



Koki Hjelmström
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 263 18
koki.hjelmstrom@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2012-03-15

Ändrad markkänvisning för studentlägenheter inom fastigheten Norra Djurgården 1:9 m.fl. (Albano) på Östermalm till AB Svenska Bostäder. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för studentlägenheter inom fastigheten Norra Djurgården 1:9 m.fl. till AB Svenska bostäder och ger kontoret i uppdrag att träffa markkänvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningsarbetet (inriktningsbeslut).
3. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa intentionsavtal enligt förslag i utlåtandet.
4. Ärendet justeras omedelbart.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Lars Berglund



Sammanfattning

Ett nytt universitetsområde med undervisningslokaler och studentbostäder föreslås uppföras i området Albano, norr om Roslagstull i Stockholm. Det ligger strategiskt placerat mellan Stockholms universitet, KTH och Karolinska institutet. Staden äger c:a 20 % av marken i området,

AB Svenska bostäder nedan kallat Bolaget, föreslås efter fastighetsbildning förvärva marken för 3000 kr per ljust BTA. Syftet med markanvisningen är att säkerställa stadens behov av studentbostäder. Totalt planeras för c:a 1100 studentbostäder, varav staden har möjlighet att markanvisa totalt c:a 600.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett underskott till staden på grund av höga exploateringskostnader och tidigare markköp.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar negativt nettonuvärde om 44 mnkr. Då inräknas redan beslutade kommande markförvärv på 20 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 83 mnkr. Reavinsten beräknas uppgå till 89 mnkr. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 50 %. Då inräknas ett tidigare markförvärv på 38 mnkr. Utan denna skulle täckningsgraden bli 64 %.

Försäljningsinkomster beräknas till 90 mnkr. Expertrådet har behandlat ärendet 2012-03-07 (dnr E2010-384-860).

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Byggstart planeras till 2014 och första inflytt 2017.

Bakgrund till markanvisningen

Albano är beläget norr om Roslagstull i Kungliga Nationalstadsparken. Området begränsas av Roslagsvägen i väster, Albanova i söder och Roslagsbanan i öster. Från att tidigare ha varit ett småindustriområde föreslås det omvandlas till ett campusområde med universitets- och högskolebebyggelse samt med studentbostäder.

AB Svenska Bostäder har tidigare blivit markanvisade totalt c:a 400 studentbostäder på stadens mark i området. Efter flera års arbete bedömer staden att c:a 600 studentbostäder kan inrymmas på denna andel mark. Utöver dessa planeras för ytterligare c:a 500 studentbostäder på övriga markägares fastigheter.

Marken för studentbostäderna avses försälas. Stadsbyggnadskontoret påbörjade planarbetet år 2002.

Bolaget har under de senaste tre åren fått två markanvisningar om totalt 330 studentlägenheter i Stockholm.

Bo Trygg Bygg AB, Wallenstam AB, David Giertz Holding, ByggVesta AB, BoContain, Sveafastigheter, Stiftelsen Stockholms studentbostäder och AB Familjebostäder har sökt markanvisning i Albano.



Albanoområdet avgränsat med röd linje



Tidigare beslut

ExplN 2011-01-20: Remissvar. Programsamråd.

ExplN 2009-12-17: Remissvar till Näringsdepartementet angående eventuella spårbilar på området.

ExplN 2009-05-14: Markanvisning inom teknikhöjden samt en utökning av markanvisning i södra delen.

SBN 2009-02-10: Godkännande av start-Pm för ett nytt planprogram för Albano där även den norra delen togs med.

ExplN 2008-06-12: Köp av fastigheten Norra Djurgården 1:9 (Teknikhöjden)

ExplN 2008-04-10: Begäran om tillbakadragande av detaljplan för studentbostäder i Albano inom del av Norra Djurgården 1:1 och 2:2, samt återtagande av marknämndens genomförandebeslut på grund av ändrade förutsättningar. Dock ej genomförd.

Marknämnden 2006-09-21: Överenskommelse om exploatering samt tomt-rättsupplåtelse för studentbostäder inom Albano, del av Norra Djurgården 1:1 och 2.2, till Svenska Bostäder.

Marknämnden 2006-04-27: Avtal med Statens fastighetsverk och Kungliga Djurgårdens Förvaltning om bl.a. köp av markområde i Albano.

Marknämnden 2005-06-23: Yttrande över detaljplan för studentbostäder.

GFN 2004-05-18: Förslag till samarbetsavtal för Albano.

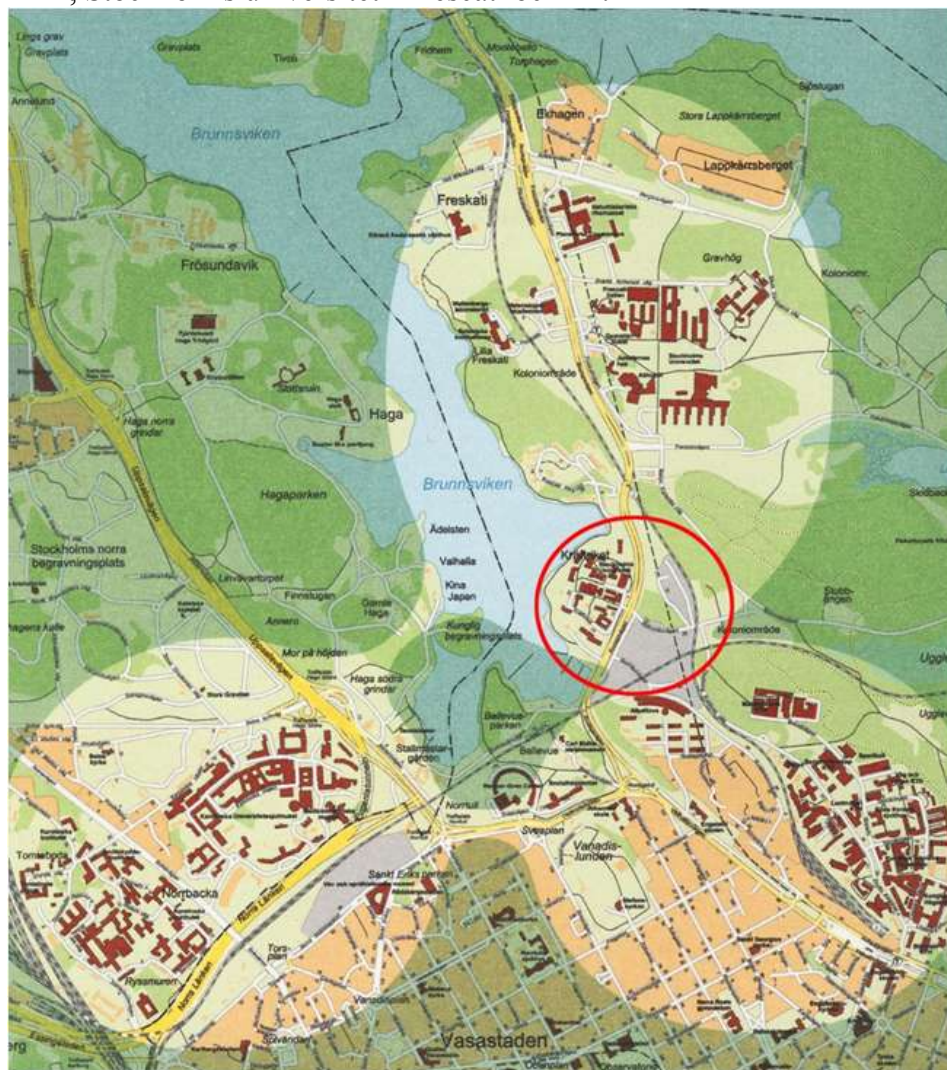
SBN 2004-05-13: Program för del av området godkänns.

GFN 2003-04-01: Programremiss för södra delen samt uppdrag att tillse att studentbostäder byggs i Albano.

SBN 2002-11-28: Start för programarbete

Utbyggnadsförslag

Albano är tänkt att bli navet i Vetenskapsstaden när Stockholms olika lärosäten förbinds i en sammanhängande struktur. Området har ett strategiskt läge mellan KTH, Stockholms universitet i Frescati och KI.



I framtaget förslag till detaljplan föreslås byggnation av c:a 110 000 kvm undervisningslokaler samt c:a 1100 studentbostäder, c:a 55 000 kvm, integrerade med universitetslokalerna.

AB Svenska Bostäder har under flera år arbetat med gestaltning och utredningar tillsammans med staden. Kontoret bedömer inte det som lämpligt att ta en in annan byggherre för de ytterligare 200 studentlägenheterna som har tillkommit genom bearbetning av stadens andel av markinnehavet.

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

I markanvisningsavtalet fastställs priset för byggrätterna till 3000 kr/kvm ljus BTA.

Expertrådet har godkänt ärendet 2012-03-07 (dnr E2010-384-860)



Situationsplan över området

Intentionsavtal

Kontoret avser teckna ett intentionsavtal mellan Statens Fastighetsverk, Akademiska hus och AB Svenska Bostäder för att säkerställa att parterna arbetar mot samma mål och att förutsättningarna säkerställs. D.v.s. främst att aktivt verka



för framtagande av detaljplan, och att Albano både ska inrymma universitetslokaler och studentbostäder.

Nedanstående punkter föreslås behandlas i avtalet:

Bil-, gång- och cykelvägar samt grönytor som främst betjänar campusområdet skall planläggas som kvartersmark, och skall skötas av den blivande fastighetsägaren/tomträttshavaren för respektive fastighet.

Staden har för avsikt att ta på sig huvudmannaskap för de gator som kan komma att betjänas av bussar i linjetrafik.

Området kommer att byggas ut i etapper. Första etappen bedöms utföras på all mark söder om Björnäsvägen. Området norr om Björnäsvägen kan byggas ut i en eller flera etapper.

Exploatering enligt framtaget förslag på detaljplan förutsätter att Värtabanan inom området däckas över med en planter- och körbar konstruktion. Detta förutsätter att avtal träffas med Trafikverket där ägande och skötsel av denna konstruktion klargörs.

Gemensam exploateringskalkyl accepteras av samtliga parter.

Erforderliga överenskommelser om exploatering skall upprättas mellan parterna.

Parterna är överens om och förbinder sig att genomföra ett markbyte, så att tillkommande byggrätter i detaljplanen fördelas enligt följande fördelningsnyckel: AHS 62%, Staden 20,5% och SFV 17,5%.

Den mark som regleras enligt denna fördelning är byggbar mark innanför erforderliga riskavstånd från Roslagsvägen och Roslagsbanan. Naturmark räknas inte som byggbar mark.

Respektive fastighetsägare ansvarar för den del av utgifter, inkomster, risker m.m. som tillfaller var och en enligt fördelningsnyckeln ovan utifrån en totalkalkyl.

Stadens krav vid kommande förhandlingar kommer dock vara att det finns ett tak för exploateringskostnaderna för staden.

Parterna är överens om att träffa en överenskommelse om fastighetsreglering när planarbetet hunnit så långt att parterna tillsammans anser att detta kan ske.



SFV skall upplåta den mark, som enligt fördelningsnyckeln ovan tillfaller SFV, med tomträtt till AHS eller till Bolaget.

Staden har för avsikt att sälja den del av mark inom planområdet som tillfaller staden (förutom det som planläggs som allmän platsmark) till Bolaget. Denna mark skall bebyggas med studentbostäder av Bolaget.

Den mark som respektive part överför vid ovanstående markbyte/fastighetsreglering, skall vara fri från nyttjanderätter och inteckningar.

Parterna avser komma överens om att från Trafikverket förvärva den del av fastigheten Norra Djurgården 5:1 som ligger inom Albano och som ej kommer att utgöra spårområde efter utförd överdäckning.

Ekonomi

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 ett negativt nettonuvärde om 44 mnkr motsvarande 26 tkr/ekvivalent lägenhet¹. Då inräknas ett kommande markförvärv på 20 mnkr.

Marken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 1,7%

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 136 mnkr, varav 41 mnkr är utgifter före år 2012, dvs. redan nedlagda utgifter. Där ingår ett tidigare markförvärv på 38 mnkr. Utgifterna avser främst förvärv av mark samt byggnation av gata och överdäckning. Försäljningsinkomster beräknas till 90 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 89 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 62 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter 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 50 %. Då inräknas ett tidigare markförvärv på 38 mnkr. Utan denna skulle täckningsgraden bli 64 %.

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 136 mnkr totalt, men då inräknas även tidigare beslutade markförvärv om 58 mnkr. Investeringsinkomsterna till cirka 0 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser Investering Mnkr	Ack t.o.m.		2013	2014	2015	Senare	Totalt
	2011	2012					
Utgifter inkl. förvärv (-)	-41,2	-5,5	-0,5	-24,6	-27,6	-37,1	-136,5
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-41,2	-5,5	-0,5	-24,6	-27,6	-37,1	-136,5
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	93,6	0,0	0,0	93,6

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2012. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,5 mnkr. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 5,3 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Reavinsten beräknas uppgå till 89 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden. Dessa är bland annat att området ligger i Nationalstadsparken och att intentionsavtal mellan markägarna i området inte är tecknat.

Slutsats-ekonomi

Staden har belastats med utgifter som är kopplat till projektet då köpet av Norra Djurgården 1:9 (teknikhöjden) genomfördes. Staden ska även köpa en del av södra Albano. Detta gör att projektets nuvärde blir negativt.



Projektet innebär stora investeringskostnader i form av upprustning och nyanläggning av gator, torg, parker m.m. En stor kostnad är den föreslagna intunnlingen av Värtabanan. Dessa kostnader samt kostnader för övrigt som är nödvändiga för projektets genomförande skall bekostas av de markägare som erhåller byggrätter på sedvanligt vis. Akademiska hus är idag huvudexploatör och kommer stå för den största delen av dessa kostnader.

Utbyggnaden av allmänna gator, torg och parker m.m. kommer att innebära ökade drift- och underhållskostnaderna inom trafik- och stadsdelsnämndens ansvarsområde. Dock föreslår kontoret att större delen av områdets mark förläggs på kvartermark där Akademiska hus sköter drift- och underhåll.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030, översiktsplanen och mål i stadens budget. Projektet överensstämmer med stadens mål att markanvisa 400 studentlägenheter under 2012 och därefter minst 300 lgh/år.

Miljö

En översiktlig miljöbedömning (MKB) har tagits fram parallellt med planarbetet. Det är framförallt de natur- och kulturvärdena som finns i området som har studerats. Bebyggelsen är tänkt att gestaltas och uppföras för att samverka med Nationalstadsparkens topografi och naturmiljövärden så att ekologiska samband kan förstärkas och nyskapas. Området är tänkt att bli en förebild inom hållbart stadsbyggande och hållbara försörjningssystem. Siktlinjer från omgivande områden, främst Hagaparken, har analyserats.

Nationalstadsparken är skyddad enligt lag och intrång prövas av bl.a. Länsstyrelsen. I den fördjupade översiktsplanen för Nationalstadsparken anges Albano ligga inom den s.k. Vetenskapsstaden. Detta är ett av de sex delområden i parken som pekas ut som mer bebyggda och anlagda områden. Dessa områden avses enligt den fördjupade översiktsplanen *"utgöra sådana zoner inom Nationalstadsparken som kan förändras och kompletteras med ny bebyggelse och anläggningar under förutsättning att detta inte medför skada på det historiska landskapets natur- och kulturvärden.*

Områdesnamnen ger vägledning om markanvändningens huvudsakliga inriktning inom respektive område.”

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Detaljplaneförslaget bygger främst på att redan bebygga hårdgjorda eller avröjda ytor. Området föreslås snarare förstärkas med fler grönytor och nyplantering av träd m.m.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom Fastigheten uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö ”Energieffektiva lösningar och val av förnybara energislag i nybyggnadsprojekt” som beslutades av exploateringsnämnden 2009-12-17.

Tillgänglighet

Området planeras utifrån gällande tillgänglighetskrav.

Påverkan på barn

Kontoret bedömer är att området blir bättre för barn då nya grönområden och parker föreslås. Att Värtabanan tunnlas in ökar säkerheten och tillgängligheten för barn.

Trafik

Roslagsvägens nuvarande kapacitet bibehålls.

Utbyggnaden påverkar inte Värtabanans möjlighet att i framtiden konverteras om för persontrafik.

Parkering

Albano föreslås vara en stadsdel där gång- och cykeltrafik ska dominera över biltrafiken. Utrymme för gatuparkering blir därmed litet och skall primärt endast finnas som parkering för funktionshindrade samt angöring och transporter. All boendeparkering och övrig parkering föreslås lokaliseras till garage. Vidare föreslås att



parkeringsnormen ska hållas lågt för att uppnå de höga miljöambitioner som finns för området. Stora cykelparkeringar föreslås även.

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå ytterligare i cirka tre månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2014 och första inflyttning bedöms till år 2017.

Nästa beslutstillfälle infaller vid genomförandebeslutet, preliminärt kvartal 2 2012.

Risker och osäkerheter

Området ligger i Nationalstadsparken och detaljplanen samt övriga beslut kommer med stor sannolikhet att prövas i samtliga instanser. Detta kan göra att projektet drar ut på tiden.

Intentionsavtal är inte träffat mellan parterna. Detta riskerar att förskjuta tidplanen och i viss mån kan det påverka projektets ekonomi.

Det finns oklarheter i de ekonomiska förutsättningarna avseende utgifter.

Projektet har flera parter och en stor organisation bakom varje led. Därför bedömer kontoret att det finns risk för oklarheter i ansvarsfördelning samt kommunikation.

Dagvattenhanteringen av Roslagsvägen är inte färdigutredd. Inte heller anslutningar till området, då främst föreslagen gång- och cykelbro över Roslagsvägen.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret.



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

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att det är angeläget att staden bidrar till att utveckla Albano till ett välfungerande campusområde med vad det innebär av högskolebyggnader, forskar- och studentbostäder och olika former av service. Utvecklingen i Albano bidrar till att stärka Stockholms framtoning som en studentstad i världsklass.

Kontoret bedömer det som positivt att ett nytt programförslag för området kommit till stånd. Det är också positivt att möjligheten har uppkommit att tillföra staden totalt c:a 1100 student- och forskarlägenheter i enlighet med stadens mål.

Den fortsatta prövningen av detaljplanen kommer visa om det är möjligt med studentlägenheter i Nationalstadsparken. Kontoret är dock mycket positivt till studentlägenheter på platsen. Området är strategiskt placerat mellan de olika lärosätena och skapar ett mer levande och ett tryggare universitetsområde dygnet runt.

Kontoret menar att placeringen inom området för de planerade bostäderna väl måste studeras för att hitta en optimal utbyggnadstakt samt att optimera ekonomin i de olika projekten.

Det är fortsatt viktigt med en tät dialog med de berörda markägarna i området för att kunna teckna ett tillfredställande markbytesavtal samt att tydliggöra projektets ekonomi och genomförande. Kontoret ser idag en stor ekonomisk risk i de stora investeringar som krävs för programmets genomförande beträffande intunnling, cykelbroar m.m., varför behov och kostnad noggrant måste utredas i den fortsatta processen.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden träffar erforderliga avtal.

Slut