

Handläggare
Koki Hjelmström
08-508 263 18**Till**
Exploateringsnämnden
2016-10-20
DNR: E2016-02980

Överenskommelse om exploatering med tomträtt, för studentbostäder inom fastigheten Norra Djurgården 1:37 på Östermalm med AB Abacus bostad. Tilläggsmarkanvisning samt genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom Norra Djurgården 1:37 omfattande investeringsutgifter om 17 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden tilläggsmarkanvisar c:a 40 studentlägenheter inom fastigheten Norra Djurgården 1:37 till AB Abacus Bostad.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 263 18
Växel 08-508 276 00
Fax 08-508 272 75
koki.hjelmstrom@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Sara Lundén
Enhetschef

Sammanfattning

Detaljplaneområdet ligger på Östermalm i Stockholm nära KTH Campus inom fastigheten Norra Djurgården 1:37.

Överenskommelsen innebär att AB Abacus Bostad åtar sig att uppföra ett sammankopplat studentbostadshus om 11 respektive 12 våningar med c:a 120 studentlägenheter. En publik lokal ska finnas i bottenvåningen. Marken ägs av staden och upplåts med tomträtt. Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år. Staden står för ledningsflytt, ny- och ombyggnation av park och gata samt flytt av busskur och förstärkning av områdets ekologiska samband med bl.a. Nationalstadsparken.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 16 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 17 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 184 %.

Bakgrund till överenskommelsen

Planområdet ligger på Östermalm inom det informellt kallade området Ruddammen. Området ligger mellan Ruddammsvägen och Stickelbärsvägen. KTH Campus ligger österut på andra sidan av en gångbro som sträcker sig över Roslagsbanan.

Syftet med projektet är att tillskapa c:a 120 studentlägenheter i ett centralt läge i närheten av lärosätena. Huset består av två sammankopplade huskroppar om 11 respektive 12 våningar. Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år. Staden äger marken och planområdet är idag park. Det är en kuperad grässlänt med enstaka träd och buskar. Staden har 2012 tecknat ett markanvisningsavtal med AB Abacus Bostad (nedan kallat bolaget) för ett studentbostadshus om c:a 80 lägenheter. Stadsbyggnadsnämnden har tidigare konstaterat att behovet av studentbostäder i Stockholm är stort och att 80 lägenheter var ett minimum för vad detaljplanen bör åstadkomma. Därmed har den föreslagna byggnaden utökats med 40 lägenheter till totalt c:a 120.

Inga parkeringsplatser i garage kommer byggas på grund av att p-talet är satt till 0 för studentbostäder. Cykelparkering kommer finnas både inomhus och utomhus.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden markanvisade området till bolaget 2012-02-09.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt ett start-pm för detaljplaneläggning 2012-11-22 och godkände redovisningen av plansamrådet 2016-02-04.



Planområdet markerat med en ring.

Överenskommelse om exploatering

Staden har upprättat en överenskommelse om exploatering med bolaget för byggnation av c:a 120 studentlägenheter. Marken ska upplåtas med tomträtt och hyresrätterna ska förmedlas av Bostadsförmedlingens studentbostadskö.



Illustrationsplan. Tengbom.

Ekonomiska konsekvenser för staden

I detta ärende uppgår investeringen till 17 mnkr.

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

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

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

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 16 mnkr motsvarande 277 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 11,6.

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

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 17 mnkr, varav 1,6 mnkr är utgifter före år 2016, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ny- och ombyggnad av gata, trappa och park inklusive ledningsflyttar. Staden bekostar VA-anslutning.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 297 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 184 %.

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 ca 17 mnkr. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m						
Mnkr	2015	2016	2017	2018	2019	Sena re	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-1,6	-0,8	-2,7	-6,0	-3,7	-4,4	-19,2
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-1,6	-0,8	-2,7	-6,0	-3,7	-4,4	-19,2
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 2016. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafikenämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 0,2 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 0,9 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 0,6 mnkr per år.

Ekonomiska osäkerheter

Kontoret bedömer att det inte finns några större ekonomiska osäkerheter.

Slutsats-ekonomi

Kontoret bedömer att den föreslagna investeringen är godtagbar med hänsyn till de arbeten som måste göras för att projektet ska kunna genomföras. Projektet kommer beaktas i kommande budgetarbete.



Fotomontage med nya huset inlagt i flygfoto. Tovatt architects & planners.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument. Kontoret bedömer att projektet uppfyller stadens övergripande mål i följande punkter:

- planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkeringar
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras
- minska behovet av bil i nyproducerade lägenheter
- fortsätta att stärka centrala Stockholm

- främja en levande stadsmiljö i hela staden
- fler studentbostäder

Miljö

Framtagen bullerutredning visar att bostäder med acceptabel ljudkvalitet kan erhållas.



*Det föreslagna huset sett från gångbron över Roslagsbanan.
Tovatt architects & planners.*

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Planområdet är idag en kuperad slänt med några träd och buskar. Vid byggnation av området kommer befintliga träd och buskar behöva ersättas i någon form. Kontoret rekommenderar tillsammans med ekolog och miljöutredare att platsen förstärks i sitt ekologiska samband med Nationalstadsparken och Ruddammsparken. Det innebär att inslag av exempelvis perenner, blommande buskar och örter föreslås och gärna ek eller annat större beständigt träd.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom Norra Djurgården 1:37 uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö ”Energieffektiva lösningar och val av förnybara energislag i nybyggnadsprojekt” taget i exploateringsnämnden 2009-12-17.

Tillgänglighet

Tillgänglighetsaspekten har behandlats i planprocessen. En ny trappa kommer anläggas mellan den högt belägna Stickelbärsvägen och Ruddammsvägen.

Påverkan på barn

Kontoret bedömer att projektet inte har någon påverkan på barn.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst.

Genomförandefrågor

Tidplan

Bolaget planerar sin byggstart till år 2017 och första inflyttning bedöms till år 2019. Inledningsvis tar staden bort och flyttar befintliga ledningar under området. Sedan tar bolaget vid och bygger studentbostadshuset. Efter det slutför staden arbetena med att flytta befintlig busshållplats några meter söderut samt anlägger nytt upphöjt övergångsställe, nytt torg/park med grönska och planerar att förstärka närområdet utefter det ekologiska sambandet till Nationalstadsparken och Ruddammsparken.

Risker och osäkerheter

-Tidplanen kommer förskjutas om detaljplanen överklagas.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de inte har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa

funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet.
Byggherren är informerad om stadsdelsförvaltningens önskemål.

Kontorets sammanfattande bedömning

Det råder stor brist på studentbostäder i Stockholm och kontoret är positiva till att det tillskapas nya.

120 studentlägenheter i ett attraktivt och kollektivtrafiknära läge, i nära anslutning till KTH Campus, är positivt i enlighet med stadens mål. Lokalen i bottenvåningen kan göra att platsen blir mer publik.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal