

Utlåtande 2013:2 RI+RV (Dnr 023-341/2012)

Inriktningsbeslut gällande AB Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder inom Albano – samarbetsavtal med Akademiska Hus Stockholm AB

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Inriktningen för nyproduktion om ca 900 studentlägenheter inom Albano till en total investeringsutgift om ca 1420 mnkr godkänns.
2. Stockholm Stadshus AB uppmanas att ge AB Svenska bostäder i uppdrag att teckna erforderliga avtal.

Föredragande borgarråden Sten Nordin och Joakim Larsson anför följande.

Ärendet

AB Svenska Bostäder planerar att bygga ca 900 hyreslägenheter, för studenter och forskare, i Albano till en total investeringsutgift om ca 1420 mnkr. Detaljplanearbete pågår. Bedömningen är att detaljplanen beslutas av stadsbyggnadsnämnden under 2013. Markberedning bedöms starta under 2014. Inflyttning planeras ske etappvis mellan 2018 och 2021.

Området är beläget mellan Tekniska Högskolan och Stockholms Universitet. Markägare inom Albano-området är Akademiska Hus Stockholm AB, Stockholms stad, Statens Fastighetsverk, AB Storstockholms Lokaltrafik (Roslagsbanan), Trafikverket (Värtabanan) och Fysikhuset Stockholm KB.

Beredning

Ärendet har beretts av Stockholms Stadshus AB i samråd med stadsledningskontoret.

Våra synpunkter

Området Albano ligger mycket strategiskt till i förhållande till flera av Stockholms högskolor och universitet. Platsen lämpar sig därför utmärkt för en utveckling med fokus på student- och forskarbostäder. Stockholm ska vara en student- och vetenskapsstad i världsklass, något som kräver en god försörjning av bostäder för alla dem som lockas hit till studier och arbete. Genom att AB Svenska Bostäder bygger 900 hyreslägenheter för studenter och forskare möter vi en del av det behov som akademierna i Stockholm har. Kan överenskommelser dessutom slutas kring möjligheten att förvärva mark för ytterligare 150 bostäder i området möter vi det behovet i än större utsträckning.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande utdrag ur protokoll från styrelsen för AB Svenska Bostäder
2. Exploateringsöverenskommelse Albano
3. Samarbetsavtal MAQS

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådens förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Inriktningen för nyproduktion om ca 900 studentlägenheter inom Albano till en total investeringsutgift om ca 1420 mnkr godkänns.
2. Stockholm Stadshus AB uppmanas att ge AB Svenska bostäder i uppdrag att teckna erforderliga avtal.

Stockholm den 12 december 2012

På kommunstyrelsens vägnar:
STEN NORDIN

Joakim Larsson

Ulrika Gunnarsson

ÄRENDET

Området är beläget mellan Tekniska Högskolan och Stockholms Universitet. Markägare inom Albano-området är Akademiska Hus Stockholm AB, Stockholms Stad, Statens Fastighetsverk, AB Storstockholms Lokaltrafik (Roslagsbanan), Trafikverket (Värtabanan) och Fysikhuset Stockholm KB. Området har tidigare främst använts för småindustri, försäljning, verkstäder, lager och parkering vilket dock är rivet förutom en kontorsbyggnad som ägs av staden.

Målet med utvecklingen av området är att uppföra ca 900 lägenheter för forskare och studenter genom AB Svenska Bostäder och 100 000 kvm universitetslokaler byggda av Akademiska Hus. Avtalsförslaget som förhandlats för att åstadkomma detta innebär att AB Svenska Bostäder köper mark för ca 900 bostäder varav ca 600 från staden och 300 från Akademiska Hus. AB Svenska Bostäder och Akademiska Hus Stockholm AB har, enligt avtalet, ett gemensamt åtagande avseende exploateringsarbeten i området.

AB Svenska Bostäder avser att förvärva ytterligare mark för ca 150 bostäder av övriga markägare i området under förutsättning att överenskommelser med dessa kan träffas.

De gemensamma exploateringsarbetena omfattar byggande av tunnel för Värtabanan, förlängning av Ruddammsvägen, upprustning av Björnäsavägen och Roslagsvägen, sanering av marken inom planområdet och rivning av befintliga byggnader. Kostnaderna har beräknats till 344 mnkr varav stadens andel ska uppgå till ett fast belopp om 91 mnkr.

AB Svenska Bostäder har under våren tecknat ett markanvisningsavtal med exploateringskontoret som redovisades för styrelsen den 14 juni 2012. Avtalet omfattar ca 600 studentlägenheter. Därefter har förhandlingar förts avseende förutsättningarna för exploateringen, vilket resulterat i en exploateringsöverenskommelse. Denna villkoras av fullmäktiges godkännande av detaljplanen samt inriktningen för nyproduktionen.

Överenskommelsen innebär att AB Svenska Bostäder förvärvar blivande fastigheter från staden för 3000 kr/kvm BTA (bruttoarea) byggrätt enligt blivande detaljplan. Köpeskillingen uppskattas till ca 100 mnkr. Bolaget åtar sig enligt överenskommelsen att bygga ca 600 student- och forskarbostäder på marken. Staden svarar för att marken är avröjd och byggklar när AB Svenska Bostäder tillträder.

AB Svenska Bostäder har enligt uppdrag av styrelsen även tecknat ett samarbetsavtal med Akademiska Hus Stockholm AB avseende exploateringen. Detta avtal innebär att AB Svenska Bostäder förvärvar blivande fastigheter från Akademiska Hus Stockholm AB för 3000 kr/kvm BTA byggrätt enligt

den blivande detaljplanen. Ca 300 bostäder beräknas kunna byggas och köpeskillingen bedöms till 40 mnkr. Priset avser byggklar mark baserad på exploateringskostnaden om 344 mnkr. Eventuella kostnadsökningar fördelas i proportion till den bygggrätt respektive bolag får i den slutgiltiga planen. AB Svenska Bostäder bär ca 1/3 av risken och Akademiska Hus Stockholm AB ca 2/3.

Om detaljplanen inte vinner laga kraft kan vissa förberedande arbeten som av tidsskäl måste startas, bli förgäves.

Tidplan

Detaljplanearbete pågår. Bedömningen är att detaljplanen beslutas av stadsbyggnadsnämnden under 2013. Markberedning bedöms starta under 2014.

Inflyttning planeras ske etappvis mellan 2018 och 2021.

Ekonomi

Total projektkostnad, inklusive mervärdeskatt, bedöms uppgå till ca 1420 mnkr i två etapper, Etapp 1 till 775 mnkr och Etapp Teknikhöjden 645 mnkr.

Direktavkastningen bedöms till ca 3,25 procent, vilket är i linje med direktavkastningen på jämförbara befintliga flerbostadshus i närområdet.

Det föreligger i dagsläget inga initiala nedskrivningsbehov för projektet.

Risker

Den största risken för AB Svenska Bostäder bedöms vara åtagandet att tillsammans med Akademiska Hus Stockholm AB svara för gemensamma exploateringskostnader. En kostnadsökning om 30% av dessa innebär ca 33 mnkr för bolaget, vilket dock motsvarar endast 2% av den totala investeringen i projektet och bedöms därför som hanterbar.

BEREDNING

Ärendet har beretts av Stockholms Stadshus AB i samråd med stadsledningskontoret.

Stockholms Stadshus AB

Koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 16 oktober 2012 att föreslå kommunfullmäktige att besluta följande

1. Inriktningen för nyproduktion om ca 900 studentlägenheter inom Albano till en total investeringsutgift om ca 1420 mnkr godkänns.
2. AB Svenska Bostäder får i uppdrag att teckna erforderliga avtal.

Koncernstyrelsen beslöt för egen del att

1. Inriktningen för nyproduktion om ca 900 studentlägenheter inom Albano till en total investeringsutgift om 1420 mnkr godkänns.
2. AB Svenska Bostäder får i uppdrag att teckna erforderliga avtal.
3. Protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat.

Stockholms Stadshus ABs yttrande daterat den 14 september 2012 har i huvudsak följande lydelse.

Stockholm är en av de mest innovativa städerna i världen och ledande inom informationsteknik, hälsovetenskap och miljöteknik. En förutsättning för detta är forskning och utbildning på hög nivå och genom AB Svenska Bostäders föreslagna projekt i Albano medverkar bolaget till denna utveckling. Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet utgör ett stort och värdefullt tillskott av student- och forskarbostäder i Stockholm i ett mycket lämpligt läge. Detaljplaneområdet ligger nära Stockholms Universitet och Karolinska Institutet. Det har också en god tillgänglighet till KTH och Fysikcentrum.

AB Svenska Bostäder har som ägardirektiv sedan 2011 års budget, att underlätta skapandet av studentbostäder. Detta projekt utgör ett bra exempel på att bolaget tillsammans med andra aktörer verkar enligt ägardirektivet.

AB Svenska Bostäder kompletterar också med projektet sitt fastighetsbestånd i mer centrala lägen.

Stadsledningskontoret och koncernledningen gör bedömningen att direktavkastningen i projektet ligger i linje med jämförbara flerbostadshus i närområdet. Då projektet utgör omfattande investeringar och är att definiera som ett stort projekt (>300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler, uppmanar därför koncernledningen AB Svenska Bostäder att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisning.