfartyget kan lokaliseras till Frihamnsbassängen tidigast 2016/2017.

att omfattande bullerstudier krävs för att säkerställa en utformning som innebär en acceptabel boendemiljö som inte begränsar intilliggande hamnverksamhet

att detaljplanearbetet kan komma att föregås av ett programarbete för ett större område

att intilliggande hamnfunktioner kan komma att omfattas av säkerhetsbestämmelser och hägnas in.

Bolaget åtar sig att delta aktivt i arbetet för att utveckla en miljöstadsdel i världsklass i Norra Djurgårdsstaden. För att konkretisera dessa åtaganden och ambitioner är parterna överens om att miljö- och hållbarhetsarbetet för studentbostäderna ska följa det handlingsprogram som ingår som bilaga i markanvisningsavtalet. Kraven i handlingsprogrammet ska under planeringsarbetet preciseras för att sedan ingå som bilaga i överenskommelse om exploatering.

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

Resultat av investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar i detta tidiga skede positivt nettonuvärde om 30 mnkr motsvarande 121 tkr/ekvivalent



lägenhet¹. Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 40 000 kr i fast prisnivå. Nuvärdeskalkyl och exploateringsnyckeltal bifogas ärendet.

Utgångspunkten för denna redovisning är att det vattenområde med tillhörande landanslutning som fastighetsbildas kommer att upplåtas med tomträtt. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 12 mnkr. Utgifterna består av kostnader för utredning, projektering, eventuella saneringsåtgärder på kajen, anläggning och anpassning av gatu- och ledningsnätet. Därutöver tillkommer kostnader för anpassningar av hamnverksamheten på kajen. Staden svarar för VA-anslutningsavgift. Byggherren står för plankostnaden.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 12 mnkr i löpande prisnivå.

Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2012	2013	2014	2015	2016	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	0,0	-0,1	-0,2	-1,1	-4,4	-5,8	-11,6
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	0,0	-0,1	-0,2	-1,1	-4,4	-5,8	-11,6
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2013. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,4 mnkr. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas

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

uppgå till cirka 0,7 det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 2,2 mnkr per år.

Ekonomiska osäkerheter

Projektets genomförbarhet är beroende av att bullerkraven kan innehållas för så stora delar av fartyget att en tillräckligt stor mängd bostäder kan tillskapas så att projektet blir ekonomiskt intressant för byggherren.

Slutsats-ekonomi

Kontoret bedömer att exploateringen kan ge ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030, översiktsplanen och mål i stadens budget. Projektet uppfyller målet att markanvisa minst 300 studentlägenheter/år.

Miljö

Ett handlingsprogram för miljö- och hållbarhetsåtgärder har upprättats och ingår som bilaga till markanvisningsavtalet. I handlingsprogrammet ingår bl a energikrav och krav på grönytefaktor.

Tillgänglighet

Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen.

Påverkan på barn

Projektet kan generera ett visst behov av förskoleplatser. Detta får vägas in vid planeringen av hela området. Det bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. Projektets medel kommer att läggas ihop med andra projekt inom Frihamnen och Containerterminalen.



Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. En förutsättning för projektet är att containerverksamheten avvecklas och flyttar till Norvik i Nynäshamn och att bostäderna utformas så att de klarar en ljudavskärmning från kvarvarande hamnverksamhet. Mot bakgrund av detta bedöms inflyttning kunna ske tidigast 2016/2017 utifrån den tidplan som gäller för etableringen i Nynäshamn.

Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka två år.

Under förutsättning av att inget planprogram för ett större område behöver upprättas infaller nästa beslutstillfälle vid planremissen under 2015. När exploateringsavtal ska träffas med exploatören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske 2016.

Risker och osäkerheter

Buller

Bostäderna lokaliseras i en bullerutsatt miljö. Situationen kompliceras av att den verksamhet som alstrar bullret är mångskiftande med alltifrån trafik, andra fartyg, trucktransporter och övrigt buller från hamnområdet. Buller från hamnverksamhet klassas som externt industribuller. Riktvärdena för industrirelaterat buller ska uppfyllas utanför fasad. Enligt hittillsvarande tillämpning är det inte möjligt att kompensera en bullerutsatt sida med tillgång till skyddad sida såsom normalt sker för bostäder utsatta för trafikbuller, den s k Stockholmsmodellen. Då verksamheten pågår under hela dygnet riskerar störningarna att bli betydande. En stor osäkerhet är således om det går att klara riktvärdena för industribuller vid fasad för alla studentlägenheter.

Påverkan på hamnverksamheten

Bostäder i hamnområdet skulle kunna medföra oönskade restriktioner på hamnverksamheten.

Avvecklingen av containerverksamheten

En förutsättning för lokaliseringen är att containerverksamheten flyttat till Norvik, Nynäshamn vilket ger en direkt koppling till tidplanen. Med nuvarande tidplan för utbyggnaden av Norvik kan den anläggningen tas i drift tidigast 2016 vilket innebära att studentbostadsbåten med tillhörande anordningar på kajen i Frihamnen kan tas i drift först därefter.

Bolagets projektförutsättningar

Bolaget å sin sida har följande projektförutsättningar för att kunna genomföra projektet:

att Walleniusrederierna vid projektstart har en båt att erbjuda för projektet

att Wallfast hittar en partner för projektet

att projektet bedöms som ekonomiskt realiserbart och att Wallfast erhåller projektfinansiering

Information till andra förvaltningar och bolag

Kontoret har inhämtat synpunkter på lokaliseringen av studentbostadsbåten från stadsbyggnadskontoret, miljöförvaltningen, trafikkontoret, Östermalms stadsdelsförvaltning och Stockholms hamnar.

Stadsbyggnadskontoret påtalar att det behövs en samordnad planering i programskedet innan ett detaljplanearbete kan initieras.

Miljöförvaltningen anför att den väsentligaste miljöaspekten att ta hänsyn till vid planeringen av ett studentfartyg i Frihamnen är externt industribuller.

Miljöförvaltningen har granskat förslagens preliminära ritningar från hösten 2012 och konstaterar att Naturvårdsverkets allmänna råd för både befintlig och nyetablerad industri riskerar överskridas.

Trafikkontoret påpekar att på- och avkörning från övriga fartyg samt hamnverksamheten inte får begränsa möjligheten att angöra studentbostadsbåten till fots, med cykel och med fordon på ett säkert och tryggt sätt.

Östermalms stadsdelsförvaltning menar att 600 studentlägenheter kan generera ett förskolebehov som bör tas hänsyn till i den fortsatta planeringen av intilliggande detaljplaner i Södra Värtahamnen. Förvaltningen är positiv till att grönska tillskapas i anslutning till studentbåten i en i övrigt parkfattig omgivning.

Stockholms Hamnar har påtalat att den föreslagna placeringen av studentfartyget kan innebära risk för att den fortsatta utvecklingen av kryssningsverksamheten till Stockholm begränsas. 2012 användes den föreslagna platsen för 32 anlöp av vilka flera var turn arounds, dvs anlöp då man byter passagerare. Antalet kryssningsfartyg som vill besöka Stockholm ökar. Fartygen blir också allt större och det finns en uppenbar risk att det kan uppstå brist på kajplatser som kan ta emot stora kryssningsfartyg.



Emissioner till luft och buller från hamnverksamhet och fartyg samt frågor rörande säkerhet måste särskilt studeras och beaktas för att trygga Stockholm Hamnars fortsatta verksamhet.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Östermalms stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet kan ge ett stort tillskott av studentbostäder. Studenter är beroende av goda cykel- och kollektivtrafikförbindelser. Genomförandet av Spårväg City med en hållplats i Frihamnen är därför en viktig förutsättning för lokaliseringen.

Det är kritiskt för projektet att hitta en utformning som klarar att skapa en attraktiv bostadsmiljö med beaktande av bullerkraven samtidigt som bostäderna inte får medföra en inskränkning av riksintresse hamn.

De villkor som finns för hamnverksamhet har hittills baserat sig på Naturvårdsverkets allmänna råd för industribuller. Det pågår en hel del utredningar kring bullerproblematiken på såväl kommunal som nationell nivå. Utfallet av dessa är svåra att förutspå likaså när eventuella förändringar kan börja tillämpas. I Länsstyrelsens samrådsyttrande över fördjupat program för Södra Värtahamnen (juni 2012) där Staden också planerar bostäder som påverkas av externt industribuller från hamnverksamheten, konstaterar Länsstyrelsen att det för närvarande saknas underlag för att medge avsteg från riktvärdena för industribuller och att riksintresset Stockholms hamn inte får riskera att påtagligt skadas. Kontoret bedömer att projektets genomförbarhet är beroende av att bullerriktvärdena modifieras.

Slut